

Telefon: 233-22562
Telefon: 233-26089
Telefon: 233-22908
Telefax: 233-26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI/42 und I/11-V

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

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 9 – Neuhausen - Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15400

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Das Planungsgebiet ist im 9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg. Im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) hat die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen, für den Planungsbereich den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 im Parallelverfahren aufzustellen. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist die Entwicklung des Gebietes zu einem innovativen innerstädtischen dichten Quartier mit zentralrelevanten Nutzungen als auch Wohnnutzungen und mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung.
Inhalt	Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wurden durch die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.
Entscheidungsvorschlag	1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage

	<p>3 entsprochen werden.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlagen 3 und 4 entsprochen werden.3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 9 Neuhausen - Nymphenburg kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 6 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 6 entsprochen werden.4. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – Paket-Post-Areal nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (Anlage 1) wird gebilligt.5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. <p>Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Diese sind in Anlage 4, Anlage 5, Anlage 6 sowie in Anlage 7 aufgeführt. Die Liste der Gutachten, welche eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme darstellen, ist im Umweltbericht (vgl. Punkt „Quellenverzeichnis“ in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/65 – Anlage 1) aufgeführt.</p> <ol style="list-style-type: none">6. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – Paket-Post-Areal nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.7. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, sofern während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen eingehen.8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Flächennutzungsplan, PaketPost-Areal, Arnulfstraße, Birketweg, Wilhelm-Hale-Straße, Paketposthalle
Ortsangabe	Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich)

Telefon: 233-22562
Telefon: 233-26089
Telefon: 233-22908
Telefax: 233-26410

**Referat für Stadtplanung und
Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI/42 und I/11-V

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

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 9 – Neuhausen - Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15400

- Anlagen:
1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
 2. Lageplan
 3. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1
 4. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2
 5. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3
 6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 9 Neuhausen -Nymphenburg vom 19.09.2024 – Tabelle 4
 7. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Vortrag der Referentin.....	2
	1. Zuständigkeit	2
	2. Erläuterung der Planänderung	2
	3. Verfahren.....	2
	4. Auswirkungen der Übernahme des Bürgerbegehrens „Grünfläche erhalten“	3
	5. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	4
	6. Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	5
	7. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9	6
II.	Antrag der Referentin.....	7
III.	Beschluss	8

I. Vortrag der Referentin

Gegenstand dieser Vorlage ist der Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültige Beschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal -im 9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg.

1. Zuständigkeit

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

2. Erläuterung der Planänderung

Das Planungsgebiet ist im 9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg. Es befindet sich südlich der Arnulfstraße, nördlich und östlich des Birketwegs und östlich der Wilhelm-Hale-Straße. Die Planungsziele der damaligen Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP I/18 „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“; in Kraft getreten am 09.06.2006) sollen im Grundsatz weiterhin berücksichtigt werden. Ein weiterentwickeltes übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung des Gebietes zu einem innovativen innerstädtischen dichten Quartier mit zentralrelevanten Nutzungen als auch Wohnnutzungen und mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung. Die denkmalgeschützte Halle soll eine neue Nutzung mit einem in München einzigartigen überdachten und öffentlich zugänglichen Freiraum erhalten. Die beiden Hochhaustürme bilden mit der Paketposthalle einen architektonischen Dreiklang. Des Weiteren ist eine ausreichende und qualitätsvolle Ausstattung mit wohnortnahen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen vorzusehen. Insgesamt ist eine Durchlässigkeit und Vernetzung des Planungsgebietes sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch die öffentlichen Freiräume in die Umgebung zu gewährleisten, insbesondere in Verbindung mit der südlich angrenzenden öffentlichen Grün- und Wegeverbindung.

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

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

3. Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 durchgeführt. Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) hierzu wurde am 23.10.2019 gefasst.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Scoping wurde auf Grund der Corona-Pandemie im Mai 2020 schriftlich durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 16.03.2020 mit 17.04.2020 durchgeführt. Die Behörden wurden in diesem Rahmen auch um Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 03 vom 30.01.2023 in der Zeit vom 09.02.2023 mit 09.03.2023 statt.

Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand während der Unterrichtsfrist am Montag, 13.02.2023, als hybride Veranstaltung in der Freiheitshalle, Rainer-Werner-Fassbinder-Platz 1, 80636 München bzw. online via TedMe statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.07.2024 mit 26.08.2024 durchgeführt.

4. Auswirkungen der Übernahme des Bürgerbegehrens „Grünfläche erhalten“

Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ wurde von der Vollversammlung des Stadtrats am 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) gem. Art. 18a Abs. 14 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) übernommen.

Damit muss der Erhalt der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die – auch laufenden – Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen. Es verbleibt dem Stadtrat jedoch in jedem einzelnen Bauleitplanverfahren ein gesetzlich garantierter Handlungsspielraum. Das bedeutet, dass auch eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes hinsichtlich der dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung eines konkreten Bauleitplanverfahrens weiter zulässig ist, allerdings unter Beachtung der getroffenen Zielvorgabe / Grundsatzentscheidung („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“); vgl. hierzu im Detail die Ausführungen in der Sitzungsvorlage „Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens“ (Vorlage Nr. 20-26 / V 08833).

Dies geschieht hier in der Weise, dass weiterhin das übergeordnete Ziel einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung insbesondere durch Sicherung einer qualitativ hochwertigen Freiraumkulisse erfolgt, wobei zugleich die gesetzlich vorgeschriebene Planungsflexibilität und die rechtlichen Anforderungen zur Abwägung von Belangen und Interessen bei Bauleitplänen berücksichtigt wurden. Als Ersatz für die Reduzierung der südlichen Allgemeinen Grünfläche wird eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche war daher kleiner. Bisher war südlich der Paketposthalle eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die allerdings den bereits vorhandenen Birketweg beinhaltete. Diese Straßenfläche wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur „Örtliche Grünverbindung“ überlagert. Die Qualität der künftigen Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen und der zentralen, lärmabgewandten Lage in der Quartiersmitte deutlich erhöhen. Der Bestand an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die Umnutzung der direkt an die Allgemeine Grünfläche anschließenden denkmalgeschützten Paketposthalle

als überdachter öffentlichen Freiraum ergänzt. Insgesamt bilden nun die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen großen Freiraumverbund.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung überwiegen daher in der Abwägung die Vorteile für die Allgemeinheit und die Öffentlichkeit bei Verwirklichung der Planung gegenüber dem Festhalten an der Darstellung allgemeine Grünflächen (AG) im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, zumal das PaketPost-Areal eines der wenigen gut erschlossenen, innenstadtnahen Gebiete ist, die für eine städtebaulichen Entwicklung noch zur Verfügung stehen. Es bietet sich hier an, ein innovatives und innerstädtisches Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Bei Berücksichtigung der Allgemeinen Grünfläche im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung in der gleichen Größe und an derselben Stelle ließen sich die geplante Bebauung, die Dichte, die geplanten Nutzungen und das Freiraum- und Mobilitätsangebot nicht verwirklichen.

5. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Äußerungen und Anregungen ein. Soweit sich diese auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird in der Tabelle Nr. 1, Anlage 3 Stellung genommen, auf welche verwiesen wird.

Es gingen insbesondere Stellungnahmen zu den folgenden Themenkreisen ein:

- Kritik am 3.1- Verfahren: an der Informationstiefe der Unterlagen,
- Fehlen der alternativen Planungen
- Fehlender städtebaulicher Wettbewerb
- Kritik am Bürgergutachten
- Forderung nach mehr Grün in der Gesamtstadt
- Forderung nach Erhalt der Allgemeinen Grünflächen u.a. wegen dem Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“
- Erhalt der Durchgängigkeit des Grünzugs und die damit verbundene Frischluftschneise
- Forderung einer Grundschulversorgung im Quartier
- Kritik an der Zunahme des Verkehrs (MIV und ÖPNV)
- Forderung nach der Wiederherstellung der kommunale Planungshoheit
- Fragen zum Aufwand der Planung
- Fragen zum Grundwasser
- Reduzierung der Künstliche Beleuchtung und des Vogelschlags
- Einhaltung der Vorgaben des Schwammstadtprinzips
- Kritik an den Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, an den fehlenden Vorgaben zu Klimaanpassung, Treibhausgasemissionen, Grünflächenanteil und anderen ökologischen Zielen

Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Äußerungen (die nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung betreffen) werden, sofern einschlägig, getrennt im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit

Grünordnung Nr. 2147 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429) behandelt.

Hierbei handelt es sich insbesondere um Themen wie:

- Bauliche Dichte / bauliche Höhe / Maß der baulichen Nutzung
- Höhenentwicklung und Geschossigkeit geplanter Bebauung
- Baustruktur und Bautypologie
- Stadtbildverträglichkeit
- Denkmalschutz
- Instrumente zur Steuerung konkreten Baurechts
- Vertragliche Vereinbarungen zur Hallennutzung oder Nutzungskonzepte für die Paketposthalle
- Art und Sicherung bezahlbaren Wohnens
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Versiegelung
- Ausgleichsflächen
- Tiefgaragen, Stellplätze, Stellplatzschlüssel
- Festsetzungen in Bebauungsplänen
- Gestaltung und Bepflanzung von Frei- und Grünflächen
- Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung
- städtebauliche Verträge
- Realisierung, Umsetzen von Konzepten
- Ausformung der Mobilitätsangebote
- Zuwegung und Feuerwehrezufahrten
- Fuß- und Radwege
- Bäume
- Belichtung / Beschattung / Abstandsflächen
- Realisierung / Bauphase
- Müllabfuhr, Wasserversorgung und Abwassersystem
- Unterhaltskosten / Betriebskosten / Instandhaltungskosten von Gebäuden
- CO2-Bilanzen konkreter Bauprojekte
- Finanzierung und Verkauf
- Schaffung von konkretem Baurecht
- Förderquoten im Wohnungsbau
- Betreiberkonzept
- Müllabfuhr, Wasserversorgung und Abwassersystem, Energieversorgung-
- Betrieb der von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, der Pflege, Arztpraxen, Gewerbebetriebe
- Umgang mit Investoren
- Lebenszyklusanalyse
- Sanierungsbedarfe

6. Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gingen Äußerungen und Anregungen ein. Dazu wird in der Tabelle Nr. 2, Anlage 4 und der Tabelle Nr. 3, Anlage 5 Stellung genommen, auf welche verwiesen wird.

Themenschwerpunkte sind u.a. dabei die Reduzierung der Allgemeinen Grünflächen, die notwendige Beibehaltung des Grünflächenverbundes in Ost-

West-Richtung, die Vernetzung der Grün- und Freiflächen, der befürchtete Nutzungsdruck auf den Hirschgarten, die Berücksichtigung des Denkmalschutzes, die Höhe der Türme (Stadtbildverträglichkeit), die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und den ruhenden als auch fahrenden Individualverkehr, befürchtete negative Auswirkungen auf bestehende und genehmigte Betriebe in der Nachbarschaft bis hin zur Berücksichtigung aller Altersstufen bzgl. Freizeitangeboten im Planungsgebiet und der Schulversorgung.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes Neuhausen - Nymphenburg wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 5) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Bezirksausschuss des 09. Stadtbezirks Neuhausen - Nymphenburg hat sich in seiner Sitzung am 17.09.2024 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss Bau- und Stadtplanung befasst und beiliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 3).

Der BA 9 hat sich in seiner Sitzung vom 17.09.2024 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Tabelle 4, Anlage 6).

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

Gehen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Anregungen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen - Nymphenburg hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war nicht möglich, weil zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Behandlung in der vorgesehenen Sitzung ist erforderlich, um möglichst schnell die Grundlage für das durch den Bebauungsplan zu schaffende Baurecht u.a. für dringend benötigten geförderten und frei finanzierten Wohnraum sowie soziale Infrastruktur schaffen zu können.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlagen 4 und 5 entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 9 Neuhausen - Nymphenburg kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 6 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 6 entsprochen werden.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (Anlage 1) wird gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Diese sind in Anlage 4, Anlage 5, Anlage 6 sowie in Anlage 7 aufgeführt. Die Liste der Gutachten, welche eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme darstellen, ist im Umweltbericht (vgl. Punkt „Quellenverzeichnis“ in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/65 – Anlage 1) aufgeführt.
6. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
7. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, sofern während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen eingehen.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. **Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

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

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

V. **WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HAIV/1, HA IV/2, HA IV/5, HA IV/6
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/65

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

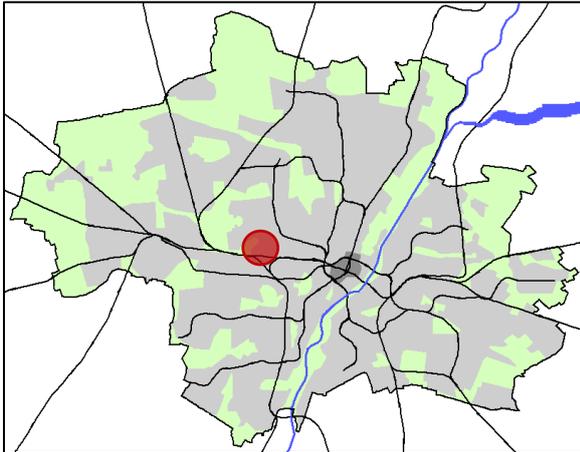


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (LHM)

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

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

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

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

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

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

Ausgangslage

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



Abb. 2: Luftbild Ausgangslage (LHM)

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

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

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

Anlass

Das prägende Bauwerk im Planungsgebiet ist die 124 m lange denkmalgeschützte Halle der Post mit ihrer prägnanten Bogenkonstruktion (Spannweite circa 150 m), die Fläche entspricht zwei Fußballfeldern. Sie diente ursprünglich als Paketposthalle mit Gleisanschluss und beherbergt heute das Briefverteilzentrum. Dieses soll künftig an einen anderen Ort verlagert werden.

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

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

Planungsgebiet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Areal weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine ungünstige bioklimatische Situation auf.

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

Die beiden Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Planungsziele und beabsichtigte Darstellung

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

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Ziele:

- Entwicklung eines zeitgemäßen Quartiers, das zur Aufwertung dieses bisher gewerblich sowie durch Post- und Bahnnutzungen geprägten Gebietes beiträgt.
- Differenzierte Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets bei ausgeglichenem Verhältnis von Wohnen und Arbeiten und ausreichender Freiflächenversorgung.
- Synergien mit der bestehenden Quartiersmitte „Hirschgarten Forum“ an der Wilhelm-Hale-Straße durch entsprechende Nutzungen, Bauformen und bauliche Dichten.
- Städtebauliche Einbindung des Baudenkmals „ehemalige Paketposthalle“ in die Quartiersentwicklung.
- Schaffung und Integration der notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kinderkrippen und Kindergärten.
- Von den Hauptstraßen unabhängig geführte Fuß- und Radwege durch die

Quartiere auch zu deren Erschließung mit direkter Verbindung zu den Einrichtungen der Nahversorgung und den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Direkter Anschluss an die im Freiflächenband entlang der Bahntrasse integrierte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Hauptbahnhof und Pasing.

- Bereitstellung von ausreichend öffentlich nutzbarer Freifläche für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigten, ohne dass der ohnehin sehr intensiv genutzte Hirschgarten weiter in Anspruch genommen wird.
- Gliederung des Baugebietes durch örtliche Grünverbindungen, die die angrenzenden großen bestehenden Freiräume, wie Hirschgarten, Nymphenburger Park sowie das geplante Freiflächenband entlang der Bahn anbinden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des Erhalts der naturschutzfachlich bedeutenden Trockenbiotope.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

die Berücksichtigung entsprechender Flächenbedarfe für drei Kindertagesstätten und weiterer sozialer Einrichtungen gedeckt.

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

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

Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung und klimaneutrale Energieversorgung

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

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

Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung soll die planungsrechtliche Basis für das zeitgleich

durchzuführende Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung zur Realisierung eines neuen Quartiers geschaffen werden.

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

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

Flächenbilanz

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

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

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

Umweltbericht

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

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

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

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

Betroffene Schutzgüter

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

Schutzgut Mensch

• Lärm

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

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

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

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

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

sofern diese sich gegenüber bestehenden Wohngebieten befinden, zu treffen.

• **Erschütterungen und sekundärer Luftschall**

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

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

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

• **Elektromagnetische Felder**

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

• **Erholung**

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

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

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

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

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

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

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

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Im Plangebiet ermöglicht die aktuelle Darstellung als Sondergebiet (SO) und Kerngebiet (MK) im Bereich der Bauflächen großflächige Versiegelung. Die baurechtlichen Möglichkeiten wurden bisher nicht ausgeschöpft. Im Ausgangszustand ist das Planungsgebiet maßgeblich durch die gewerbliche Nutzung geprägt, mit einem hohen Anteil an versiegelten oder verdichteten Park- und Lagerflächen. Die versiegelten Straßen und Verkehrsflächen übernehmen keine nennenswerte Funktion im Naturhaushalt. Dennoch gibt es im Bereich der Park- und Lagerflächen eine

Vielzahl an Bäumen und Aufwuchs, mit z.T. mittlerer bis hoher Wertigkeit. Südlich des Planungsgebietes grenzt eine Teilfläche des Biotops Nr. M-0475-1 „Magerrasen am Paketbahnhof“ an.

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

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

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

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

Künstliche Beleuchtung / Vogelschlag

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

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

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

Schutzgut Boden und Fläche

• Bodenfunktionen

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

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

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

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

• Altlasten

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

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

• **Kampfmittel**

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

• **Fläche**

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

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

Schutzgut Wasser

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

• **Grundwasser**

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

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

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

Schutzgut Luft

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

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

Für den Prognose-Planfall zeigt die lufthygienische Untersuchung, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Planungsgebiet an allen Fassadenbereichen (abgesehen von den Ein-/Ausfahrtsbereichen der Gemeinschaftstiefgarage) sowohl für Stickstoffdioxid als auch Feinstaub (PM10, PM2,5) eingehalten werden. Unzulässig häufige Überschreitungen des Tagesmittelwertes für PM10 im Plangebiet sind unwahrscheinlich.

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

Schutzgut Klima

• **Stadtklima**

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

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

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

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

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

Innerhalb des Planungsgebietes kann in Bereichen mit eher geschlossener Blockbebauung die

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

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

• Niederschlagswasser

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

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

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Paketposthalle unter der Nr. D-1-62-000-7800 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich weitere Einzeldenkmäler und Ensembles. Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, besteht gemäß Art. 8 BayDSchG eine

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

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

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

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

Umweltbelang Energie und Energieversorgung

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

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

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

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

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

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

Insgesamt haben sich im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes keine Schwierigkeiten

ergeben.

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

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

Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

Aufgrund der im Norden des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

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

gefunden werden, sind diese zu entfernen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Umweltbericht baut auf folgenden Fachgutachten auf:

Thema Verkehr

- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 "PaketPost-Areal" – Schlussbericht, 18.06.2024
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 "PaketPost-Areal" - Ermittlung Fahrgastaufkommen, 13.05.2024

Thema Mobilität

- PaketPost-Areal München Mobilitätsgutachten – Schlussbericht, 17.04.2024
- Erschließungskonzept Paketposthalle, 18.03.2024

Thema Schall

- Schalltechnische Untersuchung, IM - Paket-Post-Areal, München, Messbericht Abstellanlage „Vorstellgruppe Nord“ der DB Netz AG, 09.11.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2147 "PaketPost-Areal" in München, 29.11.2024

Thema Erschütterung

- Erschütterungstechnische Untersuchung, 07.05.2024

Thema elektrische und magnetische Felder

- Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder (EMF), 17.05.2024

Thema Lufthygiene

- Lufthygienische Untersuchung, 23.05.2024

Thema Windkomfort / Umströmung

- Analyse des Fußgängerwindkomforts, 10.05.2023
- Windumströmungssimulation und Bewertung des Windkomforts nach VDI 3787, 27.05.2024
- Verbesserung des Windkomforts auf den Dächern Addendum zu Windumströmung und Bewertung des Windkomforts, 17.05.2024

Thema Winddruck / -sog

- Untersuchung diverser Wind Engineering – Aspekte (Windkanaltests): Auswirkungen der Neubebauung (Türme) auf die Windlasten der bestehenden Paketposthalle, 27.11.2023
- Gutachterliche Stellungnahme zum Ist-Zustand der Halle sowie zum Einfluss der zukünftigen Nutzung und der geplanten Neubebauung, 21.02.2024

Thema Energie

- München, PaketPostareal, Energieversorgung, 30.10.2024

Thema Grundwasser - Aufstauberechnung

- Grundwassersituation, Grundwasseraufstau und technische Maßnahmen PG I Areal an der ehem. Paketposthalle, M Neuhausen, Arnulfstraße 195, 80634 München, 31.07.2024
- Plan D1b: Düker West und Ost, Grundriss, 05.07.2024
- Plan D2b: Düker West und Ost, Grundriss, Überlagerung mit geplanter Flächen-nutzung, 05.07.2024
- Plandarstellung der GWGleichen und -differenzen für das BV mit Drainagemaßnahmen HHW, 04.07.2024

Thema Entwässerung

- Integriertes Regen- und Grauwasserkonzept mit Klimaanpassung mit 12 Anlagen, 29.11.2024

Thema Klima

- Mikroklima-Bewertung für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen, 02.12.2023

Thema Boden / Kampfmittel / Altlasten

- Untersuchungsbericht zur Baugrundvorerkundung, 23.03.2023
- Baugrunderkundung „PaketPost – Areal“, 04.11.2020
- Orientierende Altlastenuntersuchung, 29.03.2018
- Abschlussbericht historisch-genetische Recherche Kampfmittel (HgR-Km) und historische Recherche (HR) Altlasten "PaketPost– Areal „Arnulfstraße, München, 10.08.2020
- Kampfmittelfreigabe, 11.12.2002

Themen Stadtbildverträglichkeit und Denkmalschutz

- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Hochhaus-Ensemble auf dem 'PaketPost-Areal' in München-Neuhausen, 30.10.2024
- Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg, Oktober 2024

Thema Hochhausstudie

- Gegenüberstellung Hochhausstudie, 13.05.2024

Thema Besonnung und Verschattung

- Besonnungs- und Verschattungsstudie zum Bebauungskonzept des „Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147“ der Landeshauptstadt München, PaketPost-Areal, in München – Neuhausen, 24.05.2024
- Gutachten Verschattung, Besonnung und solare Einstrahlung, 15.03.2024

Thema Natur- und Artenschutz

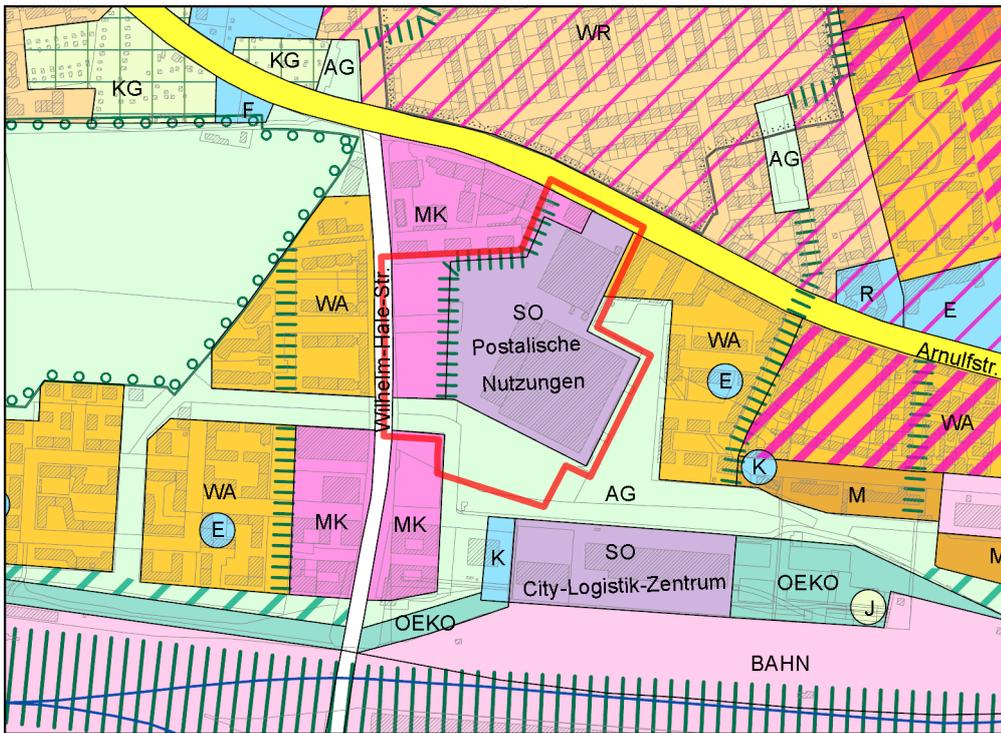
- Baumartenliste, 27.09.2023
- Bestand und Bewertung des Baumbestandes, Bestand Strukturen und Nutzung, 27.09.2023
- Strukturtypenkartierung, 08.11.2019
- Plan Eingriffsbilanzierung, 20.10.2023
- Pflege- und Entwicklungskonzept externe Ausgleichsfläche Langwied, 15.07.2024
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag), 14.09.2023
- Verteilung der Nistkästen auf die Gehölze in der Umgebung der alten Paketposthalle, 17.07.2024

Thema Brandschutz

- Personenstromanalyse der Entfluchtung, 10.11.2023
- Numerische Strömungssimulation der Brandentrauchung Brandszenario – LKW-Brand mit 60 MW, 13.11.2023
- PaketPostAreal „Brandschutztechnische Baubeschreibung“, 29.02.2024
- Paketposthalle „Brandschutztechnische Baubeschreibung“, 29.02.2024
- Brandschutzplan (V9.2), 03.07.2024

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/65

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



Vorhandene Darstellungen im Planungsgebiet:

- Kerngebiete
- Sondergebiet Postalische Nutzungen
- Allgemeine Grünflächen

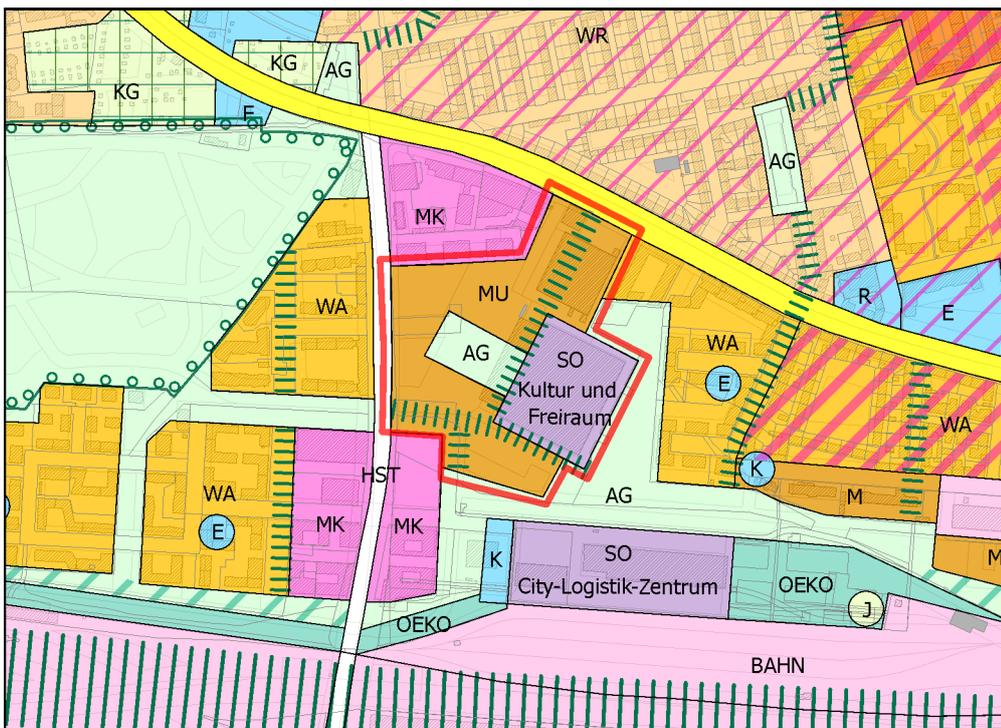
Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:

- Örtliche Grünverbindung

— Umgriff Planungsgebiet



Geltender Stand
 M 1 : 10 000



Geplante Darstellungen im Planungsgebiet:

- Gemischte Bauflächen
- Sondergebiet Kultur mit überdachtem Fußgängerbereich
- Allgemeine Grünflächen

Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:

- Örtliche Grünverbindung

— Umgriff Planungsgebiet



Beabsichtigte Darstellung
 M 1 : 10 000

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/65

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

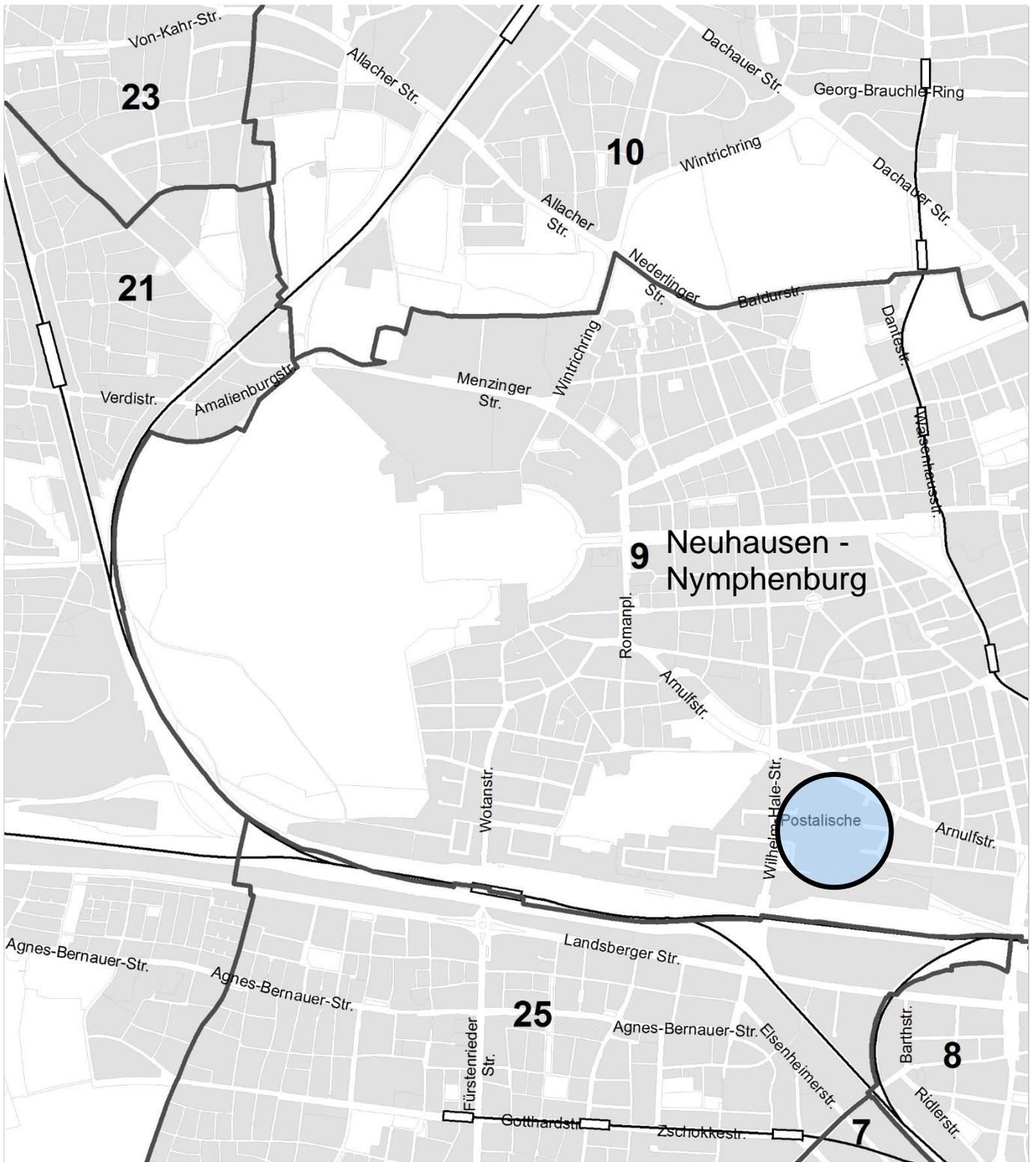
Legende (Stand April 2022)

	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Besondere Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Urbane Gebiete
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
	SO Industrieller Gemeinbedarf
	SO Einzelhandel
	SO Fachmarkt
	SO Großhandel
	SO Messe
	SO Hochschule
	SO Kultur
	SO Landesverteidigung
	SO Forschung
	SO Brauereiverlagerung
	oder nach Beschriftung im Plan
	Gemeinbedarfsflächen
	GB Erziehung
	GB Fürsorge
	GB Gesundheit
	GB Kultur
	GB Religion
	GB Sport
	GB Sicherheit
	GB Verwaltung
	GB Wissenschaft
	Ver- und Entsorgungsflächen
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereiche (begrünt)
	Bahnanlagen
	Allgemeine Grünflächen
	Sportanlagen
	Friedhöfe
	Kleingärten
	Campingplätze
	Sondergrünflächen
	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

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

Nachrichtliche Übernahmen*, Kennzeichnungen** und Sonstige

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



Lageplan

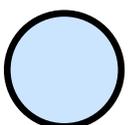


M 1 : 25.000

06.12.2024
 Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 Stadtentwicklungsplanung HA I/42

Flächennutzungsplanänderung für den Bereich V/65

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



Planungsgebiet

Anlage 3

Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65

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

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147)

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
1	Verfahren Unterlagen und Informationen	Es wurde Folgendes bemängelt: <ul style="list-style-type: none"> • Das zur Verfügung gestellte Informationsmaterial, die Vorträge während der Erörterungsveranstaltung und die Beantwortung der Fragen waren sehr allgemein gehalten und reduziert formuliert, es wurde auf laufende Untersuchungen verwiesen oder lediglich Ziele vorgetragen. • Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147, der zu ändernde Flächennutzungsplan, Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie fundierte Prüfungen und wichtige Fachgutachten (z.B. Verschattung, Denkmalschutz und Stadtbild, akustische Aussagen, Grundwasser, Artenschutz, Klima) mit Darstellung entsprechender Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen haben nicht vorgelegen. • Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Entwicklung des Baugebiets um die Paketposthalle, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie ihre Vor- und Nachteile sind für die Bürger*innen nicht ausreichend erkennbar und beurteilbar gewesen. • Die Öffentlichkeit ist mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht umfassend und transparent genug informiert worden. • Wichtige Fragen der Bürger*innen bei der Erörterungsveranstaltung konnten von Verwaltung und Fachleuten nur unvollständig oder mit Hinweis auf die laufende Erstellung von Fachgutachten beantwortet werden. • Es wurde gefragt, warum ein derartig „halbgares“ Projekt bereits der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, und was mit dem Feedback der Bürger*innen aus der Erörterungsveranstaltung geschieht. 	Rechtsgrundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten ist. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Frühzeitig bedeutet hierbei, dass sich die Planung noch nicht verfestigt hat, die Grundzüge aber schon dargestellt werden können. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Erörterungsveranstaltung befand sich das Bebauungsplanverfahren noch in einem frühen Stadium auf der Ebene des Städtebaus. In dieser Planungsphase liegen in der Regel noch kein Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes und kein Bebauungsplanentwurf vor, Fachgutachten und -konzepte auch zu zentralen Fragestellungen wie z.B. Mobilität, Versickerung, Grundwasser, Klimaanpassung, Verschattung, stadtklimatische Auswirkungen der Planung usw. sind noch nicht ausgearbeitet. Es entspricht nicht dem Zweck von § 3 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeit einen ausgearbeiteten Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung und Endstände von Gutachten vorzustellen. Grundlage des Verfahrens war, wie vom Stadtrat am 26.10.2022 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614), die überarbeitete Masterplanung. Sie wurde im Informationsblatt sowie im Internet dargestellt und bei der Erörterungsveranstaltung ausführlich in mehreren Fachvorträgen erläutert. Die Öffentlichkeit wurde so umfassend und transparent über die Ziele, Zwecke der Planung, den Stand der Masterplanung, das städtebauliche Gesamtkonzept und mögliche Auswirkungen informiert, wie es nach dem damaligen Planungsstand möglich war. Die Äußerungen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB, auch aus der Erörterungsveranstaltung, werden im Billigungsbeschluss behandelt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Nach dem Billigungsbeschluss des Stadtrats werden die Entwürfe des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründungen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In dieser zweiten Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht die Möglichkeit, sich über die Planungen detailliert zu informieren, die Gutachten einzusehen und Stellungnahmen abzugeben, über die der Stadtrat im Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan bzw. im endgültigen Beschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes entscheidet.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
2	Verfahren Berücksichtigung / Prüfung alternativer Planungen	<p>Es wurde erklärt, dass das beauftragte Architekturbüro auch Alternativenwürfe mit geringeren Höhen der beiden Türme erstellt hat, die weder der Vollversammlung des Stadtrats noch der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Dies ist nicht nachvollziehbar, zumal auf die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs aus unbekanntem Gründen verzichtet wurde. Eine Berücksichtigung von alternativen Planungen ist für ein korrektes Planverfahren und die rechtssichere Abwägung zwingend erforderlich. Umso wichtiger wäre die öffentliche Vorstellung der beauftragten Entwurfsalternativen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Dieses Zurückhalten von Planungsalternativen stellt ein massives Versäumnis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dar. Nur im Vergleich von alternativen Planungskonzepten können die Öffentlichkeit und die zuständigen politischen Gremien sich sachgerecht informieren und zu einer gerechten Abwägung gelangen. Die ausschließliche Vorlage des vom Grundeigentümer/Bauherrn und offensichtlich auch von der Stadt favorisierten Konzeptes stellt einen entscheidenden Mangel bei der Zusammenstellung des zu berücksichtigenden Materials dar.</p> <p>Es ist zwingend eine erneute Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Planungsalternativen erforderlich, wollen Stadt und Investor/Bauherr nicht das Risiko eingehen, viel Zeit, Arbeit und finanzielle Mittel in die Weiterführung eines mit grundsätzlichen Mängeln behafteten Planverfahrens zu investieren und letztlich zu scheitern.</p>	<p>Aufgrund der besonderen Aufgabenstellung mit Umnutzung des Industriedenkmal Paketposthalle wurde in diesem Fall statt eines Planungswettbewerbs ein Masterplanverfahren mit einem hierfür besonders qualifizierten Planungsbüro gewählt. Dies ermöglichte u.a. mit Beratung durch ein Begleitgremium aus der Stadtpolitik und weiteren Expert*innen eine vertiefte Auseinandersetzung mit dieser spezifischen Planungsaufgabe. Der Stadtrat hat sich grundsätzlich für die Masterplanung des Büros Herzog & de Meuron als Grundlage der Bauleitplanverfahren entschieden (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14579 vom 02.05.2019) Entsprechend dem Beschluss der Vollversammlung vom 26.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614) wurde der Masterplan in der Fassung vom August 2022 überarbeitet und als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung herangezogen. Alternative Varianten wurden durch das Büro Herzog & de Meuron im Rahmen des Masterplanverfahrens mit dem Begleitgremium diskutiert und sind auf der Projektwebsite eingestellt. Ein Gebot, alle diskutierten Entwurfsalternativen öffentlich vorzustellen, besteht nicht, ein Mangel in den Beteiligungsunterlagen ist nicht ersichtlich. Die Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht geboten.</p>
3	Verfahren Kinder und Jugendliche	<p>Es wurde nach der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gefragt.</p>	<p>Die Beteiligungsmöglichkeiten im Bauleitplanverfahren stehen allen offen, eine explizite Kinder- und Jugendbeteiligung ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Am Bürgergutachten für das PaketPost-Areal haben auch junge Menschen mitgewirkt. Auch beim Beteiligungsprozess zur Hallennutzung im Jahr 2023, der teilweise digital stattfand, haben sich junge Menschen eingebracht. Der BA 9 hat in Jugendtreffs die Planungen mit Jugendlichen diskutiert.</p>
4	Verfahren Wettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> Es wurde gefragt, warum es bei einem so wichtigen Projekt keinen grundsätzlichen Architekturwettbewerb gab, auch, um unterschiedliche Bebauungskonzepte „aus einem Guss“ abschätzen zu können. 	<p>Die Paketposthalle ist als Industriedenkmal von großer Bedeutung und stand von Anfang an im Mittelpunkt der Planungsüberlegungen. Der Masterplan wurde deshalb in einem Arbeitsprozess mit einem renommierten, international erfahrenen Planungsteam entwickelt, das Erfahrung mit der Umnutzung von Industriedenkmalern hat. Der Stadtrat hat bereits am</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Der fehlende städtebauliche Wettbewerb und die noch ausstehenden Gutachten sind für die Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar, • Es muss ein hochrangig besetzter Architektenwettbewerb durchgeführt werden, bei dem eine Fachjury und die Politik aus einer breiten Auswahl über den besten Entwurf für diesen Ort entscheiden kann; das Umfeld eines herausragenden Baudenkmals der Ingenieurbaukunst wird geprägt. 	<p>02.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14579) dem Planungsverfahren zur Erstellung eines Masterplans zugestimmt. Durch Begleitgremien und Workshops war die Einbindung von Politik, Bezirksausschuss, Verwaltung, freien Planer*innen und sonstigen Expert*innen gewährleistet. Darüber hinaus wurde die Planung mehrmals der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt, es gab Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit und es wurde ein Bürger*innengutachten erarbeitet. Bei einem Wettbewerb wäre dieser kooperative Prozess nicht möglich gewesen. Für die Gestaltung der Gebäude, des Innenraums der Halle sowie der öffentlichen Freiflächen werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung z.T. Realisierungswettbewerbe durchgeführt. Auch bei Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs würden die erforderlichen Fachgutachten erst im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erstellt werden.</p>
5	Verfahren Bürger*innengutachten	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bezeichnung Bürgergutachten zum Areal Paketposthalle irritiert die Öffentlichkeit. „Gutachten“ suggeriert Fachwissen. Tatsächlich sind 100 Laien ausgewählt worden. Die Zahl kann bei einer Millionenstadt nur als Wunsch einer Minderheit gewertet werden. Es wurde gefragt, wie Inhalte des Bebauungsplans mit diesem Ergebnis begründet werden können, und wo die rechtliche Grundlage ist. • Der Versuch, den Plänen des Investors mittels einen Bürgergutachtens zum Erfolg zu verhelfen, wird scharf kritisiert. 	<p>Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 BV gewähren den Gemeinden das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Der Stadtrat hat in Ausübung dieses Rechts das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 27.01.2021 mit der Vergabe eines Bürger*innengutachtens beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02427) und wurde mit Bekanntgabe vom 14.04.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02830) detailliert über dieses Instrument informiert. Damit ist dieser Schritt rechtlich legitimiert. Ziel und Zweck bestanden nicht darin, die Pläne des Investors durchzusetzen, sondern aus der Bürgerschaft heraus Empfehlungen zu verschiedenen Aspekten der Masterplanung zu erhalten. Ein Bürger*innengutachten ist ein anerkanntes Partizipationsverfahren, das auf einer Zufallsauswahl der Teilnehmenden basiert. Es wird davon ausgegangen, dass jede/r Bürger*in an der Lösung eines Problems mitarbeiten kann und dabei Kenntnisse und Erfahrungen aus seinem/ihrer Leben und seiner/ ihrer Arbeit bzw. Tätigkeit einbringt. Eine zufällig ausgewählte Gruppe wirkt im Vergleich zur Gesamtbevölkerung zahlenmäßig gering, jedoch schränkt die Zufallsauswahl die Selbstselektion ein. Dadurch wird die Gruppe vielfältiger und repräsentativer und spiegelt dennoch eher eine Vielfalt der Meinungen wider. Wichtiger Bestandteil des Bürger*innengutachtens sind Impulsvorträge von einschlägigen Expert*innen, um den Teilnehmer*innen an den Planungszellen die für ihre Arbeit erforderlichen Informationen und Kenntnisse zu vermitteln.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>In Deutschland wurden seit den 70er Jahren- über 100 Bürger*innengutachten durchgeführt.</p> <p>Damit über das Bürger*innengutachten hinaus die Bürger*innen sowie Interessensgruppen am Planungsprozess für das PaketPost-Areal teilnehmen konnten, wurden im Vorfeld (bzw. teilweise auch während der Planungszellen selbst) zusätzliche Informationsveranstaltungen organisiert.</p>
6	<p>Verfahren Überarbeitung des Masterplans</p>	<p>Es besteht die Gefahr, dass auch mit dem überarbeiteten Masterplan vom Oktober 2022 die Chance, hier ein zukunftsfähiges, dem Klimawandel angepasstes, soziokulturell ausgewogenes und architektonisch innovatives Quartier entstehen zu lassen, verpasst wird. Die erneute Überarbeitung des Masterplans wird empfohlen, wenn er dem Anspruch einer nachhaltigen Quartierentwicklung gerecht werden soll.</p>	<p>Der Masterplan vom Oktober 2022 war Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (09.02. mit 09.03.2023). Er wurde nach Abschluss des Verfahrens in Details überarbeitet und am 09.05.2023 erneut der Kommission für Stadtgestaltung vorgelegt, die das Planungskonzept grundsätzlich positiv beurteilt hat. Grundlegende Änderungen der Masterplanung waren seitdem nicht mehr vorgesehen. Die Flächennutzungsplan-Änderung ermöglicht die Schaffung eines lebenswerten, gemischt genutzten Quartiers mit hoher Wohn- und Freiflächenqualität, sozialer Infrastruktur und umfangreicher Begrünung. Grundlegende Änderungen der Masterplanung sind seitdem nicht mehr erfolgt.</p>
7	<p>Städtebau Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept</p>	<p>Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept „Paket-Post-Areal“ als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ist städtebaulich nicht verträglich und stimmt nicht mit den Leitlinien der Landeshauptstadt München für eine ökologische und nachhaltige Stadtentwicklung überein.</p>	<p>Ziele des erst kürzlich beschlossenen Stadtentwicklungsplans (STEP 2024 Sitzungsvorlagen Nr. ist 20-26/ V 10661) sind eine nachhaltige Stadtentwicklung und der Ausgleich von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Belangen für eine Stadt im Gleichgewicht.</p> <p>Entsprechend der zentralen Lage und der guten Anbindung des Paketpost-Areals an den ÖPNV ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks gerechtfertigt.</p> <p>Das Planungskonzept ermöglicht ein Quartier mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung (Wohnen und Arbeiten, vielfältige kulturelle, künstlerische und soziale Nutzungen, Einzelhandel, Hotellerie und Gastronomie, Freizeit und Erholung) sowie Grün- und Freiflächen.</p>
8	<p>Städtebau Änderung der ursprünglichen Planung</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, zumindest den südlichen zur Bahn hin gelegenen Turm ersatzlos zu streichen und hier die fehlende Grünfläche unterzubringen. Eine durchgehende Grünfläche zum Backstage würde die Aufenthalts- und Freizeitqualität im rückwärtigen Teil deutlich verbessern und wäre ein echter Gewinn für die Bewohner*innen und Bürger*innen (z.B. Outdoor Sportflächen).</p> <p>Beim jetzt vorgestellten Masterplan würde sich ein „Neuperlach Feeling“ einstellen.</p>	<p>Die ursprüngliche Fassung der Masterplanung von 2019 wurde überarbeitet, um der Forderung aus dem Bürger*innengutachten nach mehr ebenerdigen Freiflächen nachzukommen, und daher der überarbeitete Masterplan vom Oktober 2022 erstellt. Dieser Stand der Masterplanung wurde als Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB herangezogen und in der Erörterungsveranstaltung erläutert und diskutiert. Eine weitere Überarbeitung wurde am 09.05.2023 von der Kommission für Stadtgestaltung überwiegend positiv beurteilt.</p> <p>Eine durchgehende Grünfläche zum Backstage ist aufgrund des</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Planungskonzeptes nicht möglich. Als Ersatz wird eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche (Quartierspark) dargestellt. Die Qualität der Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen auch im Bereich der Unterbauung und der zentralen, lärm-abgewandten Lage in der Quartiersmitte deutlich erhöhen.</p> <p>Der Bedarf an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die direkt an die Allgemeine Grünfläche (Quartiersplatz) anschließende Um-nutzung der denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter öffentli-cher Freiraum ergänzt.</p>
9	Städtebau Neue Mitte	Es wurde gefragt, ob auf dem Paketpost-Areal eine neue sym-bolische Mitte der Stadt etabliert werden soll?	Das PaketPost-Areal ist eins der wenigen gut erschlossenen, innenstadt-nahen Gebiete, die für eine städtebaulichen Entwicklung noch zur Verfü-gung stehen. Es bietet sich an, hier ein innovatives und innerstädtisches Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung zu entwickeln, das das bestehende Quartierszentrum „Hirschgarten Forum“ an der Wilhelm-Hale-Straße ergänzen soll. Eine neue symbolische Mitte für München ist nicht beabsichtigt.
10	Hochhäuser all-gemein Fragen	Es wurden folgende Fragen gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Wieviele Treibhausgasemissionen verursacht der Bau der beiden Türme, und warum gibt es nach 3 Jahren noch keine Ökobilanz? • Was tragen die Hochhäuser zum Stadtklima bei? 	<p>Die Berechnung der Treibhausmissionen sind nicht Gegenstand von Bauleitplanungsverfahren bei der LHM. Jedoch sind Aspekte der Nach-haltigkeit sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Dem nachfolgenden Bebauungsplan-verfahren wird ein Klimafahrplan mit verpflichtenden Konzepten zu den Themen Energie, Mobilität sowie Klimaresilienz zugrunde gelegt. Dee Klimafahrplan begleitet Bebauungsplanverfahren verbindlich als pro-zessbegleitendes Instrument und behandelt die Belange des Klimaschut-zes und der Klimaanpassung somit integriert und standardisiert im Pla-nungsprozess.</p> <p>Wie im Umweltbericht dargelegt, kommt es gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München sowie der vorliegenden gutachterlichen stadtklimatischen Ersteinschätzung derzeit im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades insbesondere im Sommer zu einer starken Überwärmung am Tage und zu einer geringen nächtlichen Abkühlung. Bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen ist somit von einer ungünsti-gen bioklimatischen Bestands-Situation auszugehen. Den in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes liegenden Grün- und Freiflächen</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>kommt daher eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu.</p> <p>Für das Plangebiet ist von einem geringen morgendlichen Kaltluftvolumenstrom auszugehen. Es handelt sich daher nach der Stadtklimaanalyse um keine Kaltluftleitbahn. Die nördlich, östlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete mit ihrem hohen Grünanteil, sonstigen Freiflächen sowie die südlich gelegenen Bahnanlagen haben dagegen eine deutlich höhere Bedeutung für die nächtliche Abkühlung. Der Bereich entlang der Bahngleise ist als übergeordnete Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung einzustufen.</p> <p>So ist bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen von einer Durchlüftung aus West/Südwest auszugehen. Aufgrund der derzeitigen randlichen Bebauung entlang der Bahnflächen liegt allerdings nur ein geringfügiges Durchlüftungspotenzial für das Planungsgebiet vor.</p> <p>Mit der Planung kommt es zu einer Reduzierung der randlich gelegenen, bioklimatisch sehr bedeutsamen Allgemeinen Grünfläche im Süden des Planungsgebietes. Dafür entsteht im Zentrum des Planungsgebiet eine ca. halb so große Allgemeine Grünfläche mit deutlich erhöhtem Baumbestand und damit verbesserter mikroklimatischer Situation am Tage gegenüber der Ist-Situation. Innerhalb des Urbanen Gebietes ist eine umfassende Begrünung zu erwarten. Dies wird auch durch die Verlagerung des Verkehrs und der Parkierung in eine großflächige Gemeinschaftstiefgarage mit entsprechendem Bodenaufbau ermöglicht. Bei einem höheren Versiegelungsgrad können in Verbindung mit Maßnahmen zum Baumerhalt, zur Anpflanzung von Großbäumen, Dach- und Fassadenbegrünung die stadtklimatischen Auswirkungen der dichteren Bebauung im Plangebiet kompensiert werden.</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes kann in Bereichen mit eher geschlossener Blockbebauung die Durchlüftung erschwert werden, insbesondere in Innenhöfen. Hier gewinnen Begrünungsmaßnahmen der Höfe, der Dachflächen und der Fassaden an Bedeutung. Entsprechende grünordnerische Vorgaben sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.</p> <p>Im Vergleich zur Bestandssituation kompensieren die aufgeführten Maßnahmen bei Umsetzung der Planung die Auswirkungen der deutlich höheren baulichen Dichte auf das Schutzgut Stadtklima.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
11	Auswirkungen der Planung allgemein Planungshoheit	Die Landeshauptstadt München kann ihre Planungshoheit zurückgewinnen, indem sie die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahme zur Bedingung macht, um anschließend über eine Änderung des Flächennutzungsplanes oder einen Bebauungsplan für das restliche Grundstück zu verhandeln.	Die Planungshoheit der Landeshauptstadt München wurde zu keiner Zeit aus der Hand gegeben und muss deshalb nicht zurückgewonnen werden.
12	Auswirkungen der Planung allgemein Darstellung der Auswirkungen	Eine ganzheitliche Lebenszyklusbilanzierung ähnlich dem „London Plan“ kann Klarheit über die ökologischen, ökonomischen sowie sozialen Auswirkungen des Vorhabens sowohl lokal als auch gesamtstädtisch geben. Dies würde Aussagen über die vor- und nachgelagerten Prozessketten, den vermutlich sehr hohen Anteil an grauer Energie sowie Kompensationsmöglichkeiten über Konstruktion und Bauweisen aufzeigen und einen sichtbaren Meilenstein auch für andere Projekte in München darstellen. Wegen der transparenten Nachvollziehbarkeit ist die gesellschaftliche Akzeptanz dieses wissenschaftlich anerkannten Verfahrens wahrscheinlich am höchsten.	Die klimatischen Auswirkungen der Planung wurden geprüft und werden sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, dargestellt. Eine Lebenszyklusanalyse entspricht nicht den Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes.
13	Auswirkungen der Planung allgemein Infrastruktur allgemein	<p>Es wurde nach der Mehrbelastung für die Umgebung und die Infrastruktur der Stadt sowie nach den Mehrkosten für die Stadt unter folgenden Gesichtspunkten gefragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straße (v.a. Friedenheimer Brücke und Arnulfstraße): Belastung der Straßen für An-/Abfahrten der Bewohner, der Arbeitenden, Lieferverkehr, Müllabfuhr,...), • Personenaufkommen beim ÖPNV: Busse und v.a. über S-Bahnhof Hirschgarten: Aufkommen beim ÖPNV für An-/Abfahrten der Bewohner, der Arbeitenden, • Negativen Auswirkungen des Projekts auf das Umfeld bzgl. Lärm, Stau, Abgase, parkende Fahrzeuge in umliegenden Straßen 	<p>Die Auswirkungen der Planung auf das Straßennetz der Umgebung sowie auf den öffentlichen Nahverkehr wurden ebenso gutachterlich geprüft wie die Auswirkungen auf das Umfeld. Es wurden neben dem Verkehrsgutachten u.a. ein Mobilitätskonzept sowie eine Schalltechnische Untersuchung und ein Lufthygienegutachten erstellt, deren Ergebnisse in der Begründung und im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes zusammengefasst werden. Auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Bewältigung von Konflikten und negativen Auswirkungen getroffen.</p> <p>Die ÖPNV-Anbindung besteht nicht nur aus den S-Bahn-Linien, sondern auch durch eine Trambahnhaltestelle in der Arnulfstraße mit zwei häufig verkehrenden Linien und einer Nachtlinie sowie Bushaltestellen in der Wilhelm-Hale-Straße und am Steubenplatz.</p> <p>Im Mobilitätskonzept wurde die Anbindung des Planungsgebiets an den S-Bahnhalt Hirschgarten umfassend untersucht. Dabei wurden als Optionen das Leistungsniveau der Friedenheimer Brücke im Bestand sowie eine neue Fußgängerbrücke als Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur untersucht. Die beiden Optionen zur Anbindung an den S-Bahnhof Hirschgarten wurden im Rahmen des Mobilitätskonzeptes mit Hilfe eines dynamischen Fußgängermodells eingehend analysiert. Die Ergebnisse des Fußgängersimulationsmodells zeigen, dass die Kapazität der</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>bestehenden Brücke den Fußgängerverkehr im Alltagsbetrieb, aber auch nach dem Ende einer Veranstaltung in der Paketposthalle mit 10.000 Personen bewältigen kann. Bei Großveranstaltungen in der Halle und ggf. gleichzeitig im Backstage könnten durch organisatorische Maßnahme, z.B. durch den Einsatz von Ordnern, die Besucherströme geleitet werden.</p>
14	<p>Auswirkungen der Planung allgemein Soziale Infrastruktur</p>	<p>Es ist keine Grund-/Mittelschule vorgesehen. Für den Weg zu den Schulen auf der nördlichen Seite der sehr stark verkehrsbelasteten Arnulfstraße seien die Querungsmöglichkeiten entfernungsmäßig ausgesprochen ungünstig gelegen. Die bestehenden Grund-/Mittelschulen seien hinsichtlich der Ressourcen bereits jetzt ausgereizt.</p>	<p>Die Schulversorgung wurde vom Referat für Stadtplanung und vom Referat für Bildung und Sport geprüft. Die Schulversorgung für das Paketpost-Areal soll an der Grundschule Hirschbergstraße hergestellt werden, für die eine entsprechende Erweiterung geplant ist. Die Mittelschulversorgung soll im zuständigen Mittelschulverbund Neuhausen-Schwabing, bestehend aus den Mittelschulen Alfonsstraße, Elisabeth-Kohn-Straße sowie Winthirplatz organisiert werden. Das Mobilitätsreferat sieht den Schulweg vom neuen Quartier zur GS Hirschbergstraße als problemlos an. Insbesondere ist die Querung der Arnulfstraße aufgrund vorhandener Signalisierungen an mehreren Querungsstellen möglich (Beim Briefzentrum, Kreuzung Arnulfstraße/Schäringer Straße und Kreuzung Burghausener Straße/Arnulfstraße) Derzeit ist die Querung an der Kreuzung Burghausener Straße/Arnulfstraße zusätzlich mit Schulweghelfenden gesichert.</p>
15	<p>Nutzungen allgemein Nutzungsverteilung</p>	<p>Es wurde gefragt nach dem Verhältnis Wohnen – Gewerbe, wie viele Quadratmeter auf Wohnen entfallen, warum es nicht mehr Wohnungen gibt, und welche Nutzungsverteilung die Investor*innen planen.</p>	<p>Die Darstellung im FNP als Urbane Gebiete (MU) ermöglicht ein Quartier mit Wohnen sowie Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Anzahl der Wohnungen entspricht nicht der Regelungsmöglichkeit des Flächennutzungsplans.</p>
16	<p>Nutzungen allgemein Büronutzung</p>	<p>Der hohe Anteil an Büroflächen wird nicht begründet, und es wird keine städtebauliche Notwendigkeit dafür nachgewiesen. Es wird gefordert, die aktuelle Situation hinsichtlich Leerstand und Bedarf in München quantitativ darzustellen. Es gilt zu ermitteln, ob der aktuelle Bedarf nicht auch durch eine effizientere Nutzung (z.B. „Shares Office“) von vorhandenen Büroflächen bedient werden kann. Die geplanten Büroflächen sind flexibel und umnutzungsfähig zu gestalten, damit eine Umnutzung in Wohnräume ohne großen Aufwand möglich ist, um auf zukünftige Bedarfe reagieren zu können. Bebauungsplan und</p>	<p>Die Darstellung im FNP als Urbane Gebiete (MU) ermöglicht ein Quartier mit Wohnen sowie Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die darin zulässige Geschäfts- und Büronutzung entspricht den Zielen des erst kürzlich beschlossenen Stadtentwicklungsplans (STEP 2024 Sitzungsvorlagen Nr. ist 20-26/ V 10661), in dessen Karte Wirtschaft die Fläche um die Wilhelm-Hale-Straße mit der Signatur und somit mit dem Planungsziel „Weiterentwicklung bestehender Handels- und Dienstleistungsstrukturen“ versehen ist.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Flächennutzungsplan müssen hierzu die entsprechenden Festsetzungen vorgeben	Das PaketPost-Areal ist eins der wenigen gut erschlossenen, innenstadtnahen Gebiete, die für eine städtebaulichen Entwicklung noch zur Verfügung stehen. Es bietet sich hier an, ein innovatives und innerstädtisches Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Dazu ist eine ausgewogene, vielfältige, dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung u.a. auch mit Büronutzung unerlässlich. Die Umnutzungsmöglichkeiten und die Anzahl der Büros entsprechen nicht der Regelungsmöglichkeit des Flächennutzungsplans.
17	Nutzungen allgemein sportlichen, gemeinwohlorientierten Nutzungen	Es wurde nach sozialen sportlichen, gemeinwohlorientierten Nutzungen im PPA gefragt.	Die Darstellung im FNP als Urbane Gebiete (MU) ermöglicht ein Quartier mit Wohnen sowie Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zulässig sind u. a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Somit stehen gemeinwohlorientierte Angebote der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Auch im Bereich der Paketposthalle sollen im Zuge eines Nutzungskonzeptes unterschiedliche Angebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet die Öffentlichkeit im weiteren Verfahren zur Mitgestaltung der Paketposthalle zu beteiligen. Für diese Vielfalt der Nutzungen wird im Flächennutzungsplan die Halle als Sondergebiet (SO) Kultur und Freiraum dargestellt.
18	Nutzungen allgemein Gefährdung des bestehenden Einzelhandels	Es wurde gefragt, inwieweit durch die neuen Geschäfte auf dem neuen Areal bereits bestehende Unternehmen (Handel, Kultur- und Kreativwirtschaft) in der Umgebung finanzielle Einbußen erleiden werden. Geschäfte und Veranstaltungsorte in der Umgebung verlören dadurch an Kundschaft und damit an Umsatz.	Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München sieht neben den beiden großen Zentren Marienplatz und Pasing eine Stärkung der zentralen Lagen gemäß der polyzentralen Struktur Münchens vor. Im Rahmen der Planung zum PaketPost-Areal wird in einem Gutachten die Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsflächen im Hirschgartenforum in der Größenordnung von ca. 1.500 m ² bis 2.000 m ² als unschädlich eingeschätzt. Die Verträglichkeit der neuen Nutzungen in Bezug auf die oben genannten Zentren wurde ebenfalls gutachterlich geprüft. Das zu schaffende Angebot an Einzelhandel und Restaurants wird der Bedarfsdeckung der im Areal lebenden und arbeitenden Menschen dienen, das bestehende Angebot im direkten Umfeld sinnvoll ergänzen, und eine elementare Voraussetzung für die Lebens- und Aufenthaltsqualität des lebendigen urbanen Quartiers bilden.
19	Freiraum Freiflächenbilanz Freiflächenorientierung	<ul style="list-style-type: none"> Wie groß der Verlust an Grünflächen südlich der Paketposthalle ist, die im Flächennutzungsplan zugunsten von Hochhäusern aufgegeben werden? 	Wie in der Begründung zur FNP-Änderung beschrieben, ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung																		
	tierungswerte und Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“	<ul style="list-style-type: none"> Die aktuelle Planung verstößt gegen die Auflage, mindestens 20 m² Grünfläche pro Einwohner auf dem Planungsgebiet zur Verfügung zu stellen. Wie passt dies zu dem vom Stadtrat übernommenen Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“? Grünflächen sind essentiell für die Klimaanpassung und die Abmilderung des Klimawandels, so dass bestehendes Grün nicht weiter versiegelt werden darf, sondern zu erweitern ist. Der Grünflächenanteil im Planungsgebiet ist so zu erhöhen, dass mindestens die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Freifläche östlich der Paketposthalle wird durch Paketpost-Areal-„Neubürger*innen“ und -„Nutzer*innen“ aufgrund der dort minimal konzipierten, zudem von den Bauhöfen „erschlagenen“ Grünflächen „überstrapaziert“ werden. Die Grünflächen sollen ausreichend und attraktiv genug sein, um den Druck auf die umliegenden Flächen nicht noch weiter zu erhöhen. 	<table border="1" data-bbox="1245 264 1738 571"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Vorher (ca. m²)</th> <th>Nachher (ca. m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kerngebiet</td> <td>15.100</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Urbanes Gebiet</td> <td>0</td> <td>55.900</td> </tr> <tr> <td>Sondergebiet Post-alische Nutzungen</td> <td>55.700</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Sondergebiet Kultur und Freiraum</td> <td>0</td> <td>21.600</td> </tr> <tr> <td>Allgemeine Grünflächen</td> <td>14.500</td> <td>7.800</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Flächennutzungsplan regelt im Maßstab 1:10.000 die Aufteilung von Bau-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen. Die Erschließungsflächen außer Hauptverkehrsstraßen werden nicht dargestellt, sondern in den jeweiligen Darstellungen subsumiert. Die Fläche des Birketwegs ist im geltenden Stand in der Allgemeinen Grünfläche enthalten. In der geplanten Änderung wird sie in die angrenzende Darstellung des zukünftigen Urbanen Gebietes mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert. Somit lassen sich die oben berechneten Flächen nur bedingt miteinander vergleichen.</p> <p>Zur Berechnung der Orientierungswerte werden die Dichte der Bebauung und die Größe der öffentlichen sowie der privaten Freiflächen herangezogen. Die Orientierungswertberechnung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.</p> <p>Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ wurde von der Vollversammlung des Stadtrats am 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) gem. Art. 18a Abs. 14 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) übernommen.</p> <p>Damit muss der Erhalt der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die – auch laufenden – Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen. Es verbleibt dem Stadtrat jedoch in jedem einzelnen Bauleitplanverfahren ein gesetzlich garantierter Handlungsspielraum. Das bedeutet, dass auch eine Änderung des geltenden FNP hinsichtlich der dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung eines konkreten Bauleitplanverfahrens weiter zulässig ist,</p>	Nutzung	Vorher (ca. m ²)	Nachher (ca. m ²)	Kerngebiet	15.100	0	Urbanes Gebiet	0	55.900	Sondergebiet Post-alische Nutzungen	55.700	0	Sondergebiet Kultur und Freiraum	0	21.600	Allgemeine Grünflächen	14.500	7.800
Nutzung	Vorher (ca. m ²)	Nachher (ca. m ²)																			
Kerngebiet	15.100	0																			
Urbanes Gebiet	0	55.900																			
Sondergebiet Post-alische Nutzungen	55.700	0																			
Sondergebiet Kultur und Freiraum	0	21.600																			
Allgemeine Grünflächen	14.500	7.800																			

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>allerdings nur unter Beachtung der getroffenen Zielvorgabe / Grundsatzentscheidung („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“); vgl. hierzu im Detail die Ausführungen im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2023 „Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08833).</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt weiterhin das übergeordnete Ziel einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung insbesondere durch Sicherung einer qualitativ hochwertigen Freiraumkulisse, dennoch sind die gesetzlich vorgeschriebene Planungsflexibilität und die rechtlichen Anforderungen zur Abwägung von Belangen und Interessen bei Bauleitplänen zu berücksichtigen.</p> <p>Wie im Umweltbericht erläutert, wird als Ersatz (für die Reduzierung der Allgemeinen Grünfläche) eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche ist kleiner. Bisher war südlich der Paketposthalle eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die allerdings den bereits vorhandenen Birketweg beinhaltet. Diese Straßenfläche wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert. Die Qualität der Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen und der zentralen, lärmabgewandten Lage in der Quartiersmitte deutlich erhöhen. Der Bedarf an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die Umnutzung der direkt an die Allgemeine Grünfläche anschließende denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter öffentlichen Freiraum ergänzt.</p> <p>Insgesamt bildet die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen großen Freiraumverbund.</p> <p>Die geplante Größe der Allgemeinen Grünflächen für das neue Urbane Gebiet ist auf der Ebene Flächennutzungsplanung als ausreichend einzuschätzen.</p>
20	Freiflächen Schulische Sportflächen	Es wurde nach Sportflächen für Schulen gefragt.	Im PaketPost-Areal ist keine Schule vorgesehen, so dass es keine Schulsportanlagen geben wird. Der Schulbedarf kann von Anfang an durch die Schulstandorte der Umgebung, insbesondere an der Grundschule Hirschbergstraße, gedeckt werden.
21	Bürgerbegehren Grünflächen	Es wurde gefragt, ob das Bürgerbegehren Grün auch für das laufende Verfahren gilt.	Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ wurde von der Vollversammlung des Stadtrats am 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) gem. Art. 18a Abs. 14 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO)

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>erhalten, Erhalt von Grünflächen Auswirkungen des Bürgerbegehrens Grün</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Übernahme des Bürgerbegehrens Grün auch für laufende Projekte oder ein Bürgerentscheid für den Grünflächenerhalt hätten erhebliche Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Die Bebauung südlich der Halle wäre nicht möglich, weil die dort im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellte und im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche zu erhalten wäre. Aufgrund dieser Unklarheit ist eine kompetente Stellungnahme zur Planung nicht möglich, wodurch ein erhebliches verfahrenstechnisches Problem auftreten kann. Die Einspruchsfrist des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist deshalb bis zur Klärung auszusetzen. • Die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zum Erhalt von Grünflächen wird gefordert, so dass die Planung zu überarbeiten ist. Die Gebäude einschließlich Tiefgarage, die in der im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Grünfläche südlich der Halle liegen, müssen entfallen. Die Bauflächen sind auf die bestehenden Ausweisungen zu fokussieren. Dadurch wird die Grünachse in Ost-West-Richtung zwischen Hirschgarten und den Grün- und Biotopflächen im Bahnbereich nachhaltig gestärkt. Die Grünfläche fällt unter den Schutz des vom Stadtrat übernommenen Bürgerbegehrens und muss in ihrer Gesamtheit erhalten werden. Auf Grund seiner Ausdehnung ist der Grünzug an dieser Stelle besonders wertvoll. • Im Zuge der städtischen Übernahme des Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ ist für dieses Baugrundstück ein neues Planungsverfahren aufzusetzen. 	<p>übernommen. Damit muss der Erhalt der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die – auch laufenden – Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen. Es verbleibt dem Stadtrat jedoch in jedem einzelnen Bauleitplanverfahren ein gesetzlich garantierter Handlungsspielraum. Das bedeutet, dass auch eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes hinsichtlich der dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung eines konkreten Bauleitplanverfahrens weiter zulässig ist, allerdings nur unter Beachtung der getroffenen Zielvorgabe / Grundsatzentscheidung („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“); vgl. hierzu im Detail die Ausführungen in der Sitzungsvorlage „Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens“ (Vorlage Nr. 20-26 / V 08833). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt weiterhin das übergeordnete Ziel einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung insbesondere durch Sicherung einer qualitativ hochwertigen Freiraumkulisse, dennoch sind die gesetzlich vorgeschriebene Planungsflexibilität und die rechtlichen Anforderungen zur Abwägung von Belangen und Interessen bei Bauleitplänen zu berücksichtigen. Wie im Umweltbericht erläutert, wird als Ersatz für die Reduzierung der südlichen Allgemeinen Grünfläche eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche ist kleiner. Bisher war südlich der Paketposthalle eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die allerdings den bereits vorhandenen Birketweg beinhaltet. Diese Straßenfläche wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur „Örtliche Grünverbindung“ überlagert. Die Qualität der künftigen Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen und der zentralen, lärmabgewandten Lage in der Quartiersmitte deutlich erhöhen. Der Bestand an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die Umnutzung der direkt an die Allgemeine Grünfläche anschließenden denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter öffentlichen Freiraum ergänzt. Insgesamt bilden die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen großen Freiraumverbund.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
22	<p>Bürgerbegehren Grün, Erhalt von Grünflächen Bedeutung und Erhalt von Grünflächen, insbesondere südlich der Paketposthalle</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die im Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche darf nicht in Baufläche umgewandelt werden und muss zeitnah hergestellt werden. • Wie/wo werden die Grünflächen gemäß Flächennutzungsplan erhalten bzw. nachgewiesen? • Bei einer Bebauung der Grünfläche südlich der Paketposthalle wird nicht nur eine öffentliche Grünfläche vereinbart, sondern diese wird von der Weiterführung zum benachbarten westlich gelegenen Hirschgarten abgeschnitten und somit einer ihrer Hauptaufgaben beraubt. • Die Argumentation, dass in Form des sog. Quartiersparks Ersatz geschaffen wird, ist abzulehnen. Diese Grünfläche kommt auf einer mehrgeschossigen Tiefgarage zu liegen und ist demnach voll versiegelt. Das Pflanzen von Großbäumen und Versickern von Regenwasser ist problematisch. Mit ihrer Insellage inmitten des neuen Quartiers ist sie höchstens als öffentlich zugängliches notwendiges Quartiersgrün für die Bewohner und Mitarbeiter zu werten und kann nicht in einer Doppelfunktion ausgenutzt werden. Dieses Quartiersgrün kann nicht die Qualität des vorhandenen Grünzugs ersetzen. • Eine der unersetzlichen Qualitäten des vorhandenen Grünzugs ist seine Durchgängigkeit und die damit verbundene Frischluftführung und Abkühlung des aufgeheizten Stadtklimas und die Belüftung der Stadt in West-Ost-Richtung. Die Grünfläche ist für die Kühlung der Schotterfläche des Schienenraums, des sich im Sommer erhaltenden Dachs der Paketposthalle, der Bebauung an der Wilhelm-Hale-Straße und der grünen Verbindung Hauptbahnhof/Laim/Pasing unverzichtbar. 	<p>Die Allgemeine Grünfläche (AG) südlich der Paketposthalle wird zum Teil mit Gebäuden über- und unterbaut und in ihrer Fläche entsprechend reduziert. Die direkt angrenzenden Flächen östlich und südlich werden weiterhin als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Der Verbund der Grün- und Freiflächen, sowie der Bahnbiotope wird auf den verbleibenden Flächen gebündelt. Dabei sollen die Allgemeinen Grünflächen so ausgebildet werden, dass sowohl der Fuß- und Radwegeverbund, als auch die Biotopvernetzung gewährleistet werden können. Die Allgemeine Grünfläche wird südlich des Planungsgebietes Birketweg durchgeführt, eine örtliche Grünverbindung verläuft in Ost-West-Richtung als Grünvernetzung über den Birketweg in die Schlossschmidstraße. Weitere Grünvernetzungen und Durchgrünungen sind geplant und werden über den Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Die südlich der Paketposthalle überbaute Allgemeine Grünfläche wird in Form eines kleineren zentralen Quartierparks, wie im Umweltbericht erläutert, westlich der Halle kompensiert. Bisher war südlich der Paketposthalle eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die allerdings den bereits vorhandenen Birketweg beinhaltete. Diese Straßenfläche wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert. Der Quartierspark befindet sich in lärmabgewandter Lage, er wird mit dichten Baumneupflanzungen ausgestattet, parkartig gestaltet und begrünt; er wird von Unterbauung überwiegend freigehalten und schafft ein neues attraktives Freiflächenangebot.</p> <p>Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans und der damit verbundenen Verlagerung der Allgemeinen Grünfläche können die Wegebeziehungen durch neue Grünverbindungen aufrechterhalten werden. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende im gültigen FNP dargestellte Grünverbindung, die aufgrund der fehlenden baulichen Umsetzung des Baurechts gemäß dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 bislang noch nicht umgesetzt wurde, wird nach Osten in die Mitte des Areals verlegt und erfährt durch die Verbindung mit der Allgemeinen Grünfläche (Quartierspark) und dem künftigen Freiraum der Paketposthalle eine deutliche Stärkung.</p> <p>Die Auswirkungen auf die klimatische Situation im Planungsgebiet und die angrenzenden Gebiete wurden untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich die kleinklimatische Situation aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen und der Anordnung der zentralen öffentlichen Grünfläche kaum ändern wird.</p> <p>Die Frischluftführung und die Belüftung der Stadt in West-Ost-Richtung erfolgen hauptsächlich über die wesentlich breitere, bis auf die Brücken</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>von Bebauung frei-gehaltene Bahnachse. Die Fläche südlich der Halle ist vergleichsweise schmal und von Bebauung umgeben und kann bereits jetzt somit nur sehr eingeschränkt bioklimatische Funktionen erfüllen.</p>
23	<p>Klima, Umwelt, Natur Klimaneutrales/umweltfreundliches Bauen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde gefragt, wie das Projekt zu dem im Dezember 2019 ausgerufenen Klimanotstand passt, wie hoch der CO₂-Fußabdruck sein wird, und wie dieses Mehr an CO₂ kompensiert wird. Um die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München zu erreichen, müssen die Emissionen des Bausektors drastisch reduziert werden. Die Treibhausgasemissionen müssen für jedes Projekt untersucht und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Umweltbericht bewertet und eingeordnet werden. • Die Arbeit auf der bestehenden Plangrundlage ist einzustellen, weil die Planungsunterlagen in den Bereichen Freiraum, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und Klimaschutz unerreichbare Zielsetzungen versprechen, die wiederum nicht auf die höheren Anforderungen durch die drohende Klimakatastrophe ausgerichtet sind. • Die Planung steht in direktem Gegensatz zu den Klimazielen, daher muss alles auf den Prüfstand gestellt und z.B. der Bau von Büros und Hotels in Frage gestellt werden. Auf diese Bestandteile kann leichter verzichtet werden als auf den Wohnungsbau. 	<p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lagen keine Angaben zum CO₂-Fußabdruck vor. Die Darstellung des CO₂-Fußabdrucks und die Kompensation von CO₂ sind nicht Gegenstand von Bauleitplanverfahren bei der Landeshauptstadt München. Aspekte der Nachhaltigkeit sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind aber essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Die Planung für das PaketPost-Areal wurde hinsichtlich ihrer umwelt- und klimarelevanten Auswirkungen umfassend gutachterlich geprüft und die Ergebnisse werden im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, dargestellt. Ein Klimafahrplan ist verbindlich für alle neu startenden Bebauungsplanverfahren, damit ist einen Planungsprozess, der den Klimaschutz und die Klimaanpassung des Quartiers als übergeordnetes Ziel beinhaltet gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.10.2021 „Klimafahrplan in der Stadtplanung“ (Sitzungsvorlage Nr. 20- 26 / V 03873) vorgesehen.</p> <p>Ziele des im Oktober 2024 beschlossenen Stadtentwicklungsplans (STEP 2024 Sitzungsvorlagen Nr. ist 20-26/ V 10661) sind eine nachhaltige Stadtentwicklung und der Ausgleich von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Belangen für eine Stadt im Gleichgewicht.</p> <p>Das PaketPost-Areal ist eines der wenigen gut erschlossenen, innenstadt-nahen Gebiete, die für eine städtebaulichen Entwicklung noch zur Verfügung stehen. Es bietet sich hier an, ein innovatives und innerstädtisches Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Dazu ist eine ausgewogene, vielfältige, dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung u.a. auch mit Hotel- und Büronutzung unerlässlich. In der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel einer Nutzungsmischung mit der Darstellung eines Urbanen Gebietes verfolgt.</p> <p>Ein Klimafahrplan ist verbindlich für alle neu startenden Bebauungsplanverfahren, damit ist einen Planungsprozess, der den Klimaschutz und die Klimaanpassung des Quartiers als übergeordnetes Ziel beinhaltet gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.10.2021 „Klimafahrplan in der Stadtplanung“ (Sitzungsvorlage Nr. 20- 26 / V 03873) vorgelegt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
24	Klima, Umwelt, Natur Lichtverschmutzung	Es wurde gefragt, wie hoch die Lichtverschmutzung in der Umgebung sein wird.	Wie im Umweltbericht dargelegt, müssen im Rahmen der Umsetzung der Planung zukünftig mehr Bereiche u. a. aufgrund von Sicherheitsaspekten künstlich beleuchtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Eine umweltverträgliche Beleuchtung nach dem aktuellen technischen Stand ist im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens vorzusehen.
25	Klima, Umwelt, Natur Grundwasser und Versickerung, Schwammstadt	Es wurde gefragt, wie das Wasser bei Starkregen versickert werden soll, wie das postulierte Schwammstadt-Prinzip angesichts der starken, fast vollständigen Versiegelung realisiert werden soll, wie, wo und durch wen das Schwammstadt-Prinzip konkret umgesetzt wird. Quer zur Grundwasserfließrichtung entsteht durch Konzerthalle und Tiefgarage eine ca. 300 m breite Barriere, die sich auf die bereits bestehende Bebauung im Osten und im Westen auswirken kann. Das Wasser muss die Baukörper um- oder durchfließen. Hier ist eine sehr eingehende Betrachtung und Planung erforderlich. Es wurde gefragt, ob der Grundwasserstand von 6-8 m unter der Geländeoberfläche die Konzerthalle, die Tiefgarage und die Versorgungsbereiche im Untergrund gefährdet.	Wie im Umweltbericht beschrieben, erfordern die geplante Be- und Unterbauung und die damit einhergehende umfangreiche Flächenversiegelung und Unterbauung eine ordnungsgemäße Entwässerung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips. Hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz für das Projektgebiet ist trotz der Erhöhung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet durch die geplante Regenrückhaltung auf den Dächern und der Tiefgarage, der Förderung der Verdunstung durch Versickerungsmulden und der Begrünung der Frei- und Fassadenflächen sowie einer Speicherung in einer Zisterne zur Bewässerung der Grünflächen gemäß dem Konzeptbericht zum Regenwassermanagement von einer Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz gegenüber dem Bestand auszugehen. Dies bezieht sich vor allem auf die Abnahme des Direktabflusses und eine Erhöhung der Grundwasserneubildung und Verdunstung. Wie im Umweltbericht dargelegt, ist im Planungsgebiet mit einer großflächigen Unterbauung für die Gemeinschaftstiefgarage zu rechnen. Derzeit wird von einer Unterbauung von bis zu 3 Untergeschossen im Urbanen Gebiet bzw. 6 bis 8 Untergeschossen im Sondergebiet ausgegangen. Damit binden die Untergeschosse künftig großflächig in das Grundwasser und im Bereich des Sondergebietes in den Grundwasserstauer ein. Ohne Maßnahmen würde sich ein Aufstau des Grundwassers von bis zu 0,5 m in der Nachbarschaft ergeben. Durch technische Maßnahmen kann der Aufstau verhindert werden. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Ein wasserrechtliches Verfahren ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Grundwasserströme in einem hydrogeologischen Gutachten geprüft, um Wassereinträge in Keller innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes zu vermeiden. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Maßnahmen fest. Auch das Wasserwirtschaftsamt wurde in beiden Phasen der Behördenbeteiligung eingebunden.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Im Bebauungsplan ist die Pflanzung von Großbäumen im gesamten Planungsgebiet festgesetzt.
26	Klima, Umwelt, Natur Umweltaspekte	Die beiden 155 Meter-Türme sind vom Umweltaspekt her problematisch. Kann man sich das ob der akuten Umweltproblematik noch erlauben? München ist die mit Abstand am dichtesten versiegelte Stadt Deutschlands. Das mehr als nur berechnete Argument der Schonung und des Erhalts von Naturressourcen am Stadtrand kann nicht als Begründung dienen, weitere Versiegelung des Stadtgebiets zuzulassen. Wäre der Aspekt maximal notwendiger Bauverdichtung tatsächlich ein glasklares objektives Kriterium, warum hätte es dann ursprünglich auf dem Areal z.B. auch ein IKEA-Standort werden können, wenn IKEA diese Idee weiterverfolgt hätte. Gab es zu der Zeit noch nicht den extremen Wohnungsbedarf?	Die Flächenknappheit im dicht besiedelten Ballungsraum München, insbesondere in der Landeshauptstadt selbst, das erwartete weitere Bevölkerungswachstum und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum erfordern eine optimale Nutzung der Verdichtungspotenziale im Inneren, vor allem wenn es sich – wie hier – um ein in jeder Hinsicht gut erschlossenes, innenstadtnahes Gebiet handelt. Es gab Mitte 2017 erste Überlegungen, eine IKEA-Filiale im PaketPost-Areal anzusiedeln, die jedoch bereits nach kurzer Zeit nicht mehr weiterverfolgt wurden. Der schon seit langer Zeit bestehende erhebliche Mangel an bezahlbarem Wohnraum hätte auch in einem Verfahren zur Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a höchstwahrscheinlich eine Rolle gespielt.
27	Klima, Umwelt, Natur Schutz von Vögeln	Schätzungsweise 100 Millionen Vögel in Deutschland sterben im Zusammenhang mit einem Aufprall gegen Fenster und Glasfassaden. Welche Vorkehrungen gibt es bei den Türmen, die den Illustrationen nach vollverglast sein werden? Wurden LBV und der BUND Naturschutz konsultiert?	Wie im Umweltbericht dargelegt, müssen im Rahmen der Umsetzung der Planung zukünftig mehr Bereiche u. a. aufgrund von Sicherheitsaspekten künstlich beleuchtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Eine umweltverträgliche Beleuchtung nach dem aktuellen technischen Stand ist vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen ist das Vogelschlagrisiko an den Glasflächen der Gebäude zu vermeiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen so vorgesehen werden, dass eine Bebauung entsprechend der Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen führt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) und der Bund Naturschutz in Bayern e.V. beteiligt. Die Stellungnahmen wurden geprüft, bewertet, berücksichtigt und mit anderen Belangen abgewogen.
28	Verkehr und Mobilität Bewältigung zusätzlicher Verkehre	Es wurde gefragt, <ul style="list-style-type: none"> • nach einem verbesserten Zugang zur S-Bahn, 	Ein wichtiges Ziel zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung ist eine direktere und schnellere Zuwegung zum S-Bahnhof Hirschgarten, der bisher nur über die Friedenheimer Brücke erreichbar ist. Die Breiten der Friedenheimer Brücke für den Fuß- und Radverkehr entsprechen nicht den heutigen Anforderungen, so dass eine zusätzliche Anbindung geprüft

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • wo die Fußgängerbrücke zur S-Bahnstation Hirschgarten verläuft, wie breit sie sein wird, und ob sie zu einem Nadelöhr für Fußgänger werden kann, • wie der Verkehr von weiteren 1.100 Bewohnern und zusätzlichen Arbeitsplätzen abgewickelt wird, da es auf der Friedenheimer Brücke schon jetzt häufig Staus gibt, • wie die Landeshauptstadt München davon ausgehen kann, dass das PaketPost-Areal eine derart dichte Bebauung trägt, das Gebiet, insbesondere der Anschluss an die S-Bahn, ist heute schon überlastet, die Friedenheimer Brücke ist noch nicht einmal für das heutige Aufkommen an Radfahrern und Fußgängern ausgelegt. • ob man dem Stadtteil Neuhausen, der durch den Mittleren Ring und die Arnulfstraße schon jetzt verkehrsmäßig extrem überfordert ist, unreflektiert weitere Verkehrslasten aufbürden darf, • nach negativen Auswirkungen durch die Nutzung bzw. „Beispielung“ der Paketposthalle auf das Umfeld bzgl. Straßenverkehr, ÖPNV und Infrastruktur. 	<p>wurde. Ziel ist es, mittelfristig eine zusätzliche Anbindung an den S-Bahnhalt Hirschgarten weiter zu verfolgen. Im Falle einer neuen Brücke werden alle Vorgaben zur Sicherheit berücksichtigt.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in einem Verkehrsgutachten umfassend und auf der Grundlage des aktualisierten Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München geprüft. Dabei wurden für den Fuß- und Radverkehr auch die Durchwegung des Planungsgebiets sowie dessen Anbindung an das umliegende Straßen- und Wegenetz berücksichtigt. Das PaketPost-Areal ist für diese Gruppen nicht nur über die Friedenheimer Brücke, sondern von verschiedenen Seiten, u.a. von der Arnulfstraße oder der südlichen Haupttroute entlang der Bahn aus, erreichbar.</p> <p>Die ÖPNV-Anbindung besteht nicht nur aus den S-Bahn-Linien, sondern auch durch eine Trambahnhaltestelle in der Arnulfstraße mit zwei häufig verkehrenden Linien und einer Nachtlinie sowie Bushaltestellen in der Wilhelm-Hale-Straße und am Steubenplatz. Damit wird gewährleistet, dass sich der Rad- und Fußverkehr verteilt und nicht nur auf die Friedenheimer Brücke konzentriert wird.</p> <p>Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umbau der Wilhelm-Hale-Straße auf Höhe des Planungsgebietes, und nach Anbindung der neugeplanten Stichstraße U-1832, die angrenzenden Verkehrsflächen ausreichend leistungsfähig sind und der Verkehrszuwachs bewältigt werden kann.</p> <p>Verkehrliche Gründe stehen der Entwicklung des Paketpost-Areals nicht entgegen.</p>
29	Verkehr und Mobilität Ruhender Verkehr und Tiefgarage	Aufgrund des hohen Ressourcenverbrauchs für den Bau von Tiefgaragen und deren negativen Auswirkungen (Versiegelung, Grundwasser, bedingte Eignung für Baumpflanzungen) und wegen der guten ÖPNV-Anbindung wird eine signifikante Reduzierung der Flächen und Geschosse für die Tiefgaragen gefordert. Es wird eine Mustersiedlung nach dem Prinzip „autofreies bzw. autoreduziertes Wohnen“ mit einem Stellplatzschlüssel unter 0,2 gefordert, verbleibende PKW seien in Quartiersparkhäusern unterzubringen. Das Mobilitätskonzept müsse als Grundlage der Bauleitplanung erarbeitet und in die Planung einbezogen werden.	Ein verkehrsplanerisches Ziel ist eine effiziente und flächensparende Erschließung für den motorisierten Individualverkehr. Es soll ein möglichst an der Oberfläche autofreies, fußgänger- und fahrradfreundliches Quartier entstehen. Der motorisierte Individualverkehr sowie Logistikverkehr werden unterirdisch abgewickelt. Es gilt die stadtverträgliche Abwicklung von neu entstehendem Verkehr und Minimierung der negativen verkehrlichen Auswirkungen u.a. durch Förderung des Umweltverbunds und ein quartierbezogenes Mobilitätskonzept zu gewährleisten.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
30	Verkehr und Mobilität Analysen und Simulationen	Sind Verkehrsflussanalysen und Makrosimulationen geplant, und wann ist ggf. damit zu rechnen?	Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in einem Verkehrsgutachten umfassend und auf der Grundlage des aktualisierten Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München geprüft. Verkehrliche Gründe stehen der Entwicklung des PaketPost-Areals nicht entgegen.
31	Sonstiges Backstage	<p>Es wurde gefragt, ob das Backstage erhalten bleibt, bzw. was mit dem Veranstaltungsort Backstage passiert, wenn noch mehr Luxuswohnungen und Gewerbe gebaut werden.</p> <p>Die Nutzung des Backstage erfolgt in Gebäuden sowie auf diversen Freiflächen. Durch die geplante Nutzung auf dem nördlich angrenzenden PaketPost-Areal entstehen potentielle neue Immissionsorte und potentielle weitere Beeinträchtigungen. Das Bauleitplanverfahren und dessen Vollzug müssen ein vertragliches Nebeneinander der heranrückenden Wohn- und Bürotürme sowie der sonst geplanten Nutzungen gewährleisten.</p> <p>Das Planungsgebiet und die Grundstücke des Backstage befinden sich aktuell im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1926a. Das Bauleitplanverfahren ändert den bestehenden Bebauungsplan und macht die dort getroffenen Festsetzungen obsolet. Es wird angeregt, im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens auch das Grundstück des Backstage entsprechend der tatsächlichen und genehmigten Nutzungen anzupassen.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren muss sicherstellen, dass das Backstage weiterhin uneingeschränkt existieren kann.</p> <p>Es dürfen keine neuen, heranrückenden Immissionsorte durch das Bauleitplanverfahren entstehen, und es dürfen keine Emissionen entstehen, die das vorhandene und für das Backstage auch künftig benötigte Lärmkontingent einschränken. Bei einer Neubewertung der Lärmkontingente auf dem Plangebiet darf die geplante kulturelle Nutzung auf dem Paketpost-Areal gegenüber dem Backstage nicht bevorzugt werden.</p> <p>Durch das PPA dürfen sich keine Einschränkungen für südlich angrenzende Grundstücke ergeben, insbesondere bzgl. Liefer-</p>	<p>Wie im Umweltbericht dargelegt, rücken künftig die Bauflächen näher an bestehende Gewerbebetriebe und das Veranstaltungszentrum Backstage heran, was zu Konflikten zwischen schützenswerten Nutzungen wie Wohnen im künftigen Urbanen Gebiet und den bestehenden Gewerbebetrieben führen kann.</p> <p>Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher im Planungsgebiet zum Schutz der künftigen Bebauung Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie vor Anlagenlärm aus der Umgebung zu treffen.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurden detaillierte Untersuchungen u.a. bzgl. Verkehr und Schall erstellt. Die bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen in der Umgebung werden dabei in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften und in ihren Weiterentwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.</p> <p>Das Backstage wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 berücksichtigt, soweit es das Rücksichtnahmegebot erfordert und soweit schützenswerte Rechtspositionen des Backstage bestehen. Bei der heranrückenden Bebauung wurde geprüft, wie Lärmschutz und andere Konflikte gelöst werden können. Alle Gutachten stellen darauf ab, dass das Backstage innerhalb des vorgenannten Rahmens weiterbetrieben werden kann.</p> <p>Das Verkehrsgutachten für das PaketPost-Areal weist nach, dass die Mehrverkehre (auch Personen- und Lieferverkehr), die sich durch das Planungsgebiet ergeben, bewältigbar abgewickelt werden können.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Backstage eine Allgemeine Grünfläche, eine Gemeinbedarfsfläche Kultur und eine Sonderfläche City-Logistik-Zentrum dar, diese bilden die jetzigen Nutzungen richtig ab. Die Flächengrößen stimmen nicht genau mit der Realität überein, der Flächennutzungsplan ist aber auch nicht grundstücksscharf zu verstehen.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>und Personenverkehr bei (Sonder-)Veranstaltungen.</p> <p>Sämtliche Umweltauswirkungen sind zu berücksichtigen. Es darf zu keinen nachteiligen Veränderungen auf den Nachbargrundstücken kommen, z.B. bzgl. Grund- und Niederschlagswasser oder Verschattung durch die Türme.</p>	<p>Die dargestellten Planungsziele werden weiterverfolgt, somit ist eine Änderung nicht angedacht.</p>
32	<p>Sonstiges Planungsaufwand, Beteiligte</p>	<p>Es wurde gefragt nach</p> <ul style="list-style-type: none"> • den für die Bauleitplanung aufgewendeten Arbeitszeiten, den dafür anfallenden Kosten und nach den beteiligten Behörden, • der Rolle von Investor und Projektentwickler bei der Planung, da es sich bei der Schaffung von Baurecht um Hoheitsrechte der Stadt München handelt, • der Rolle von Öffentlichkeits- und anderen „Lobby“-Agenturen, die für den Investor tätig sind, und deren Einfluss auf die Landeshauptstadt München, • der Betätigung von Beratungsfirmen. 	<p>Die Arbeitszeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder für eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird bei der Landeshauptstadt München nicht erfasst, so dass auch keine Aussagen zu den Kosten für die Bearbeitung möglich sind.</p> <p>Alle Dienststellen der Landeshauptstadt München sowie alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am Verfahren beteiligt.</p> <p>Zuständig für die Aufstellung von Bauleitplänen ist die Gemeinde, § 1 Abs. 3 BauGB. Sie kann gem. § 4b BauGB zur Beschleunigung von Verfahren Aufgaben an Dritte übertragen. Das schließt die Beteiligung des Planungsbegünstigten sowie von ihm beauftragte Planungsbüros, Gutachter u.Ä. ein. Im Übrigen ist kein Bezug zur vorgestellten Planung erkennbar.</p>
33	<p>Sonstiges Kommunale Planungshoheit</p>	<p>Durch die Übernahme des Masterplans hat sich die Landeshauptstadt München wie so oft in eine schwierige Verhandlungsposition treiben lassen und setzt damit ihre kommunale Planungshoheit auf Spiel. Nun fühlt sie sich gezwungen, dem Investor in Punkten entgegen zu kommen, die gegen gültige, sinnvolle Regeln und Gesetze verstoßen. Getrieben durch die andauernde Wohnungsnot, sieht sie keinen anderen Ausweg, als jedem Investor, der Wohnraum verspricht, alles zu ermöglichen. Dabei verliert sie den Blick für das Wesentliche: die Stadtentwicklung in Bahnen zu lenken, die den Menschen aller sozialer Schichten dienen.</p> <p>Münchner Politiker begrüßen die Pläne der Fa. Büschl mit den beiden Hochhäusern. Dies ist ein Verstoß gegen die kommunale Planungshoheit. Die Kommune muss festlegen, was sie will, und nicht der Bauherr kann hier vorpreschen</p> <p>Es wurde gefragt,</p>	<p>Durch die Umsetzung der Masterplanung in einen Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans wird die kommunale Planungshoheit nicht aus der Hand gegeben. Der Stadtrat hat dem Planungsverfahren zur Erstellung einer Masterplanung für das PaketPost-Areal zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14579, Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019). Die Bauleitplanung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der einschlägigen Fachgesetze sowie der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der Landeshauptstadt München in der Fassung von 2017. Die Entscheidung über die Planung und die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB trifft der Stadtrat der Landeshauptstadt München erst noch in Ausübung der kommunalen Planungshoheit durch Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Bebauungsplans bzw. endgültigen Beschluss und Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans nach erfolgter Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern. Dem gehen ein detaillierter Planungsprozess sowie die gesetzlich notwendigen Verfahrensschritte voraus.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • ob überhaupt Stadtplanung stattfindet, • wer darüber entscheidet, wie die Stadt aussieht, • ob es sich um eine durchdachte Entwicklung oder nur ein hastiges Reagieren auf zufällige Bauanträge von Investoren auf zufällig gekauften Grundstücksflächen handelt, • wer warum eine so privilegierte, erhöhte Ausnutzung genehmigt bekommt, und was er dafür leistet, • wer die Konsequenzen einer solchen Nutzung für die gesamte Stadt durchdacht und durchgerechnet hat. 	
34	<p>Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz vom 08.03.2023</p>	<p>Die bisherigen Entwürfe des Architekturbüros Herzog & de Meuron lassen erkennen, dass sowohl bei den beiden Hochhaustürmen als auch an der zu sanierenden Paketposthalle sehr große Glasflächen entstehen werden. Glas ist für Vögel nicht sichtbar. Sie prallen gegen die Scheiben, die sie durchfliegen wollen oder weil Spiegelbilder ihnen Landschaft oder Himmel und damit einen attraktiven Lebensraum bzw. freien Luftraum vortäuschen. Geschätzt sterben in Deutschland bis zu 100 Mio. Vögel pro Jahr aufgrund Kollisionen mit Glasflächen.</p> <p>Gleichzeitig ist zu erwarten, dass von den beiden Hochhaustürmen und der Paketposthalle bei nächtlicher Beleuchtung eine starke Lichtverschmutzung ausgeht. Erleuchtete Gebäude wirken sich nicht nur negativ auf Fledermäuse und Insekten aus, sie irritieren Zugvögel, die dadurch entweder bis zur Erschöpfung um die Lichtquellen irren oder desorientiert mit den Gebäuden kollidieren. Entsprechende Untersuchungen gibt es z.B. vom 163 m hohen Posttower in Bonn, von mehreren Hochhauskomplexen in Hamburg sowie vom Berliner Hauptbahnhof (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).</p> <p>Die Gefahren, die von Gebäuden mit großformatigen</p>	<p>Wie im Umweltbericht dargelegt, müssen im Rahmen der Umsetzung der Planung zukünftig mehrere Bereiche u. a. aufgrund von Sicherheitsaspekten künstlich beleuchtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Eine umweltverträgliche Beleuchtung nach dem aktuellen technischen Stand ist vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen ist das Vogelschlagrisiko an den Glasflächen der Gebäude zu vermeiden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen so vorgesehen werden, dass eine Bebauung entsprechend der Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen führt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Glasfassaden für Vögel und durch nächtliche Lichtverschmutzung für Vögel, Insekten und Fledermäuse ausgehen, sind inzwischen hinlänglich bekannt. Umso unverständlicher ist es, dass dieser Aspekt bei Wettbewerbsentscheidungen bis heute nicht berücksichtigt wird. Auch München muss seinen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten. Das kann nicht geschehen, indem immer mehr Gebäude, die als „tödliche Vogel- und Tierfallen“ wirken, gebaut werden.</p> <p>Wir halten daher ein Konzept für erforderlich, das sicherstellt, dass die Kollisionsgefahr für Vögel weitestgehend reduziert wird, durch bauliche Maßnahmen und von Anfang an. Des Weiteren halten wir es für unumgänglich, dass auch ein Beleuchtungskonzept gefordert wird, das sicherstellt, dass nächtliche Beleuchtung der Baukörper unterbleibt bzw. auf ein Minimum reduziert wird, das keine negativen Auswirkungen auf Zugvögel, Insekten und Fledermäuse hat.</p>	
35	<p>Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Schutzgut Klima</p>	<p>Der Bausektor verursacht ca. 40 % der Treibhausgasemissionen in Deutschland (verursacht durch Herstellung, Errichtung, die Modernisierung und durch die Nutzung und den Betrieb). Um die Klimaschutzziele der Stadt zu erreichen, müssen diese Emissionen drastisch reduziert werden. Dabei müssen die Treibhausgasemissionen für jedes Projekt untersucht und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Umweltbericht bewertet und eingeordnet werden.</p> <p>Begründung: § 2 (4) S. 1 i.V. m. Anlage 1 Nr. 2 lit. B) sublit. gg) BauGB erfordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) – und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels zu beschreiben. <p>Diese Beschreibung „soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen“. Es ist mit einer hohen Treibhausgasemission zu rechnen</p>	<p>Die klimatischen Auswirkungen der Planung wurden geprüft und werden sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, dargestellt. Eine Lebenszyklusanalyse ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, Aber die Aspekte der Nachhaltigkeit sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Gebiet angestrebt.</p> <p>Dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird ein Klimafahrplan mit verpflichtenden Konzepten zu den Themen Energie, Mobilität sowie Klimaresilienz zugrunde gelegt. Die Bebauungsplanverfahren werden verbindlich durch den Klimafahrplan als prozessbegleitendes Instrument begleitet und die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung somit integriert und standardisiert im Planungsprozess behandelt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
36	<p>Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Alternativenprüfung</p>	<p>Mit der derzeitigen Planung werden die Orientierungswerte für Grün- und Freiflächen nicht erreicht (siehe Pkt. 3). Daneben werden als im Flächennutzungsplan (FNP) festgesetzte allgemeine Grünflächen beansprucht. Dies widerspricht dem aktuellen Beschluss zum Erhalt aller im FNP festgesetzten allgemeinen Grünflächen (siehe Pkt. 4.i. Ein Architekturwettbewerb, der enge Rahmenbedingungen zu Klimaanpassung, Treibhausgasemissionen, Grünflächenanteil und anderen ökologischen Zielen hätte vorgeben können, wurde nicht durchgeführt.</p> <p>Der BN fordert deshalb auf Ebene der Bauleitplanung die Durchführung einer Alternativenprüfung.</p> <p>Begründung:</p> <p>I.</p> <p>§ 2 (4) S. 1 i.V. m Anlage 1 Nr. 2d BauGB erfordert</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu entwickeln und abzuwägen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans und - Die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl <p>II.</p> <p>In Art. 5 (1) S. 1 SUP-Richtlinie steht u.a. explizit: Im Umweltbericht werden sowie vernünftige Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans berücksichtigen, ermittelt, beschrieben und bewertet. Nach Anhang I Buchstabe h) der SUPS-Richtlinie umfassen die Informationen im Umweltbericht eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen.</p> <p>Hierbei muss geprüft werden, ob die Planungsziele auch mit einer ressourcenschonenderen und flächensparenderen Variante erfüllt werden können. Die Ziele zu Biodiversität und Schaffung sowie Sicherung von Grün- und Freiflächen sind bereits jetzt nicht erfüllbar (siehe oben bzw. nachfolgende Punkte der Stellungnahme). Die Varianten müssen zudem vor dem Hintergrund des Klimanotstandes und der Notwendigkeit zur Klimaanpassung (ausreichend Grünflächen) und den Zielen der sozialgerechten Stadt nachvollziehbar bewertet und geprüft werden.</p>	<p>Zur Berechnung der Orientierungswerte werden die Dichte der Bebauung und die Größe der öffentlichen sowie der privaten Freiflächen herangezogen. Die Orientierungswertberechnung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.</p> <p>Im Flächennutzungsplan werden nur große zusammenhängende Allgemeine Grünflächen dargestellt, für alles andere ist der Maßstab 1:10.000 des Flächennutzungsplanes zu groß. Somit kann es nicht 1:1 verglichen werden.</p> <p>Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ wurde von der Vollversammlung des Stadtrats am 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) gem. Art. 18a Abs. 14 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) übernommen.</p> <p>Damit muss der Erhalt der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die – auch laufenden – Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen. Es verbleibt dem Stadtrat jedoch in jedem einzelnen Bauleitplanverfahren ein gesetzlich garantierter Handlungsspielraum. Das bedeutet, dass auch eine Änderung des geltenden FNPs hinsichtlich der dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung eines konkreten Bauleitplanverfahrens weiter zulässig ist, allerdings nur unter Beachtung der getroffenen Zielvorgabe / Grundsatzentscheidung („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“); vgl. hierzu im Detail die Ausführungen in der Sitzungsvorlage „Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08833).</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt weiterhin das übergeordnete Ziel einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung insbesondere durch Sicherung einer qualitativ hochwertigen Freiraumkulisse, dennoch sind die gesetzlich vorgeschriebene Planungsflexibilität und die rechtlichen Anforderungen zur Abwägung von Belangen und Interessen bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Wie im Umweltbericht erläutert, wird als Ersatz (für die Reduzierung der Allgemeinen Grünfläche) eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche ist kleiner. Bisher war südlich der Paketposthalle eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die allerdings die bereits vorhandenen Birketweg beinhaltete. Diese Straßenfläche wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert. Die</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Qualität der Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen und der zentralen, lärmabgewandten Lage in der Quartiersmitte deutlich erhöhen.</p> <p>Der Bedarf an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die Umnutzung der direkt an die Allgemeine Grünfläche anschließende denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter öffentlichen Freiraum ergänzt.</p> <p>Insgesamt bilden die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen großen Freiraumverbund.</p> <p>In der Anfangsphase der Planungen gab es verschiedenste Überlegungen zur Entwicklung des PaketPost-Areals.</p> <p>Der Stadtrat hat sich grundsätzlich für die Masterplanung des Büro Herzog & de Meuron als Grundlage der Bauleitplanverfahren entschieden und sich auch für die überarbeitete Masterplanung ausgesprochen.</p> <p>Alternative Varianten wurden durch das Büro Herzog & de Meuron diskutiert und sind auf der Projektwebsite einsehbar.</p> <p>Entsprechend dem Beschluss der Vollversammlung vom 26.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614) wurde der Masterplan in der Fassung vom August 2022 überarbeitet und als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung herangezogen.</p>
37	<p>Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023Grünflächen</p>	<p>Beispielsweise ist der Hirschgarten bereits jetzt durch die Bevölkerung stark übernutzt.</p> <p>Die Münchner Grünflächen sind das zentrale Element, um die Folgen des Klimawandels für uns Menschen abzumildern. Dafür müssen lokal genügend Flächen zur Verfügung stehen und bestehendes Grün darf nicht weiter versiegelt werden. Derzeit schreitet die Nettoversiegelung von Flächen in München weiter voran, wie die Versiegelungskartierung des Referates für Klima- und Umweltschutz (2015 und 2019) belegt. In Zukunft benötigen wir eine großzügige, zusammenhängende grüne Infrastruktur noch dringender als heute. Ins Leere laufende „Kompensationen“ sind dagegen nicht zielführend.</p> <p>Die Grünflächen müssen auch erweitert werden, damit</p>	<p>Wie im Umweltbericht erläutert, wird als Ersatz für die Reduzierung der Allgemeinen Grünfläche eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche ist kleiner. Bisher war südlich der Paketposthalle eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die allerdings den bereits vorhandenen Birketweg beinhaltete. Diese Straßenfläche wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert. Die Qualität der Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen und der zentralen, lärmabgewandten Lage in der Quartiersmitte deutlich erhöhen.</p> <p>Der Bedarf an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die Umnutzung der direkt an die Allgemeine Grünfläche anschließende denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter öffentlichen Freiraum ergänzt.</p> <p>Insgesamt bilden die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen großen Freiraumverbund.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Menschen, Flora und Fauna genügend Raum zur Verfügung gestellt bekommen. Der in der Pandemie angestiegene Nutzungsdruck hat gezeigt, dass dringend mehr Grünflächen benötigt werden. Diese Umstände müssen bei jedem einzelnen Projekt berücksichtigt werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall werden allerdings vorhandene allgemeine Grünflächen versiegelt (siehe dazu auch Pkt. 4) und gleichzeitig nicht ausreichend neue Flächen zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden insgesamt die Allgemeinen Grünflächen reduziert, aber dafür kann hier ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, neuen Freiflächen und sozialer Infrastruktur entstehen. Das PaketPost-Areal ist eines der wenigen gut erschlossenen, innenstadtnahen Gebiete, die für eine städtebaulichen Entwicklung noch zur Verfügung stehen. Es bietet sich hier an, ein innovatives und innerstädtisches Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung zu entwickeln.</p>
38	<p>Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Bürgerbegehren Grünflächen erhalten</p>	<p>Abgesehen davon, dass die Orientierungswerte für die Grünflächen nicht eingehalten werden, stehen „allgemeine Grünflächen“ für eine Bebauung durch einen der beiden Türme sowie ein 15-stöckiges Gebäude zur Disposition. Durch die Annahme des Bürgerbegehrens zum Grünflächenerhalt, hat sich die Stadt klar zu diesem bekannt. Infolgedessen muss die derzeitige Planung unter Berücksichtigung des Beschlusses überarbeitet werden.</p> <p>Der BN fordert deshalb, den Beschluss umzusetzen und die Grünflächen durch die Reduktion der geplanten Bebauung zu erhalten.</p>	<p>Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ wurde von der Vollversammlung des Stadtrats am 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) gem. Art. 18a Abs. 14 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) übernommen.</p> <p>Damit muss der Erhalt der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die – auch laufenden – Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen. Es verbleibt dem Stadtrat jedoch in jedem einzelnen Bauleitplanverfahren ein gesetzlich garantierter Handlungsspielraum. Das bedeutet, dass auch eine Änderung des geltenden FNPs hinsichtlich der dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung eines konkreten Bauleitplanverfahrens weiter zulässig ist, allerdings nur unter Beachtung der getroffenen Zielvorgabe / Grundsatzentscheidung („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“); vgl. hierzu im Detail die Ausführungen in der Sitzungsvorlage „Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens“ (Vorlage Nr. 20-26 / V 08833).</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt weiterhin das übergeordnete Ziel einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung insbesondere durch Sicherung einer qualitativ hochwertigen Freiraumkulisse, dennoch sind die gesetzlich vorgeschriebene Planungsflexibilität und die rechtlichen Anforderungen zur Abwägung von Belangen und Interessen bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Wie im Umweltbericht erläutert, wird als Ersatz (für die Reduzierung der Allgemeinen Grünfläche) eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche ist kleiner. Bisher war südlich der Paketposthalle eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>allerdings den bereits vorhandenen Birketweg beinhaltet. Diese Straßenfläche wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert. Die Qualität der Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen und der zentralen, lärmabgewandten Lage in der Quartiersmitte deutlich erhöhen.</p> <p>Der Bedarf an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die Umnutzung der direkt an die Allgemeine Grünfläche anschließende denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter öffentlichen Freiraum ergänzt.</p> <p>Insgesamt bilden die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen großen Freiraumverbund.</p>
39	<p>Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Büroflächen</p>	<p>In der Infobroschüre findet sich keine Begründung, die den hohen Anteil an Büroflächen im Planungsgebiet städtebaulich rechtfertigen würde.</p> <p>Die Stadt bzw. der Vorhabenträger werden daher aufgefordert, die aktuelle Situation hinsichtlich Leerstand und Bedarf in München quantitativ darzustellen. Es gilt auch zu ermitteln, ob der aktuelle Bedarf nicht auch durch eine effizientere Nutzung (z.B. „Shared Office“) von vorhandenen Büroflächen bedient werden kann.</p>	<p>Das PaketPost-Areal ist eins der wenigen gut erschlossenen, innenstadtnahen Gebiete, die für eine städtebaulichen Entwicklung noch zur Verfügung stehen. Es bietet sich an, hier ein innovatives und innerstädtisches Quartier mit stadtwweiter und überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Dazu ist eine ausgewogene, vielfältige, dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung u.a. auch mit Büronutzung unerlässlich.</p> <p>Geschäfts- und Büronutzungen entsprechen auch den Zielen des erst kürzlich beschlossenen Stadtentwicklungsplans (STEP 2024 Sitzungsvorlagen Nr. ist 20-26/ V 10661), in dessen Karte Wirtschaft die Fläche um die Wilhelm-Hale-Straße mit der Signatur und somit mit dem Planungsziel „Weiterentwicklung bestehender Handels- und Dienstleistungsstrukturen“ versehen ist.</p> <p>Der Anteil bzw. die Anzahl der Büros entsprechen nicht der Regelungsmöglichkeit des Flächennutzungsplans.</p>
40	<p>Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Vogelschlag und Zugvögel</p>	<p>Die hohen Türme, zusammen mit den zusätzlich geplanten Hochhäusern, stellen ein beachtliches Risiko für Zugvögel dar</p> <p>Hochrechnungen zufolge sterben allein in Deutschland jährlich ca. 100-115 Millionen Vögel an Glas. Glasflächen sind deshalb so gering wie möglich zu halten und müssen gleichzeitig effektiv nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft gegen Vogelschlag gesichert werden.</p>	<p>Wie im Umweltbericht dargelegt, müssen im Rahmen der Umsetzung der Planung zukünftig mehr Bereiche u. a. aufgrund von Sicherheitsaspekten künstlich beleuchtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Eine umweltverträgliche Beleuchtung nach dem aktuellen technischen Stand ist vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen ist das Vogelschlagrisiko an den Glasflächen der Gebäude zu vermeiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen so vorgesehen werden, dass</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Der BN fordert aufgrund der naturschutz- und europarechtlichen Relevanz (Vogelschutzrichtlinie) eine entsprechende Risikobewertung, einen sparsamen Umgang mit Glas (auch im Sinne der Treibhausgasemissionen) und geeignete Vermeidungsmaßnahmen bei unverzichtbaren Glasflächen. Auf Glasfassaden muss zudem grundsätzlich verzichtet werden.</p> <p>In der Nähe der geplanten Türme befindet sich mit dem Nymphenburger Schlosspark ein bedeutendes Rastgebiet für Zugvögel. Hochhäuser und deren Beleuchtung sind erwiesenermaßen ein starker Anzugspunkt für nächtliche Zieher und verursachen dabei massenhaft tödliche Zusammenstöße. Dabei konnte ermittelt werden, dass die Vögel nicht nur von starkem Licht angezogen wurden, sondern auch auf die schwache Notbeleuchtung der Gänge reagierten und gegen die Glasflächen prallten. Somit stellen die Hochhäuser im Gebiet ein potentielles Risiko für Zugvögel dar.</p> <p>Der BN fordert aufgrund der naturschutz- und europarechtlichen Relevanz (Vogelschutzrichtlinie) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die das Risiko für Zugvögel ermittelt und bewertet. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen oder Alternativen (siehe Pkt. 2 Alternativenprüfung) müssen festgesetzt werden.</p> <p>Als Leitfaden empfiehlt der BN folgende Veröffentlichungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. (Anm. BN: hier sind auch Hinweise zu Lichtverschmutzung und Hochhäusern zu finden) – Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten(2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas – 	<p>eine Bebauung entsprechend der Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen führt.</p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde für das Planungsgebiet erstellt.</p> <p>Erfasst wurden die im Untersuchungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung nachgewiesenen Vogelarten, eine spezielle Prüfung für Zugvögel erfolgte nicht.</p> <p>Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind notwendige Vergrämuungs-, Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen für ggf. entfallende Baumhöhlen und Baumspalten zu treffen, um ein Töten von Individuen zu vermeiden und um die ökologische Kontinuität zu wahren.</p>
41	Stellungnahme des Bundes Naturschutz in	Somit sehen wir aktuell eine übermäßige Inanspruchnahme von Ressourcen wie Boden, Fläche und Energie, insbesondere durch die Hochhäuser und die weitläufige Tiefgarage, die auf der anderen Seite weder klimatische, soziale (Mieten) noch	Das PaketPost-Areal ist eins der wenigen gut erschlossenen, innenstadtnahen Gebiete, die für eine städtebaulichen Entwicklung noch zur Verfügung stehen. Es bietet sich an, hier ein innovatives und innerstädtisches Quartier mit stadtwweiter und überregionaler Bedeutung zu entwickeln.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bayern e.V. vom 09.03.2023 Schlussworte</p>	<p>ökologische Verbesserungen mit sich bringt. An dieser Stelle sei noch angemerkt, dass mit der vorliegenden Planung die ursprüngliche Planung eines Güterverteilzentrums im Rahmen eines städtischen Konzeptes für den Wirtschaftsverkehr endgültig aufgegeben wird. Die daraus resultierende Alternative, ein Verteilzentrum auf der grünen Wiese im Umland wird vom BN abgelehnt.</p> <p>Aufgrund der genannten Aspekte wird das Projekt in der aktuellen Form vom BN abgelehnt. Unabhängig davon, begrüßen wir die Umnutzung und den Erhalt der Paketposthalle für die Öffentlichkeit.</p>	<p>Das damalige Güterverteilzentrum wurde mit dem Bebauungsplan 1926a zum Citylogistikzentrum (jetziger DHL-Standort) an der Reitknechtstraße 40, südlich der Paketposthalle weiterentwickelt. Weitere Güterverteilzentren sind für diesen Standort nicht vorgesehen.</p>

Anlage 4

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2

Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65

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

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147)

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
1	<p>Regierung von Oberbayern Landes- und Regionalplanung</p>	<p>Vorhaben: Die Planung zielt auf die Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung des Areals um das Briefverteilzentrum nördlich der Friedenheimer Brücke ab. Die denkmalgeschützte Paketposthalle soll als überdachter öffentlicher Freiraum (ca. 1,9 ha) entwickelt werden, umgeben von Blockbebauung und einem Hochhausturm-paar. Im Quartier wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, Hotel, Gastronomie, Einzelhandel und sozialer Infrastruktur angestrebt.</p> <p>Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:</p> <p>LEP 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p>LEP 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.</p> <p>LEP 7.1.4. (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindungen zur freien Landschaft entwickelt werden.</p> <p>LEP 8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.</p> <p>LEP 8.4.1 (G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.</p> <p>LEP 8.4.2 (G) Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.</p> <p>Die Planung entspricht grundsätzlich den landesplanerischen Festlegungen. Auf die Erhaltung von klimarelevanten Freiflächen und den Schutz des Ortsbildes ist im weiteren Verfahren zu achten.</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Pionierpark entlang der Gleise setzt sich zusammen aus Biotoperhalt, Entwicklungsflächen und intensiv nutzbaren Bereichen, die lavierend ineinander übergehen. Dabei ist eine Störung einzelner Flächen im Hinblick auf die Gesamtplanung ausgleichbar. Der Pionierpark ist so gestaltet, dass Bahnschotterflächen und Habitate für Zauneidechsen mit geplant werden können.</p> <p>Die Allgemeine Grünfläche AG südlich der Paketposthalle wird zum Teil mit Gebäuden über- und unterbaut und in ihrer Fläche entsprechend reduziert. Die direkt angrenzenden Flächen östlich und südlich werden weiterhin als Allgemeine Grünflächen dargestellt. Der Verbund der Grün- und Freiflächen, sowie der Bahnbiotope wird auf den verbleibenden Flächen gebündelt.</p> <p>Die südlich der Paketposthalle überbaute Allgemeine Grünfläche wird in Form eines kleineren zentralen Quartiersparks westlich der Halle kompensiert. Dieser befindet sich in lärmabgewandter Lage, er wird mit dichten Baumneupflanzungen ausgestattet, parkartig gestaltet und begrünt, er wird von Unterbauung überwiegend freigehalten und schafft ein neues attraktives Freiflächenangebot.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Ergebnis: Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>		
2	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Am Rande und teilweise im Planungsgebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zum Zeitpunkt der Stellungnahme nicht vorgesehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur eventuell nicht ausreicht, um das Planungsgebiet zu versorgen, zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen sind erforderlich. Die Telekom behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.</p> <p>Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im alle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert werden und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird um Beachtung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es handelt sich um Hinweise zur Bauausführung, die an die Vertretung der Grundstückseigentümerin weitergeleitet werden.</p>	
3	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Am Rande und teilweise im Planungsgebiet ist bereits Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten Sie: die übersandten Lagepläne sind nur für Planzwecke geeignet, ansonsten sind die unverbindlich.</p> <p>Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam,</p>	<p>Die Äußerungen / Hinweise betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es handelt sich um Hinweise zur Bauausführung und Festsetzungen im Bebauungsplan, die an die Vertretung der Grundstückseigentümer weitergeleitet werden bzw. im Rahmen der Ausführungen</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur eventuell nicht ausreicht, um das Planungsgebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der</p> <p>Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25; Fertigungsteuerung Mail: T_NL_SUED_PTI25_FS@telekom.de</p> <p>so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Einer Überbauung unsere Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt werden (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429).</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
4	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)	Wir erwarten durch diese Maßnahme eine erhebliche Zunahme der S-Bahnfahrgäste am Haltepunkt Hirschgarten. Da dieser aus dem Paketpost-Areal nur umständlich erreichbar ist sollte zwingend ein zusätzlicher Zugang am Ostkopf des Bahnhofes hergestellt werden. Als Referenz gilt der zusätzliche Steg an der Donnersberger Brücke. Ob als Unter- oder Überführung gilt es zu klären.	<p>Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und befinden sich außerhalb des Planungsgebietes.</p> <p>Im Zuge der Planungen wurde die Möglichkeit der Herstellung eines zusätzlichen Zuganges vom Planungsgebiet zum S-Bahnhalt Hirschgarten unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Rahmenbedingungen in mehreren Szenarien untersucht.</p> <p>Ziel ist es, mittelfristig eine Variante mit einem Steg vom Fuß- und Radweg südlich des Planungsgebietes (Reitknechtstraße) zur Friedenheimer Brücke unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren weiter zu verfolgen.</p>	
5	Wasserwirtschaftsamt München	<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplanentwurf gibt es aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei bis zu vier Untergeschossen werden voraussichtlich Grundwasserüberleitungsmaßnahmen (Düker) erforderlich. • Für eine oberirdische Versickerung des Regenwassers sollten rechtzeitig Flächen eingeplant werden. 	<p>Wie im Umweltbericht dargelegt, ist im Planungsgebiet mit einer großflächigen Unterbauung für die Gemeinschaftstiefgarage zu rechnen. Derzeit wird von einer Unterbauung von bis zu 3 Untergeschossen im Urbanen Gebiet bzw. 6 bis 8 Untergeschossen im Sondergebiet ausgegangen. Damit binden die Untergeschosse künftig großflächig in das Grundwasser und im Bereich des Sondergebietes in den Grundwasserstauer ein. Ohne Maßnahmen würde sich ein Aufstau des Grundwassers von bis zu 0,5 m in der Nachbarschaft ergeben. Durch technische Maßnahmen kann der Aufstau verhindert werden. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Ein wasserrechtliches Verfahren ist im Zuge der</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
			<p>Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Wie im Umweltbericht beschrieben, erfordern die geplante Be- und Unterbauung und die damit einhergehende umfangreiche Flächenversiegelung und Unterbauung eine ordnungsgemäße Entwässerung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips. Hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz für das Projektgebiet ist trotz der Erhöhung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet durch die geplante Regenrückhaltung auf den Dächern und der Tiefgarage, der Förderung der Verdunstung durch Versickerungsmulden und der Begrünung der Frei- und Fassadenflächen sowie einer Speicherung in einer Zisterne zur Bewässerung der Grünflächen gemäß dem Konzeptbericht zum Regenwassermanagement von einer Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz gegenüber dem Bestand auszugehen. Dies bezieht sich vor allem auf die Abnahme des Direktabflusses und eine Erhöhung der Grundwasserneubildung und Verdunstung.</p>	
6	DB Netz AG	Das Planungsgebiet Paketpost-Areal grenzt im Süden an den Birketweg. Südlich des Projektareals verläuft durch eine Grünfläche getrennt die Reitknechtstraße, im Anschluss daran befinden sich die Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen und das Baufeld für die Gleise der 2. Stammstrecke sowie der Haltepunkt Hirschgarten.		
		Gemäß dem Plan "Areal Paketposthalle - Umgriff Masterplan Ausschnitt der Bebauungspläne Nr. 1926a und b (Anlage 3)" beeinflusst der Umgriff innerhalb der roten Begrenzungslinie das Projekt 2. Stammstrecke nicht unmittelbar. Dennoch ist zu beachten, dass südlich des Umgriffs die Baustraße parallel zum Fuß- und Radweg als auch die planfestgestellten Zuwegungen zur Baustelle über den Birketweg und die Reitknechtstraße verlaufen. Die Abwicklung der Logistik der 2. Stammstrecke darf im Rahmen der Maßnahme Paketpost-Areal nicht eingeschränkt werden.	Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden an die Eigentümerin weitergeleitet.	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Im Zusammenhang mit dem Umgriff des Paketpost-Areals wird eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gefordert. Eine Zuwegung zum Haltepunkt Hirschgarten über einen Steg bzw. einen Tunnel wird derzeit geprüft und ist in der Unterlage "Areal Paketposthalle - Umgriff Masterplan Ausschnitt der Bebauungspläne Nr. 1926a UND b (Anlage 3)" noch nicht dargestellt. Es gilt auch hier zu beachten, dass die Logistik für den Bau der 2. Stammstrecke südlich des Paketpost- Areals mittels planfestgestellten Baustraßen und Baustelleneinrichtungsf lächen abgewickelt wird und diese bis zum Ende der Baumaßnahme erforderlich sind. Des Weiteren werden nördlich des Haltepunkts Hirschgarten die beiden Gleise der 2. Stammstrecke auf einem zu errichtenden Dammbauwerk sowie eine Stützwand errichtet.</p>	<p>Ziel ist es, mittelfristig eine Variante mit einem Steg vom Fuß- und Radweg südlich des Planungsgebietes (Reitknechtstraße) zur Friedenheimer Brücke unabhängig vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 weiter zu verfolgen.</p>	
7	<p>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München</p>	<p>Anhand des jetzigen Planungsstandes ist nicht ersichtlich, inwiefern die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Bauleitplanung berührt werde. Insofern bestehen derzeit keine Bedenken. Berührungspunkte werden sich künftig beim Thema Mobilität / Verkehr ergeben in Bezug auf die Verbesserung der Wegeverbindung von und zur S-Bahn. Die Frage, ob hierfür eisenbahnrechtliche Verfahren erforderlich sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Eine Stellungnahme zu diesem Thema behält sich das Eisenbahn-Bundesamt im Rahmen einer weiteren Konkretisierung der Planung vor.</p>	<p>Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Sie werden zur Kenntnis genommen.</p>	
8	<p>Evang. Luth. Kirchengemeindeamt im Dekanatsbezirk München</p>	<p>Wir sehen aus kirchlicher Sicht den entstehenden Wohnraum positiv und für die bestehenden Kirchengemeinden als Zugewinn. Was die Planung angeht, erscheinen uns die beiden Türme als etwas zu hoch, ansonsten überzeugt die Planung sehr.</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zu Höhenentwicklung und Geschossigkeit geplanter Bebauung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
9	Handwerkskam- mer für München und Oberbayern	Prinzipiell bestehen von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Einwände. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet Handwerksbetriebe befinden. Für die weitere Planung gilt zu beachten, dass die genehmigten gewerblichen Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften zukünftig nicht eingeschränkt werden und bezüglich der Weiterentwicklungsmöglichkeiten dürfen hinsichtlich der Immissionsrichtwerte keine Einschränkungen erfolgen.	Es wurden detaillierte Untersuchungen bezüglich Verkehr, Schall, Erschütterungen sowie elektrischer und elektromagnetischer Felder für das Planungsgebiet erstellt. Die bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen in der Umgebung wurden dabei in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften berücksichtigt. Potenzielle Konflikte, insbesondere in Bezug auf heranrückende schutzwürdige Nutzungen, wurden dabei geprüft und in die Abwägung eingestellt. Hierzu werden Festsetzungen im folgenden Bebauungsplanverfahren getroffen.	
10	Kreisjugendring München- Stadt	Wir unterstützen sehr die Schaffung einer überregionalen jugendkulturellen Einrichtung und weisen darauf hin, dass diese so untergebracht werden muss, dass Auseinandersetzungen und Klagen bzgl. der Lärmentwicklung möglichst ausgeschlossen werden. Die Einrichtung soll dabei unterschiedliche jugendkulturelle Strömungen ansprechen. Die Schaffung eines eigenen Jugendspielbereichs im Bereich der Freiflächen ist unbedingt notwendig, dies umso mehr, da die Freiflächenversorgung für die Einwohner*innen leider wieder teilweise über Dächer sichergestellt werden soll. Freiflächen auf Dächern von Privatgebäuden entsprechen nicht den Bedarfen nach Treff- und Rückzugsmöglichkeiten Jugendlicher und junger Erwachsener. Keinen eigenen Jugendbereich in der Freiflächenversorgung vorzusehen würde Konflikte mit den Einwohner*innen sehenden Auges heraufbeschwören	Im Paketpost-Areal soll ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Bewegungs-, Spiel- und Rückzugsräumen für alle Altersgruppen geschaffen werden. Diese Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB.	
		Die Verteilung der Kitas auf nur einen Block und deren Unterbringung ab dem 2. OG halten wir für nicht praktikabel und zeugt von wenig Kenntnis der Planer* innen von die Bedarfen sowohl der Familien im Viertel als auch des Personals, das in den Kitas tätig sein wird. Die Kitas müssen ab dem Erdgeschoß und über mehrere Blöcke verteilt untergebracht werden.	Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429).	
		Wir denken auch, dass der Standort für den Interimspavillon überprüft werden muss. Die Unterbringung direkt an der Arnulfstraße dürfte mit einer erheblichen Lärmbelastung für Schüler*innen und Lehrpersonal verbunden sein, was weder ein	Eine Interimsschule innerhalb des Planungsgebietes ist nicht erforderlich. Der durch die Wohnnutzung ausgelöste	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		gesundes Lernen noch ein gesundes Arbeiten möglich machen dürfte.	Grundschulbedarf wird in der ca. 450 m entfernten Grundschule an der Hirschbergstraße nach deren Renovierung und Erweiterung gedeckt.	
11	Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen	<p>Die Planungen zur Nachnutzung des Baudenkmals Paketposthalle werden grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Allerdings muss die Höhe der bei den geplanten 155 Meter hohen Hochhäuser aus Gründen des Denkmalschutzes abgelehnt werden. Diese wären sehr deutlich sowohl von Schloss Nymphenburg, als auch vom Schlossrondell aus zu sehen und hätten somit negative, nicht hinnehmbare Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Anlage von Schloss und Rondell. Auf die diesbezügliche Stellungnahme des Landesdenkmalrats vom 06.11.2019 wird verwiesen.</p> <p>"Es ist zu befürchten, dass die Hochhäuser an der Paketposthalle durch ihre Höhe und Nähe sehr deutlich in Erscheinung treten werden und dadurch ein störendes Ungleichgewicht innerhalb der weltberühmten Barockkomposition des Schlosses und seiner Gatten- und Parklandschaft hervorrufen werden."</p> <p>Im Rahmen der Planungsfortschreibung muss die Höhe der Hochhäuser also so weit reduziert werden, dass sie von Schloss Nymphenburg und vom Schlossrondell aus nicht zu sehen sind.</p> <p>Von den Planungen zum aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 1926a "Birketweg" ist bekannt, dass hier Hochhäuser über 60 Meter Höhe in das Schlossrondell Nymphenburg hinein wirken. Deshalb wurde bereits 2007 eine maximale Höhe von 60 Metern festgesetzt. Die damalige Festsetzung sollte beibehalten werden, da sich die Gründe dafür nicht verändert haben (negative Einwirkungen auf Schloss Nymphenburg und das Rondell). Es gibt keinen plausiblen Grund warum die damalige Beurteilung nicht mehr gelten sollte.</p> <p>Leider liegt die Hochhaus-Studie der Landeshauptstadt München weiterhin nicht vor. Für eine qualifizierte Planung derart hoher Häuser sollte das eigentlich vorausgesetzt werden. Aus unserer Sicht müsste aber das Areal der Paketposthalle ohnehin im Rahmen der Hochhaus-Studie als Standort für Hochhäuser mit mehr als 60 Metern Höhe ausgeschlossen werden.</p> <p>Laut Ihren Unterlagen (Protokoll zum Workshop 4: Nutzungen, Top 8: Hochhäuser) sind im Entwurf zur Hochhausstudie mögliche Standorte für Hochhäuser genannt, jedoch keine Begrenzung der Höhe von Hochhäusern vorgesehen.</p> <p>Stattdessen soll u.a. die "Einpassung von Hochhäusern im Stadtraum" stärker</p>	Die Äußerungen, insbesondere zur Höhenreduzierung und fehlenden Hochhausstudie betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429).	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>betrachtet werden. Diese geforderte "Einpassung" wäre bei der vorliegenden Planung nicht gegeben, weil sich die Hochhäuser mit 155 Metern Höhe eben nicht "einpassen", sondern negative Auswirkungen auf Schloss und Rondell Nymphenburg haben würden. Demzufolge würden die hier geplanten Hochhäuser den Zielen der (leider noch nicht veröffentlichten) Hochhausstudie nicht entsprechen.</p> <p>Es werde daher gebeten die Planung zu ändern und die maximale Höhe der Hochhäuser auf 60 Meter zu begrenzen.</p>		
12	<p>Regierung von Oberbayern Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern</p>	<p>Zu der Masterplanung ergibt sich ausschließlich bei der Planung der Hochhäuser mit einer Höhe von mehr als 100 mein luftrechtlicher Belang. Bei einer konkretisierenden Fortschreibung müsste hierzu eine gutachtliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung eingeholt werden, da es sich generell um ein Luftfahrthindernis handelt (ab einer Höhe von 100 m). Zu erwarten wäre eine Kennzeichnungspflicht als Luftfahrthindernis gemäß der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen (siehe Anhang)</p>	<p>Die Äußerung betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Der Hinweis wurde an die Eigentümerin weitergeleitet, die für die Einhaltung dieser Vorgabe verantwortlich ist.</p>	
13	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Das in einem Masterplan-Verfahren mit dem Architekturbüro Herzog & de Meuron (Basel) entwickelte Projekt wird im Grundsatz akzeptiert. Dies betrifft sowohl die Umnutzung der Halle, als auch die Neuschaffung eines Wohnquartiers mit Ladenzentrum sowie die grundsätzliche Errichtung von zwei Hochhäusern.</p> <p>Nicht akzeptiert wird die Höhenentwicklung der Hochhäuser mit 155 m Gebäudehöhe. Diese Höhe hat schädliche Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg, einem Baudenkmal bzw. Ensemble von gesamteuropäischer Bedeutung. Dort treten die beiden Türme vor allem im Vorfeld des Schlosses störend in Erscheinung. Die symmetrische Anlage und städtebauliche Ausgewogenheit des Schlossrondells werden erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege fordert eine Höhenreduzierung der geplanten Hochhäuser auf ca. 60-80 m.</p> <p>Das Landesamt wird mit mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln und allen möglichen Argumentationsebenen öffentlich für die Einhaltung dieser Forderung einsetzen.</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zur Höhenentwicklung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429).</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Begründung: Geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung Das im 17. und 18. Jahrhundert entstandene Schloss Nymphenburg liegt im Westen der Stadt München. Ursprünglich als repräsentativer Sommersitz der bayerischen Kurfürsten errichtet, hat die umfangreiche Schlossanlage im 19. und 20. Jahrhundert kunst- und nutzungsbedingte Veränderungen erfahren. Der westlich gelegene, riesige Schlosspark mit den weit ausgreifenden Sichtachsen, die eigentliche Nord-Süd-ausgerichtete Schlossanlage mit dem zugehörigen Schlossrondell sowie der von Osten zulaufende Kanal mit zwei langen Auffahrtsalleen bilden eine Gesamtanlage von außerordentlicher Größe und Bedeutung. Der amtliche Schlossführer von 2011 attestiert der Schloss- und Parkanlage Nymphenburg in ihrer Verbindung von Architektur und Gartengestaltung den Status eines "Gesamtkunstwerkes von Weltrang". Schloss Nymphenburg zählt zweifelsfrei zu den großen Königsschlössern Europas und ist eine vielbesuchte Sehenswürdigkeit. Seine Spannweite übertrifft mit 632 Metern (Nord-Süd-Achse) selbst Schloss Versailles. Über das Schlossrondell hinweg ist es dem herannahenden Besucher möglich, es nahezu über die gesamte Länge zu betrachten (zit. n. Wikipedia).</p> <p>Den Gesetzmäßigkeiten "barocker Stadtbaukunst folgend, bildet das halbla-eiförmig vorgelagerte Schlossrondell den räumlichen Auftakt für die breit gelagerte Hauptfront des Schlosses Nymphenburg. Von Osten über die Auffahrtsalleen kommend, weitet sich der Blick des Betrachters über das große Wasserbecken bis hin zur eigentlichen Schlossfassade. Die barocken Kavalliershäuser und die hohen Schlossmauern rahmen den Blick. Im Sinne einer sukzessiven Steigerung der räumlichen und architektonischen Wirkung bildet die gegliederte und rhythmisierte Schlossfassade den Höhepunkt der Gesamtanlage, wie das berühmte Canaletto-Gemälde von 1761 dokumentiert: (Anlage Bild)</p> <p>Aus umgekehrter Richtung betrachtet, gehört das Schlossrondell, ebenso zu den beeindruckenden Veduten des barocken Städtebaus. Vom Mittelsaal im ersten Obergeschoss und der davor liegenden Terrasse aus betrachtet, bietet sich in drei geplanten Achsenschnitten der Blick auf die Stadt München, auch wenn die geplante Karlstadt (benannt nach Kurfürst Karl Albrecht) und die Grundfigur der "Patte d'oie" letztlich nicht realisiert wurden. Die städtebauliche Absicht ist gleichwohl erkennbar, sie stellt aus heutiger Sicht ein sprechendes Zeugnis des barocken Herrschaftsgedankens und der absolutistischen Machtansprüche dar.</p> <p>Denkmalrechtlicher Status Die denkmalrechtliche Ausgangssituation trägt dieser hohen geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung des Schlosses Nymphenburg</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Rechnung: Die Schlossanlage, der Park sowie die Rondellbauten sind als Einzelbaudenkmäler nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Darüber hinaus ist das Schloss Nymphenburg als Gesamtheit, inklusive Rondell, Kanal und Auffahrtsalleen, als Ensemble nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München verzeichnet.</p> <p>Die geplante Errichtung zweier Hochhäuser ist somit als Nähefall nach Art. 6 BayDSchG zu den genannten Schutzgütern zu bewerten,</p> <p>Fachliche Bedenken Mit 155 Metern Gebäudehöhe sollen die bis dato größten Hochhäuser Münchens an der Wilhelm-Hale-Straße errichtet werden, Seit der Debatte um den Hochhausstandort am benachbarten Birketweg (2004) ist bekannt, dass in diesem Stadtbereich befindliche Hochhäuser in das Schloßrondell Nymphenburg hinein wirken, Im Vergleich zum Hochhaus am Georg-Brauchle-Ring („02-Tower“), das sich in einem Abstand von rund 3,3 km Luftlinie hinter den barocken Kavalliershäusern erhebt, liegt der geplante Standort an der Paketposthalle jedoch viel näher am Schloss Nymphenburg (1,9 km Luftlinie). Es ist daher zu befürchten, dass die Hochhäuser an der Paketposthalle durch ihre Höhe und Nähe sehr viel deutlicher in Erscheinung treten werden, wie eine Simulation zeigt: (Anlage Bild)</p> <p>In Anbetracht der weiträumigen, flächigen Anlage des Schlossareals wird deutlich, dass die Errichtung von überdimensionierten Hochhäusern ein störendes Ungleichgewicht innerhalb der weltberühmten Barockkomposition des Schlosses und seines städtebaulichen Vorfeldes hervorruft. Die fein abgestufte Silhouette der rahmenden Architektur wird durch Vertikalakzente grob verändert. Durch die optische Überlagerung der barocken Architektur mit neuzeitlichen Motiven und Größendimensionen wird die historische Form und Aussage beeinträchtigt. Ein Baudenkmal von der Bedeutung Nymphenburgs muss von Störungen dieser Art frei gehalten werden, zumindest wenn historische, (bau-) kulturelle und denkmalpflegerische Aspekte eine Rolle spielen. Es sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die geplante Veränderung. Nach den Bestimmungen und Zielsetzungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird die geplante Höhe abgelehnt.</p> <p>Hinzu kommt, dass andere Fernwirkungen, etwa die zu befürchtenden Über- oder Hinterschneidungen der Hochhäuser an der Paketposthalle mit der Altstadtsilhouette oder dem Olympiapark, noch nicht in ausreichendem Maß untersucht wurden. Die vom Architekturbüro Herzog & de Meuron erstellten Simulationen werden als ungenügend empfunden, weil nur ausgewählte Standorte</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>untersucht wurden. Darüber rufen die Simulationen durch ihre schemenhafte Darstellung der Hochhäuser erhebliche Zweifel hervor, ob die räumliche Wirkung in Realität zutreffend ist.</p> <p>Abhilfemaßnahmen Im Falle der Hochhäuser am Birketweg hat die Debatte von 2004 zu dem Ergebnis geführt, dass die dort geplanten Hochhäuser auf eine Höhe von 60 Metern reduziert wurden. Zu den damaligen Entscheidungsgrundlagen gehörten reale Ballonsimulationen, welche die Problematik vor Ort veranschaulichten (vgl. dazu Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Zentrale Bahnflächen München - Birketweg. Das neue Konzept. Dokumentation der frühzeitigen Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 Birketweg, München 2004, S. 16-19). Für die Beurteilung der aktuellen Problematik wird ein methodisch vergleichbares Vorgehen für erforderlich gehalten. Die räumliche Wirkung der geplanten Hochhäuser muss von verschiedenen Standorten zu beurteilen sein, nicht nur von wenigen, selektiv ausgewählten Punkten. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine Höhenentwicklung an der Paketposthalle dann fachlich vertretbar, wenn sich die Oberkante, vom Schlossrondell aus gesehen, auf der Höhe der Baumkronen bzw., leicht darüber befindet. Nach der Simulation von 2004 zu urteilen, ist dies bei einer Gebäudehöhe von etwa 60-80 Metern der Fall. Genauere Aussagen bleiben der 1:1-Simulation vorbehalten.</p> <p>Öffentlichkeit Bereits die beginnende Debatte um mögliche Hochhäuser an der Paketposthalle hat gezeigt, dass derzeitige Veränderungen im Stadtgefüge Münchens eine intensive Bürgerbeteiligung erfordern, zumal auch noch andere, außerhalb der Denkmalpflege befindliche Bedenken zu berücksichtigen sind. Die Ende 2019 von der Landeshauptstadt München veröffentlichte Hochhausstudie belegt dies überdeutlich. Es ist schwer nachvollziehbar (wenn man das Zufallsprinzip einmal außer achtlässt), auf welche Weise und auf welcher Grundlage die Entscheidung für diesen oder jenen Hochhausstandort getroffen wird.</p> <p>Im vorliegenden Fall kann das Landesamt für Denkmalpflege einer Höhenentwicklung von 155 Metern nicht zustimmen. Eine Begrenzung auf 60-80 Meter wird gefordert. Das Landesamt wird sich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln und auf allen möglichen Argumentationsebenen öffentlich für die Einhaltung dieser Forderung einsetzen.</p>		
		<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u>	Die Hinweise zur Meldepflicht von	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1.-2 BayDSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege-anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p>Bodendenkmälern nach dem Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind in die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts zur FNP-Änderung (Anlage 1, S. 14) eingeflossen.</p>	
14	Heimatspfleger der Landeshauptstadt München	<p>Die vorgelegte Masterplanung wurde letztmals in der Stadtgestaltungskommission am 23. Juli 2019 vorgestellt und umfasst im Wesentlichen drei Punkte:</p> <p>1. Die denkmalgeschützte Paketposthalle wird in hervorragender Weise weiterentwickelt und als großer, zusammenhängender Hallenraum in der künftigen Planung berücksichtigt.</p>	<p>Die Äußerungen insbesondere zur Blockrandbebauung und Höhenentwicklung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429). Sonstige Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>2. Die städtebauliche Planung für den Bereich an der Wilhelm-Hale-Straße bzw. Arnulfstraße wird mit einer fünfgeschossigen Bebauung als Blockrandstruktur entwickelt. Die Bebauung wird sehr sensibel in den Zusammenhang der Umgebungsbebauung gestellt und berücksichtigt auch die aus dem Erschließungsraster gerückte Paketposthalle in ihrer Struktur sehr präzise.</p>		
		<p>3. Die beiden 150 Meter hohen Türme, die an der SW-Ecke der Paketposthalle stehen und - nach Aussage der Architekten - aus dem Bogen des 150 Meter spannenden Hallendaches entwickelt werden, stehen im grundsätzlichen Widerspruch zur bestehenden Hochhausbebauung an der Friedenheimer Brücke (im westlichen Teil die „Friends“ und im östlichen Teil die in der Fertigstellung befindlichen "Kap West"-Türme). Diese Gebäude mit einer Höhenentwicklung in der Größenordnung zwischen 60 und 80 Metern bilden bereits eine Baugruppe, die mit den singular entwickelten "Twin-Towers" im Bereich der Paketposthalle in keiner Weise berücksichtigt wird.</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		Damit fehlt für diese Elemente der übergeordnete städtebauliche Zusammenhang.		
		<p>Fazit: Die Planung für die Paketposthalle wird insgesamt befürwortet. Die grundsätzliche, städtebauliche Lösung für die fünfgeschossige Blockrandbebauung wird ebenfalls sehr positiv gesehen. Die Anordnung und die Höhenentwicklung der beiden Hochpunkte steht jedoch nicht im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Hochhausbebauung an der Friedenheimer Brücke und wird deshalb seitens des Stadtheimatpflegers nicht befürwortet.</p>		

Anlage 5

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3

Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65

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

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147)

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
1	<p>Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde</p>	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zu den beiden o.g. Bauleitplanungen im Parallelverfahren ab. Sofern sich Inhalte der Stellungnahme nur auf eine Bauleitplanung beziehen, wird dies kenntlich gemacht.</p> <p>Planung:</p> <p>Die Landeshauptstadt München beabsichtigt, das rund 8,7 ha große Areal der bisherigen Paketposthalle städtebaulich zu einem neuen Quartier zu entwickeln.</p> <p>Aktuell wird der Bereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Kerngebiet, Sondergebiet Postalische Nutzungen sowie Allgemeine Grünflächen dargestellt. Künftig soll der Bereich als Gemischte Baufläche, Sondergebiet Kultur mit überdachtem Fußgängerbereich sowie Allgemeine Grünfläche dargestellt werden.</p> <p>Bewertung:</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).</p> <p>Die o. g. Bauleitplanungen tragen dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) Rechnung, wonach in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Es sollen nach RP 14 A I G 1.1 kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen</p>	<p>Die Ausführungen zur Planung und deren Beurteilung als raumverträglich werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bisher war südlich der Paketposthalle eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die allerdings die bereits vorhandenen Straßen Birketweg und Reitknechtstraße beinhalteten. Diese Straßenfläche des Birketwegs nördlicher Teil wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert.</p> <p>Die Allgemeine Grünfläche AG südlich der Paketposthalle wird zum Teil mit Gebäuden über- und unterbaut und in ihrer Fläche entsprechend reduziert. Die direkt angrenzenden Flächen östlich und südlich werden weiterhin als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Der Verbund der Grün- und Freiflächen, sowie der Bahnbiotope wird auf den verbleibenden Flächen gebündelt. Dabei sollen die Allgemeinen Grünflächen so ausgebildet werden, dass sowohl der Fuß- und Radwegeverbund als auch die Biotopvernetzung gewährleistet werden können. Die Allgemeine Grünfläche wird südlich des Planungsgebietes Birketweg entlang geführt, eine örtliche Grünverbindung verläuft in Ost-West-Richtung als Grünvernetzung über den Birketweg in die Schloßschmidstraße. Weitere Grünvernetzungen und Durchgrünungen sind geplant und werden über den Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Die südlich der Paketposthalle künftig überbaute Allgemeine Grünfläche wird in Form eines kleineren zentralen Quartierparks, wie im Umweltbericht erläutert, westlich der Halle kompensiert. Der Quartierspark befindet sich in lärmabgewandter Lage, er wird mit dichten Baumpflanzungen ausgestattet, parkartig gestaltet und</p>	<p>X</p>

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>geschaffen werden. Die Planung kann daher einen Beitrag zu einer freiraumschonenden Siedlungsentwicklung leisten.</p> <p>Ergebnis:</p> <p>Die o.g. Bauleitplanungen sind aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten.</p> <p>Hinweis des Sachgebiet 34.1 - Städtebau, Bauordnung der Regierung von Oberbayern:</p> <p>„Mit der Neuplanung / Flächennutzungsplanänderung werden die südlich gelegenen, bisher unbebauten Allgemeinen Grünflächen, überbaut und verengt. Dies ist kritisch zu sehen, da das im FNP dargestellte Planungsziel eines Grünflächenverbunds in Ost-Westrichtung, von der östlichen Postwiese bis zu den Grünflächen im Hirschgarten, gestört wird. Zur Vernetzung der öffentlichen Grün- und Freiflächen wird der Erhalt der Allgemeinen Grünflächen als erforderlich gesehen.</p> <p>Im Änderungsgebiet mit derzeit hohen Versiegelungsgrad erfüllen diese langfristig eine klimatische Ausgleichsfunktion. Des Weiteren ist zu befürchten, dass eine Reduzierung der Allgemeinen Grünflächen zu mehr Nutzungsdruck auf Grünflächen des Hirschgartens führt. Anhand der bisher im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegten Unterlagen (Gutachten fehlen) können die Auswirkungen der Planung nicht beurteilt und die in der Begründung zur FNP-Änderung V/65 dargelegte Argumentation einer freiräumlichen, klimatischen Kompensation durch die zentrale Allgemeine Grünfläche nordwestlich der ehemaligen Paketposthalle und weiteren Begründungsmaßnahmen nicht nachvollzogen werden. Der Stadtratsbeschluss zum Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“, der eine</p>	<p>begrünt; er wird von Unterbauung überwiegend freigehalten und schafft ein neues attraktives Freiflächenangebot.</p> <p>Zusätzliche Freizeit- und Erholungsangebote können durch einen neu geschaffenen überdachten Stadtplatz in der ehemaligen Paketposthalle geschaffen werden. Somit kann eine zusammenhängende große öffentliche Fläche vom westlich gelegenen neuen Quartierspark über die Paketposthalle bis zur östlich gelegenen Postwiese mit unterschiedlichen Angeboten entstehen. Damit wird der Nutzungsdruck auf die Grünflächen des Hirschgartens reduziert.</p> <p>Mit der geplanten Änderung des FNP und der damit verbundenen Verlagerung der Allgemeinen Grünfläche können die Wegebeziehungen durch neue Grünverbindungen aufrechterhalten werden. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende im gültigen FNP dargestellte Grünverbindung konnte aufgrund der fehlenden baulichen Umsetzung des Baurechts gem. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 bislang noch nicht umgesetzt werden. Sie wird nach Osten in die Mitte des Areals verlegt und erfährt durch die Verbindung mit der Allgemeinen Grünfläche (Quartierspark) und dem künftigen überdachten Freiraum der Paketposthalle eine deutliche Stärkung.</p> <p>Die Auswirkungen auf die klimatische Situation im Planungsgebiet und die angrenzenden Gebiete wurden untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich die kleinklimatische Situation aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen und der Anordnung der zentralen öffentlichen Grünfläche kaum ändern wird.</p> <p>Die Gutachten wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht zentral auf der Beteiligungplattform „Bauleitplanung Online München“ eingestellt, sondern wurden auf Anfrage weitergegeben.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>gewisse Abwägungsdirektive vorgibt, ist frühzeitig in die planerische Abwägung einzustellen.“</p>	<p>Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ wurde von der Vollversammlung des Stadtrats am 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) gem. Art. 18a Abs. 14 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) übernommen.</p> <p>Damit muss der Erhalt der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die – auch laufenden – Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen. Es verbleibt dem Stadtrat jedoch in jedem einzelnen Bauleitplanverfahren ein gesetzlich garantierter Handlungsspielraum. Das bedeutet, dass auch eine Änderung des geltenden FNPs hinsichtlich der dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung eines konkreten Bauleitplanverfahrens weiter zulässig ist, allerdings nur unter Beachtung der getroffenen Zielvorgabe / Grundsatzentscheidung („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“); vgl. hierzu im Detail die Ausführungen in der Sitzungsvorlage „Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens“ (Vorlage Nr. 20-26 / V 08833).</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt weiterhin das übergeordnete Ziel einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung insbesondere durch Sicherung einer qualitativ hochwertigen Freiraumkulisse, dennoch sind die gesetzlich vorgeschriebene Planungsflexibilität und die rechtlichen Anforderungen zur Abwägung von Belangen und Interessen bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.</p>	
2	<p>Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München</p>	<p>Die IMBY hat folgende staatlichen Behörden angeschrieben und um Stellungnahmen gebeten:</p> <p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Wasserwirtschaftsamt München Staatliches Bauamt München 1</p>	<p>Seitens Staatliches Bauamt München 1, Finanzamt München, Deutsches Herzzentrum München, Bayerisches Landeskriminalamt, Justizvollzugsanstalt München, Bayerisches Hauptstaatsarchiv, Institut für Zeitgeschichte, Caritas Gemeinschaft für Pflege- und Sozialberufe Bayern e. V., IGEWO</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Polizeipräsidium München Bayerische Schlösser- und Seenverwaltung Finanzamt München Deutsches Herzzentrum München Bayerisches Landeskriminalamt Justizvollzugsanstalt München Bayerisches Hauptstaatsarchiv Institut für Zeitgeschichte Caritas Gemeinschaft für Pflege- und Sozialberufe Bayern e. V. IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG Stadibau Bayern</p> <p>Das Polizeipräsidium München hat sich gegenüber der IMBY nicht geäußert. Das Wasserwirtschaftsamt, die Bayerische Schlösser- und Seenverwaltung und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg - Erding haben ihre Stellungnahmen, die ich hier noch mal als PDF anhängen, eigenständig beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingereicht. Die Stadibau, die Caritas, das Finanzamt München, die IGEWO GmbH, das Bayerische Landeskriminalamt, das Institut für Zeitgeschichte, die Justizvollzugsanstalt München, das Deutsche Herzzentrum München, das Bayerische Hauptstaatsarchiv und das Staatliche Bauamt München 1 haben keine Einwände.</p> <p>Die IMBY schließt sich den vorgenannten Stellungnahmen vollumfänglich an.</p> <p><u>Stellungnahme des AELF zum BPlan 2147 lt. Anlage:</u></p> <p>für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</p>	<p>GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG und Stadibau Bayern bestehen keine Einwände.</p> <p>Das Polizeipräsidium München hat sich gegenüber der IMBY nicht geäußert.</p> <p>Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts, und der Bayerischen Schlösser- und Seenverwaltung werden unter den selbst eingereichten Stellungnahmen behandelt.</p> <p>Die Anmerkungen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten betreffen nicht die Regelungen und geplanten Darstellungen des FNP. Gegen die Darstellung des FNP bestehen keine Einwände.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>(AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.</p> <p>Bereich Landwirtschaft: Mit den Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 2147, wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Flurnummer 632/2 in der Gemarkung Langwied umgeplant. Angestrebt wird hier statt der Ackernutzung ein artenreiches Extensivgrünland mit Säumen in Kombination mit Waldrandentwicklung. Die Ackerzahl bei der Flurnummer 632/2 in der Gemarkung Langwied liegt mit einer Ackerzahl von 55 deutlich über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung der Stadt München (Durchschnittswert Ackerzahl 44; Durchschnittswert Grünlandzahl 39). Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen. Des Weiteren muss auch sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert und eingeschränkt werden. Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben</p> <p>Bereich Forsten: Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist auf der Flurnummer 632/2 – Gemarkung Langwied, nordöstlich der</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Aubinger Lohe auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche evtl. eine Waldrandentwicklung geplant. Aus forstrechtlicher Sicht besteht Einvernehmen mit der Planung.</p> <p><u>Stellungnahme des AELF zur FNP-Änderung lt. Anlage</u></p> <p>für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.</p> <p>Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände.</p> <p>Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.</p>		
3	<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern</p>	<p>Die Landeshauptstadt München möchte auf dem ehemaligen Post Gelände die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein innovatives innerstädtisches Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung schaffen. Es ist ein Nutzungskonzept mit Freiraumangebot und kulturellen Anteil geplant sowie Wohnen, Büros, Einzelhandelsflächen etc. geplant. Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die denkmalgeschützte Paketposthalle wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt und dient der Zweckbestimmung „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“.</p> <p>Das Planvorhaben ist vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Großraum München positiv zu beurteilen und eine zu befürwortende Maßnahme der Innenentwicklung. Trotz alledem muss sich die hinzukommende Bebauung in das beschriebene durch</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel des Planungskonzeptes ist die Entwicklung eines zukunftsweisenden urbanen Quartiers mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie vielfältigen kulturellen, künstlerischen, sozialen Nutzungen sowie Einzelhandel. Dabei sind die auf das Gebiet einwirkenden und vom Gebiet evtl. ausgehenden Lärmbelastungen und sonstigen Emissionen und Immissionen zu berücksichtigen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>Im Rahmen der immissionstechnischen Untersuchung wurden für die verschiedenen Lärmarten sowohl die Einwirkungen der Umgebung auf die Planung als auch die Auswirkungen durch die Planung auf die Umgebung geprüft. Dabei wurden die bestandskräftig genehmigten und geplanten gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Potenzielle Konflikte, insbesondere in Bezug auf heranrückende schutzwürdige Nutzungen wurden dabei geprüft und in die Abwägung eingestellt. Bereiche, in denen die</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>unterschiedliche mischbauliche Nutzung vorgeprägte Umfeld einfügen. Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung im Rahmen der Baulückenfüllung keine Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen, gerade hinsichtlich betrieblicher Emissionen, Bestandsschutz, angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort und in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht.</p> <p>Eine Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten und ein Branchenmix zu unterstützen, um den Bestand von klein- und mittelständischen Handwerksbetrieben im Quartier zu gewährleisten würden wir begrüßen. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass Handwerksbetriebe auf die Erreichbarkeit mit ihren Fahrzeugen angewiesen sind, um auch im Plangebiet zu liefern und zu leisten, um Aufträge auszuführen und diese dadurch in ihren Arbeitsmöglichkeiten und Betriebsabläufen nicht eingeschränkt werden.</p>	<p>Richtwerte der TA-Lärm überschritten werden, werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Festsetzungen für das Planungsgebiet getroffen. Damit ist der Schutz der Wohnbebauung vor den gewerblichen Immissionen sichergestellt und den Belangen der Unternehmen, die bestehenden oder planungsrechtlich möglichen Nutzungen uneingeschränkt auszuüben, Rechnung getragen.</p> <p>Die Äußerungen, insbesondere zur</p> <p>Schaffung von kleineren Gewerbeeinheiten, Erreichbarkeit des Planungsgebietes seitens der Handwerksbetriebe, Festsetzungen im Bebauungsplan betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429).</p>	
4	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65 sowie der Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 berührt, da die nächstgelegenen Bahnlinien 5500 München – Regensburg, 5503 München Augsburg sowie 5540</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden alle Umweltbelange, einschließlich der vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen, umfassend gutachterlich geprüft. Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die Äußerungen, insbesondere zu</p> <p>aktiven Bahnbetriebsanlagen, die sich ca. 200 Meter südlich des Planungsumgiffs befinden, Sicherheit des Eisenbahnbetriebs, Blendwirkung von Solaranlagen, Festsetzungen im Bebauungsplan</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>München – Gauting ca. 200 Meter südlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführen. Im Rahmen der Beteiligung hält das Eisenbahn-Bundesamt ausdrücklich an den Hinweisen fest, die es mit Stellungnahme vom 14.04.2020, Gz: 65110-651pt/008-2020#161 bereits zur ursprünglichen Planung gegeben hat und bittet zusätzlich um Beachtung der nachfolgenden Hinweise:</p> <p>1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. Durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.</p> <p>3.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den südlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.</p> <p>4.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB</p>	<p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429)</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>		
5	<p>Deutsche Bahn AG DBImm</p>	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:</p> <p>Bei dem o.a. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p>Der Umgriff der o.g. Bauleitplanungen liegt nördlich der Baustraße der Projektes 2. Stammstrecke/Abschnitt Oberirdisch West. Die Zuwegung zur Baustraße muss jederzeit gewährleistet werden.</p> <p>Sofern eine Beeinträchtigung der Baustraße oder eine Änderung dieser notwendig wird, ist dies zunächst mit dem Projekt 2. Stammstrecke abzustimmen.</p> <p>Die Möglichkeit der geplanten Anbindung an den S-Bahnhalt Hirschgarten wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft und muss zu gegebener Zeit mit der DB AG abgestimmt werden.</p> <p>Zu Ihrer Information teilen wir Ihnen mit, dass in der Wilhelm-Hale-Straße Telekommunikationsanlagen der DB AG verlaufen. Diese Kabeltrasse ist jedoch außer Betrieb.</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden alle Umweltbelange, einschließlich der vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen, umfassend gutachterlich geprüft. Der Bebauungsplan setzt u.a. Maßnahmen zum Schallschutz fest.</p> <p>Die Äußerungen, insbesondere zu</p> <p>Zuwegung der Baustelle der 2. Stammstrecke Anbindung an die Haltestelle Hirschgarten Festsetzungen im B-Plan</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429).</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>		
6	IHK für München und Oberbayern	<p>Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ist es zu begrüßen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 2147 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – Paketpost-Areal – eine Aufwertung sowie Nachverdichtung des Gebietes erfolgt. Dadurch erfolgt eine Anpassung an die bereits aufgewerteten und nachverdichteten Quartiere im Umkreis des Plangebietes.</p> <p>Zu begrüßen ist besonders, dass in den ausgewiesenen urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO im Erdgeschoss ausschließlich Flächen für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen sind und Wohnnutzung erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist.</p>	Die IHK München und Oberbayern ist mit dem Bauleitplanverfahren einverstanden und hat keine Hinweise / Anmerkungen.	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Des Weiteren ist es zu begrüßen, dass durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Überdachter Stadtplatz mit Freiraumnutzungen, Kongress- und Tagungszentrum, gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen“ eine gebietsverträgliche Nachnutzung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der denkmalgeschützten Paketposthalle ermöglicht wird.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 2147 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – Paketpost-Areal – besteht daher Einverständnis.</p>		
7	<p>Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser Gärten und Seen</p>	<p>Schloss und Parkanlage Nymphenburg sind in ihrer Verbindung von Architektur und Gartengestaltung ein Gesamtkunstwerk von Weltrang. Dies muss sicher nicht näher ausgeführt werden. Wesentlicher Teil des Gesamtkunstwerks ist die barocke städtebauliche Komposition der Schlossanlage als Ganzes, weshalb sie nicht nur als Baudenkmal, sondern auch als Ensemble in der Bayerischen Denkmalliste eingetragen ist.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30. 03. 2020 im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB. Darin hatten wir, auch unter Bezugnahme auf den Landesdenkmalrat, eine Höhenreduzierung der geplanten Hochhäuser auf 60 Meter gefordert zum Schutz der Baudenkmäler Schloss Nymphenburg mit Schlossrondell und Ensemble Nymphenburg. Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme des BLfD vom 31.03.2020, worin ebenfalls eine entsprechende Höhenreduzierung gefordert wurde, damit die Hochhäuser nicht vom Schlossrondell aus sichtbar sein werden.</p> <p>Diese Forderung wurde in der vorliegenden Planungsfortschreibung nicht berücksichtigt. Im Rahmen</p>	<p>Die Äußerungen, insbesondere zu</p> <p>Höhenreduzierung Stadtbildverträglichkeit Sichtraumstudie / Fächerblick</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429).</p>	

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

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen führen wird.</p> <p>Die geplanten Hochhäuser würden von mehreren, relevanten Blickbezügen vom Schlossrondell aus deutlich wahrgenommen werden, insbesondere jedoch vom nahezu 180 Grad umfassenden, erhöht liegenden „Fächerblick“ von der Freitreppe des Schloss-Mittelbaus nach Osten über den Ehrenhof und die Schlossrondellbauten in die geschlossene Baumkulisse, die die dahinterliegende Bebauung ausblendet.</p> <p>Dieser seit Jahrhunderten bestehende „Fächerblick“, der noch die typischen Elemente barocker Stadtplanung wiedergibt, ist aus unserer Sicht auch ein ganz wesentlicher, schützenswerter Bestandteil des Münchner Stadtbilds, das eben nicht nur aus Elementen der Altstadt besteht, sondern darüber hinausreicht.</p> <p>Er muss von jeder weiteren Beeinträchtigung durch über der Baumkulisse sichtbarer Bebauung freigehalten werden, da diese die Symmetrie der barocken Komposition stören würde. Wir verweisen dazu auch auf die Stellungnahme des BLfD, der zufolge „die Errichtung von überdimensionierten Hochhäusern ein störendes Ungleichgewicht innerhalb der weltberühmten Barockkomposition des Schlosses und seines städtebaulichen Vorfeldes hervorruft. Die fein abgestufte Silhouette der rahmenden Architektur wird durch Vertikalakzente grob verändert. Durch die optische Überlagerung der barocken Architektur mit neuzeitlichen Motiven und Größendimensionen wird die historische Form und Aussage beeinträchtigt. Ein Baudenkmal von der Bedeutung Nymphenburgs muss von Störungen dieser Art freigehalten werden“.</p> <p>Nur vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass der „Sündenfall“ des über dem Nördlichen Schlossrondell</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>sichtbaren O2-Towers keine Rechtfertigung sein kann, den schützenswerten Fächerblick weiter und noch viel gravierender zu beeinträchtigen! Der Blick über das Südliche Schlossrondell ist bisher noch unbelastet. Da die neu geplanten Hochhäuser sowohl höher als auch wesentlich näher und darüber hinaus zusammen mindestens doppelt so breit wie der O2-Tower wären, würde dieser bisher unbelastete Blick massiv beeinträchtigt werden. Dies veranschaulichen insbesondere die Simulationen SN1 bis SN4 ab Seite 175 der SVU sehr deutlich, wobei sich bei den Simulationen SN3 und SN4 die beiden Hochhausbaukörper optisch überschneiden, was zu einem noch massiveren Erscheinungsbild führt und damit zu einer extremen Dominanz der geplanten Hochhäuser über das gesamte Schlossrondell mit seinen zweigeschossigen Kavaliershäusern und der rahmenden Baumkulisse.</p> <p>Die o. e. Bedeutung des „Rondellblicks“ auch für das Münchner Stadtbild wird in der zum Bebauungsplan gehörigen „Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung“ (SVU) nicht ausreichend gewürdigt. Sie sollte entsprechend ergänzt werden, ebenso die, ohne Beteiligung der Schlösserverwaltung erstellte, „Sichtraumstudie“ zur „Hochhausstudie“, wo der Fächerblick von der Freitreppe Nymphenburg über Ehrenhof und Schlossrondell in die geschlossene Baumkulisse vollständig fehlt.</p> <p>Eine Schwäche beider Studien besteht auch darin, dass die Visualisierungen stadtwweit fast überwiegend in belaubtem Zustand der Gehölze bzw. der Vegetation erstellt wurden. Insofern ist die Aussagekraft der SVU und auch der „Sichtraumstudie“ im Hinblick auf weite Teile des Stadtgebiets von München anzuzweifeln. In der laublosen Zeit ist von einer noch stärkeren Wahrnehmung der Hochhauskörper von Schloss und Park Nymphenburg –</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>aber auch in der gesamten Stadt (Olympiapark, Theresienwiese mit Bavaria, etc.) – auszugehen.</p> <p>Ergänzend zu den Blickbeziehungen im Rondell werden die Hochhäuser auch vom Nordwestufer des Badenburger Sees aus zu sehen sein und somit auch diese wichtige Blickbeziehung im Schlosspark (mit der idyllischen, gestaffelten Szenerie von See, Monopteros und Badenburg – ein wichtiges Element des Landschaftsparks) beeinträchtigen. In Summe mit den Beeinträchtigungen im Schlossrondell ist auch das nicht hinnehmbar.</p> <p>Daher fordern wir weiterhin die Höhenfestsetzungen der Hochhäuser im Bebauungsplan auf eine Höhe von 60 Metern zu reduzieren, so dass die Hochhäuser vom Rondell aus nicht wahrgenommen werden können (im Übrigen wäre dies auch eine Höhe, die den laut Bebauungsplan verfolgten Zielen der Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit noch am ehesten entsprechen würde, wie von Prof. Thomas Auer in seinem Beitrag zu Ihrer Veranstaltung „Hoch hinaus – Nachhaltig und klimagerecht. Geht das?“ am 05.10.2021 festgestellt).</p> <p>Mit einer Reduzierung auf 60 Meter wären auch die in der SVU als vermeintlich geringfügig bezeichneten Störungen der Blickbeziehungen von der Blütenburg, dem Blütenburger Durchblick und an der Theresienwiese / Stielerstraße Richtung Bavaria unkritisch zu sehen.</p>		
8	Wasserwirtschaftsamt München	<p><u>Starkregenvorsorge</u></p> <p>Wir begrüßen die Umsetzung des Schwammstadt-Konzepts.</p> <p>Gemäß den Ausführungen in der Begründung wird neben den technischen Maßnahmen zur Rückhalt von Regenwasser auf den Dächern auch durch die geplanten</p>	<p>Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429)</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Höhengestaltung Vorsorge getroffen. Wir empfehlen die Höhengestaltung durch Festsetzungen im Plan und Satzungstest vorzuschreiben.</p>		
9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o.a. Beteiligung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsgebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden, die berücksichtigt werden muss! Es handelt sich hierbei um Kabelschächte, Kabelverzweiger, bis zu 6-zügige Kabelkanäle aus Kabelkanalrohr, bis zu 2-zügige Kabelkanäle aus Kabelkanalformstein und Hauszuführungen zu den derzeitigen Bestandsgebäuden. Diese Anlagen sollen in der momentanen Lage verbleiben! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen</p>	<p>Die Äußerungen / Hinweise betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es handelt sich um Hinweise zur Bauausführung, die an die Vertretung der Grundstückseigentümer weitergeleitet werden.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH</p> <p>T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung Mail: T_NL_Sued_PT125_FS@telekom.de</p> <p>so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.</p> <p>Für den Abbruch von bestehenden Hauszuführungen und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den o.a. Bereich.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p>		
10	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Die zu berücksichtigenden denkmalpflegerischen Belange sind in der ausführlichen Stellungnahme des BLfD mit Aktenzeichen P-2020-1789-1_S2 vom 31.03.2020 vollumfänglich dargelegt. Diese hat nach wie vor Gültigkeit und ist als Anhang beigefügt.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der</p>	<p>Die Stellungnahme des BLfD mit Aktenzeichen P-2020-1789-1_S2 vom 31.03.2020 wird in der Abwägungstabelle zum 4.1. Verfahren Anlage 4 aufgeführt.</p> <p>Die Hinweise zur Meldepflicht von Bodendenkmälern nach dem Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind in die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts zur FNP-Änderung (Anlage 1, S. 12 und 14) eingeflossen.</p> <p>Die sonstigen Äußerungen / Hinweise betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429).</p>	
11	<p>Technische Aufsichtsbehörde über Bau, Betrieb und Unterhalt von Straßen und U-Bahnen (SG 31.2 – Regierung von Oberbayern)</p>	<p>Mit Schreiben vom 25.07.2024 bitten Sie die Technische Aufsichtsbehörde (TAB) um Rückäußerung zu der im Betreff genannten Baumaßnahme. Die Anhörung der SWM ist mittlerweile abgeschlossen.</p> <p>Auf Basis der übersandten / nachgereichten Pläne und Unterlagen muss festgestellt werden, dass das beantragte Bauwerk / die Abgrabung / der Verbau in unmittelbarer Nähe der Straßenbahnbetriebsanlage in der Arnulfstraße liegt.</p> <p>Um den gesetzlichen Anforderungen des § 7 Abs. 10 BOStrab Rechnung zu tragen, wird das Einvernehmen seitens der TAB mit folgenden Auflagen erteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan, die in der Nähe der Straßenbahnbetriebsanlagen durchgeführt werden, sind rechtzeitig vor der Umsetzung mit den SWM MI-VB-B abzustimmen und ein Terminplan zu übergeben. 2. Den SWM MI-VB-B ist der Bebauungsplan zuzuleiten. In den Ausführungsunterlagen der einzelnen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan sind die Straßenbahnbetriebsanlage und die angrenzenden unterirdischen Verkehrs-bauwerke mit Höhenkoten darzustellen. 	<p>Die Äußerungen / Hinweise insbesondere bzgl. der Nähe zur Straßenbahnbetriebsanlagenbetreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429)</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden alle Umweltbelange, einschließlich der vom Trambahnbetrieb ausgehenden Emissionen und der grundwasserstauenden Wirkung der Planung umfassend gutachterlich geprüft. Der Bebauungsplan setzt u.a. Maßnahmen zum Schallschutz und zum Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall fest. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Weiter werden, um einen betriebssicheren Zustand der Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teilen davon zu gewährleisten und sicherzustellen, dass die gesetzlichen Anforderungen des § 2 Abs. 1 BOStrab beachtet werden, mit der Erteilung des Einvernehmens folgende Auflagen verknüpft:</p> <p>3. Sämtliche Arbeiten in der Nähe der Straßenbahnbetriebsanlage sind erschütterungsarm und mit großer Sorgfalt durchzuführen.</p> <p>4. Die Verkehrssicherheit der Straßenbahnbetriebsanlage muss während der Bauarbeiten immer gewährleistet sein.</p> <p>5. Bei der Ausführung der geplanten Bauarbeiten ist zu beachten, dass durch diese Arbeiten eine Behinderung des Straßenbahnbetriebs in der Arnulfstraße und auf dem Bahnhofplatz ausgeschlossen wird. Die Befahrbarkeit des Linienweges der Straßenbahnen, sowie die Verkehrssicherheit der Straßenbahnbetriebsanlage ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>6. Die Ein- und Ausfahrt der Baustelle ist so zu gestalten, dass eine Nutzung des Planums der Straßenbahn ausgeschlossen wird. Eine Öffnung des Planums für den Baustellenverkehr wird nicht gestattet.</p> <p>7. Die Standsicherheit der Fahrleitungsmaste muss gewährleistet sein.</p> <p>8. Das Heben/Schwenken von Lasten über Fahrleitungsteilen/Betriebsanlagen der Straßenbahn ist nicht gestattet. Die Kräne sind daher technisch im Schwenkbereich wirksam zu begrenzen. Der eingeschränkte Schwenkbereich ist gegenüber den SWM MI-VB-B nachzuweisen.</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>9. Im Bereich von Spanndrähten sind grundsätzlich Fahrzeuge (Bagger etc.) mit Höhenbegrenzung einzusetzen.</p> <p>10. Bei Arbeiten neben den Gleis- und Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn sind bei den SWM zugelassene Sicherungsfirmen / Sicherungsaufsichten nach Rücksprache mit den SWM MI-VB-B vom Bauherrn zu beauftragen. Zusätzlich sind die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) für Arbeiten im und neben Gleisen (DGUV Vorschriften 77) sowie die jeweiligen UVV für die spezifischen Tätigkeiten auf der Baustelle zu befolgen.</p> <p>11. Bei der Bauausführung sind die vorhandenen Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn in der Arnulfstraße zu berücksichtigen. Bei den vorgesehenen Arbeiten sind nur Fahrzeuge mit Hub-begrenzung zulässig. Ein Sicherheitsabstand von min. 1,0 m zu den vorhandenen Fahrleitungsteilen und dem Lichtraum der Straßenbahn ist jederzeit einzuhalten. Änderungen an den Fahrleitungsanlagen sind mit den SWM MI-VB-B abzustimmen und müssen durch die TAB genehmigt werden. Für die Genehmigung ist eine gutachterliche Stellungnahme eines im Straßenbahn -Bau erfahrenen Sachkundigen vorzulegen. Die Auswahl des Sachkundigen ist Abstimmung mit den SWM MI-VB-B vorzunehmen.</p> <p>12. Sofern Baustelleneinrichtungsflächen in der Arnulfstraße und auf dem Bahnhofplatz erforderlich werden, ist mindestens der Sicherheitsraum neben dem Fahrweg der Straßenbahn frei-zuhalten.</p> <p>13. Leitfähige Bauteile wie z.B. Bauzäune oder Absperrungen aus Metall sind innerhalb des Gefahrenbereichs der Fahrleitung (im Rissbereich kleiner 4 m zur Gleisachse) gegen indirektes Berühren zu schützen,</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>wenn folgende Abmessungen der leitfähigen Bauteile überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Länge größer als 15 m parallel zum Gleis - Länge größer als 2 m senkrecht zum Gleis <p>14. Eingesetzte Leitern und Gerüste müssen isoliert ausgeführt sein und sind stets gegen unbefugte Benutzung/Betretung zu sichern. Fahrbare Arbeitsgeräte/Gerüste sind zusätzlich gegen Wegrollen/Verrutschen zu sichern.</p> <p>15. Der Schutz gegen indirektes Berühren ist mit einer Rückleitung zur Fahrschiene mit einer Durchschlagsicherung herzustellen (Bahnerde).</p> <p>Begründung:</p> <p>Zu 1 bis 2:</p> <p>Gemäß § 7 Abs. 10 BOSTrab hat der Unternehmer dafür zu sorgen, dass entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, wenn die Gefahr besteht, dass die Betriebssicherheit durch Maßnahmen Dritter beeinträchtigt wird. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist die SWM MI-VB-B als Unternehmerin über das Vorhaben und die geplanten Abläufe in Kenntnis zu setzen. Arbeiten in der Nähe der Straßenbahnbetriebsanlage sind mit der Unternehmerin abzustimmen.</p> <p>Zu 3 bis 15:</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 BOSTrab müssen Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teile davon so beschaffen sein, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Dabei ist auch sicherzustellen, dass Einwirkungen von Seiten Dritter so reduziert werden, dass weder die</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Beschaffenheit von Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teile davon noch der Betrieb, insbesondere die Beförderung von Fahrgästen, gefährdet werden. Die Auflagen dienen der Verwirklichung dieser gesetzlichen Pflicht, wobei der sicheren Beförderung von Fahrgästen ein überragender Stellenwert zu-kommt.</p> <p>Weitere Hinweise:</p> <p>Lärmemissionen und Erschütterungen aus der Straßenbahnbetriebsanlage sind nicht auszuschließen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. schallschutztechnische Maßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.</p> <p>Eine grundwasserstauende Wirkung durch die Straßenbahnbetriebsanlage ist nicht auszuschließen. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen und ggf. Schutzmaßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.</p> <p>Aufgrund der Problematik unterschiedlicher Potentiale zwischen neuen Bauteilen und dem Straßenbahnbauwerk werden gegebenenfalls spezielle Anforderungen an den Potentialaus-gleich und die Erdung gestellt. Es wird dringend empfohlen Abstimmungen hinsichtlich der Konstruktion mit den SWM zu treffen, dies gilt ebenfalls für Baustelleneinrichtungen und Bau-geräte.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Änderungen an der Straßenbahn-Infrastruktur (z.B. Versetzung eines Fahrleitungsmastes, Setzen eines provisorischer Fahrleitungsmastes, Versetzen von Wandankern) zunächst eine planrechtliche Genehmigung gem. PBefG bei der Regierung von Oberbayern einzuholen ist. Die Bearbeitungszeit der TAB für das im Anschluss notwendige Zustimmungsverfahren nach § 60 BOSTrab</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>beträgt i.d.R. 3 Monate. Bei Vorliegen zustimmungsfähiger Unterlagen kann erst nach diesem Zeitraum mit einer Genehmigung gerechnet werden. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe in die vorhandenen Betriebsanlagen der Straßenbahn erst nach einer vorliegenden Zustimmung durch die TAB zulässig sind. Im Bauablauf sind entsprechende Zeiträume zu berücksichtigen</p> <p>Für Abstimmungen und Rückfragen hinsichtlich baulicher Belange der Straßenbahnanlage wenden Sie an die SWM MI-FW-O-B unter [REDACTED]. Bitte bevorzugen Sie den schriftlichen Weg über das Sammelpostfach [REDACTED]. Die SWM MI-FW-O-B braucht einen Abstimmungstermin mit dem Bauherrn und der Bauleitung, um den Mast und die Auflagen zu besprechen.</p> <p>Die TAB bittet ferner um eine elektronische Kopie des Bebauungsplans.</p>		
12	Luftamt Südbayern	<p>Gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans bestehen aus zivilrechtlicher Sicht keine Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass für Vorhaben mit einer Höhe ab 100 m über Grund eine Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – erforderlich ist (§ 14 Abs. 1 LuftVG).</p>	<p>Die Äußerung betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Der Hinweis wurde an die Eigentümerin weitergeleitet, die für die Einhaltung dieser Vorgabe verantwortlich ist.</p>	
13	Bundesnetzagentur Abteilung 8	<p>Von dem Bauleitplanverfahren</p> <p>Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65 und</p> <p>Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich),</p>	<p>Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Wilhelm-Hale-Straße (östlich) - Paketpost-Areal –</p> <p>Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg</p> <p>ist keines der derzeit im BBPlG als länderübergreifend und/oder grenzüberschreitend gekennzeichneten Vorhaben in der Zuständigkeit der Bundesnetzagentur betroffen.</p> <p>Ich bitte um Verständnis, dass eine förmliche Stellungnahme der Bundesnetzagentur im Rahmen ihrer Zuständigkeit für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze aufgrund ihrer bundesweiten Zuständigkeit und dem damit verbundenen sehr hohen Aufkommen an Anfragen nur dann erfolgt, wenn mögliche Konflikte (z.B. im Sinne einer räumliche Überlagerung) erkennbar sind.</p>		
14	Staatliches Bauamt München 2	Das Staatliche Bauamt München 2 ist bei dem Beteiligungsverfahren der Bauleitplanung zu Paketpost-Areal - Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 (§ 4 Abs. 2 BauGB) nicht betroffen	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
15	Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH	In diesem Zusammenhang melden wir keine Betroffenheit an.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
16	Regionaler Planungsverband München	Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
17	Staatliches Bauamt Freising	Fehlanzeige	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
18	Kreisjugendring München-Stadt Abteilung: Referat für Grundsatzfragen der Jugendarbeit und Jugendpolitik	Fehlanzeige	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
19	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH	Es bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	

Anlage 6

Anhörung des Bezirksausschusses 09 – Tabelle 4

Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65

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

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147)

Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
<p>Der BA 09 unterstützt die B-Planentwicklung grundsätzlich und arbeitete aktiv in der Entwicklungsphase mit. Einige der bereits vorgetragenen Vorschläge und Wünsche sind im vorliegenden Entwurf bereits berücksichtigt. Nach eingehender Prüfung der zur Verfügung stehenden Unterlagen im Rahmen des 4.2er Verfahrens ergeben sich nun Anmerkungen und Fragen wie folgt. Bei den Fragen bitten wir um schriftliche Erläuterung durch die Verwaltung.</p> <p>MU (6) und MU (7) - Hochpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warum wurde die Mindestwandhöhe in beiden Baufeldern auf 145 m festgelegt? • Verschattungsstudien und Windstudien: Wann und in welcher Form werden die beide Studien für den Bezirksausschuss und auch für die Öffentlichkeit einsehbar? • Hinsichtlich der Nutzungsaufteilung innerhalb der Türme, regen wir an, sozialen (preisgedämpften) Wohnungsbau noch stärker zu berücksichtigen als bisher angedacht. • Erfolgt eine Verpflichtung der Hochpunkte zum nachhaltigen Bauen, wie z.B. in Holzbauweise? • Warum werden im südlichen Bereich MU (7) (und für den MU(8)) Bäume je 200 m² festgesetzt und nicht wie im restlichen Plangebiet je 100 m²? Wir würden uns eine kritische Überprüfung dieser Festsetzung wünschen. <p>MU (1) bis MU (3) - Blockrandstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Innenhöfe liegen auf den Erdgeschossen dieser Baufelder. Hinsichtlich der Begrünung regen wir eine Erhöhung des Mindestanteil für intensiv begrünte Flächen an, wobei der Gesamtanteil von 55% uns als untere Mindestgrenze ausreichend erscheint. • Es sind Bäume kleinerer Wuchsart in den Innenhöfen festgesetzt. Wären „mittelgroße Bäume“ nicht klimatisch und für den Artenschutz wirksamer und warum sind diese nicht vorrangig festgesetzt worden? 	<p>Alle Gutachten werden nach ihrer Fertigstellung und der endgültigen Freigabe durch die Fachdienststellen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB für jedermann zur Einsicht analog ausgelegt sowie digital zur Verfügung gestellt. Die Äußerungen, insbesondere zu</p> <p>Höhenentwicklung und Geschossigkeit Blockrandstrukturen Gefördertem Wohnungsbau Bauweise Festsetzungen im Bebauungsplan Gestaltung und Bepflanzung von Frei- und Grünflächen</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429).</p>	<p>X</p>
Verkehr		

Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
<p>Die Anmerkungen und Fragen sind ggf. im Rahmen des Verfahrens nicht umsetzbar. Dennoch bitten wir diese entsprechend zu berücksichtigen und ggf. zu beantworten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir regen an, sich auf der Fläche U-1834 die Möglichkeit offen zu halten, bedarfsgerecht auch eine Freigabe für den Radverkehr im Schrittempo zu beschließen sowie in den Zeiten von 20:00 Uhr bis 8:00 Uhr die Fläche für den Radverkehr freizugeben. • Auch wenn er außerhalb des B-Plan-Gebiets liegt, wie kann aus Sicht der Verwaltung eine Fußgängerbrücke bzw. Steg zum S-Bahnhal Hirschgarten bereits jetzt vorbereitet bzw. festgeschrieben werden? • In welche Form wurde die Bündelung des Fußverkehrs zu den öffentlichen Verkehrsmitteln dargestellt und geprüft? Die Zuwegung über die Friedenheimer Brücke zu Hauptverkehrszeiten, insbesondere für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, ist wenig ausreichend, da die Brücke schmal und und steil ist. In der Begründung wird auf eine Straßenbahnlinie durch die Wilhelm-Hale-Straße zur Entlastung Bezug genommen. Welche Planungen existieren dazu und wann wird diese ggf. realisiert? 	<p>Derzeit sind keine Festlegungen zur Realisierung eines Stegs möglich. Nach Durchführung weiterer Untersuchungen ist beabsichtigt, den Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt mit Optionen zur Planung und Finanzierung eines Stegs zu befassen. Dabei handelt es sich um ein Projekt der Landeshauptstadt München. Der Steg kann im Übrigen nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in einem Verkehrsgutachten umfassend und auf der Grundlage des aktualisierten Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München geprüft. Dabei wurden für den Fuß- und Radverkehr auch die Durchwegung des Planungsgebiets sowie dessen Anbindung an das umliegende Straßen- und Wegenetz berücksichtigt.</p> <p>Die ÖPNV-Anbindung besteht neben den S-Bahn-Linien auch aus einer Trambahnhaltestelle in der Arnulfstraße, sowie Bushaltestellen in der Wilhelm-Hale-Straße und am Steubenplatz.</p> <p>Damit wird gewährleistet, dass sich der Rad- und Fußverkehr verteilt und nicht nur auf die Friedenheimer Brücke konzentrieren wird.</p> <p>Die Ergebnisse des Fußgängersimulationsmodells zeigen, dass die Kapazität der bestehenden Brücke den Fußgängerverkehr im Alltagsbetrieb, aber auch nach dem Ende einer Veranstaltung in der Paketposthalle mit 10.000 Personen bewältigen kann.</p>	

Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
	<p>Verkehrliche Gründe stehen der Entwicklung des Paketpost-Areals entsprechend der Masterplanung und in der angestrebten baulichen Dichte nicht entgegen. Die Äußerungen, insbesondere zur</p> <p>Freigabe für den Radverkehr Barrierefreiheit</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429)</p>	
<p>Nachbarschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Plangebiet: <p>Wir befürworten die Festsetzung von sozialen Einrichtungen im Plangebiet. Welche Maßnahmen werden, neben den drei Kindertageseinrichtungen, seitens der LHM geplant? Aus unserer Sicht sind Angebote für Jugendliche und Senioren dringend geboten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Backstage: <p>Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kultureinrichtung „Backstage“.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigt die neue Planung ausreichend den Bestandsschutz der bestehenden Bebauung bezüglich Schallschutzes? - Wären die aktuell über Baugenehmigungen/Vorbescheide inklusive Lärmgutachten gesicherten Rechte dann überholt? Die aktuelle Formulierung auf den Seiten 73 und 74 ist entsprechend anzupassen. - Bezüglich Schallschutz und Lärmgutachten bitten wir um nochmalige Prüfung und Einsicht in die Stellungnahme des RKU. - Gibt es ein Stellplatzkonzept für PKW bei gleichzeitigen Veranstaltungen von Backstage und Halle? 	<p>Angebote für Jugendliche und Senioren stehen der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Insbesondere im Bereich der Paketposthalle sollen im Zuge eines Nutzungskonzeptes unterschiedliche Angebote geschaffen werden.</p> <p>Es wurden detaillierte Untersuchungen bezüglich Schall, Erschütterungen sowie elektrischer und elektromagnetischer Felder für das Planungsgebiet erstellt. Potenzielle Konflikte, insbesondere in Bezug auf heranrückende schutzwürdige Nutzungen, wurden dabei geprüft und in die Abwägung eingestellt. Wie im Umweltbericht dargelegt, rücken künftig die Bauflächen näher an bestehende Gewerbebetriebe und das Veranstaltungszentrum Backstage heran, was zu Konflikten zwischen schützenswerten Nutzungen wie Wohnen im künftigen Urbanen Gebiet und den bestehenden Gewerbebetrieben führen kann.</p> <p>Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden daher im Planungsgebiet zum Schutz der künftigen Bebauung Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie vor Anlagenlärm aus der Umgebung getroffen.</p>	

Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
<p>- Gibt es für die lange Realisierungszeit des B-Plangebietes ein Baustellen- und Logistikkonzept, welche die Belange des Backstage berücksichtigt?</p>	<p>Die Äußerungen, insbesondere zu</p> <p>Stellplatz- und Mobilitätskonzept Baustelle- und Logistikkonzept Bestandsschutz</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429).</p>	
<p>Formales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie wurden Aspekte der Kriminalprävention in der Planung berücksichtigt? Wurde die Polizei am gesamten Verfahren bezüglich Sicherheit beteiligt? • Städtebaulicher Vertrag: Ist eine Veröffentlichung möglich, wie es bspw. die Hansestadt Hamburg („Transparenzportal“) oder andere Städte und Gemeinden praktizieren? Aus unserer Sicht ist eine maximale Transparenz insbesondere in diesem B-Plan-Verfahren angezeigt und sollte im Rahmen rechtlicher Spielräume auch genutzt werden. • In der Begründung finden wir leider keinen Hinweis auf den vom BA9 initiierten und durchgeführten Partizipationsprozess, der parallel zum Bürger:innen-Gutachten lief. Wir waren dazu mit HA II/14 auch in Kontakt und leiteten die Ergebnisse im Dezember 2021 zu. Sind diese vollumfänglich mit eingeflossen? • Welche Punkte werden noch in der auch erwähnten Charta dargestellt und erwähnt? Wann und wie wird diese veröffentlicht und welche bindende Wirkung haben die dortigen Aussagen? <p>Abschließend bitten wir</p>	<p>Die Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet die Öffentlichkeit im weiteren Verfahren zur Mitgestaltung der Paketposthalle zu beteiligen. Im Flächennutzungsplan wird diese als SO Kultur und Freiraum dargestellt.</p> <p>Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg hat 2021 ergänzend zum Bürger*innengutachten einen eigenen Partizipationsprozess zur Entwicklung des Paketpost-Areals organisiert, der den Anwohner*innen eine niederschwellige Plattform zur neutralen Information und zur Äußerung ihrer Vorstellungen, Wünsche und Ängste Anregungen bot. Neben einer Online-Umfrage im gesamten Stadtbezirk wurden Gespräche im Seniorentreff Neuhausen e.V., bei der Offenen Behindertenarbeit (OBA), beim Nachbarschaftstreff Hirschgarten (Beteiligung verschiedener Gruppen, u.a. Grundschulkinder und türkische Frauen) und in der Freizeitstätte Hirschgarten (hauptsächlich Kinder zwischen 7 und 12 Jahren) geführt. Die Ergebnisse wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und, soweit rechtlich und räumlich möglich, in der weiteren Planung berücksichtigt.“</p> <p>Von einer Präsentation in der Bürgerversammlung des 9. Stadtbezirks vom 06.11.2024 durch eine Vertretung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wurde in Abstimmung mit der BA-Vorsitzenden abgesehen.</p> <p>Die Äußerungen, insbesondere zu</p>	

Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
<ul style="list-style-type: none"> • um eine ausführliche Präsentation in der Bürgerversammlung durch die Stadtbauverwaltung mit dem expliziten Hinweis auf die Beteiligungsmöglichkeiten der Bürgerschaft <p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> • um eine Einbeziehung in der weiteren Fein-Konzeption des SO „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“. 	<p>Kriminalprävention Städtebauliches Vertrag Charta Durchführung der Bürgerversammlung</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 15429).</p>	

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Stellungnahme eines Bürgers aus dem Verfahren nach § 3 I BauGB vom 07.03.2023

Als Mitinitiator der BI „Grünflächen erhalten“ und als Bürger der LH München möchte ich folgendes Statement abgeben:

Am 01.03.2023 wurde in der Vollversammlung des Stadtrats von allen Parteien die Wichtigkeit der öffentlichen Grünflächen bekundet. Der Stadtrat hat an diesem Tag mit großer Mehrheit das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ übernommen.

Oben bezeichneter Flächennutzungsplan weist im Süden und Osten des Plangebietes einen Grünzug aus, der mit AG (Allgemeine Grünfläche) bezeichnet ist, also unter den Schutz des vom Stadtrat übernommenen Bürgerbegehrens fällt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht rund um die Paketposthalle eine intensive Bebauung vor, die hauptsächlich von den beiden Zwillingshochhäusern mit jeweils einer Grundfläche von 2.000 m² und einer Höhe von 155 m geprägt werden soll. Das südliche der beiden Hochhäuser liegt zusammen mit einem „kleineren Bruder“ mit einer Grundfläche von 900 m², einer Höhe von rund 45 m und mit einem Abstand von nur 20 m zusammen mit einer vermutlich mehrgeschossigen Tiefgarage vollkommen in dieser Allgemeinen Grünfläche. Mit der Tiefgarage sollen rund 7.000 m² in der Allgemeinen Grünfläche zu liegen kommen. Damit wird nicht nur eine öffentliche Grünfläche vereinnahmt, sondern wird diese von der Weiterführung zum benachbarten westlich gelegenen Hirschgarten abgeschnitten und somit einer ihrer Hauptaufgaben beraubt.

Vermutlich wird der Investor ins Feld führen, dass in seiner Planung Ersatz in Form des sogenannten Quartiersparks geschaffen wird. Diese Argumentation ist aber abzulehnen. Diese Grünfläche kommt auf wiederum einer mehrgeschossigen Tiefgarage zu liegen. Die Bodenfläche ist demnach voll versiegelt. Das Pflanzen von Großbäumen und Versickern von Regenwasser ist daher eher problematisch anzusehen. Mit seiner Insellage inmitten des neuen Quartiers ist es höchstens als öffentlich zugängliches notwendiges Quartiersgrün zu werten, die für die neu anzusiedelnden Bewohner und Mitarbeiter bei der ansonsten sehr dichten Bebauung mit nur halben Abstandsflächen und damit überwiegend verschatteten Innenhöfen dringend notwendig ist. Sie kann also nicht in einer Doppelfunktion ausgenutzt werden.

Dieses „Quartiersgrün“ kann auch nicht die Qualität des vorhandenen Grünzugs ersetzen, auch nicht bei noch so intensiver Ausgestaltung.

Eine der unersetzlichen Qualitäten ist die Durchgängigkeit des Grünzugs und die damit verbundene Frischluftführung und Abkühlung des aufgeheizten Stadtklimas und die Belüftung der Stadt in West-Ost-Richtung.

Den Hirschgarten selbst als Ausgleichsgrün anzubieten entspricht nicht dem Gedanken des Leitsatzes Grünflächen erhalten. Wenn ein neues Baugebiet geplant werden soll, so müssen die erforderlichen Grünflächen auch auf diesem Areal ausgewiesen werden und nicht zu Lasten eines öffentlichen Parks gehen.

Gerade an dieser Stelle ist dieser Grünzug auf Grund seiner Ausdehnung besonders wertvoll. Hinzu kommt noch, dass aus städtebaulicher Sicht insbesondere durch das Weglassen der beiden Hochbauten die Giebelfassade und ihr unverwechselbarer Bogen als Platzwand zur Grünfläche hervorragend zur Geltung kommt und das wesentliche, namensgebende Bauteil dieses Baugebietes in seiner ganzen beeindruckenden Erscheinung wahrgenommen werden kann. Nicht umsonst wurde dieses einst bahnbrechende Ingenieurbauwerk zum Denkmal erklärt.

Als Folge des vom Stadtrat übernommenen Bürgerbegehrens müssen diese beiden beschriebenen und im beiliegenden Planausschnitt rot gekennzeichneten Gebäude mit samt der Tiefgarage aus der öffentlichen Grünfläche genommen werden. Sie muss in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.

Hinweis:

Aus urheberschutzrechtlichen Gründen wurden Planskizzen, die mit dem Einwand vorgelegt wurden, nicht veröffentlicht.

2. Stellungnahme des Münchner Forum vom 07.03.2023

Die Projektgruppe „Bürgergutachten PaketPost-Areal“ im Münchner Forum hat das Bürgergutachten zum PaketPost-Areal seit April 2021 intensiv begleitet. Der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum PaketPost-Areal nach § 3 Abs. 1 BauGB liegt das „Städtebauliche und Freiraumplanerische Konzept“ der Landeshauptstadt München nach Maßgabe des Masterplan-Entwurfs vom Büro Herzog & de Meuron (Stand Okt. 2022) zugrunde.

Der Entwurf des „Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 für das PaketPost-Areal“ sowie der zu ändernde Flächennutzungsplan und wichtige Fachgutachten liegen als solche nicht vor. Wichtige Fragen der Bürgerinnen und Bürger bei der Erörterungsveranstaltung am 13.02.2023 in der Freiheitshalle konnten von den Fachleuten und der Stadtverwaltung nur unvollständig oder mit Hinweis auf laufende Fachgutachten nicht beantwortet werden. Dies erschwert der beteiligten Öffentlichkeit eine Stellungnahme.

Die Projektgruppe stellt fest, dass im überarbeiteten Masterplan zum PaketPost-Areal zentrale Empfehlungen des Bürgergutachtens, nämlich bei der Entwicklung des Areals einen klaren Fokus zu setzen (BG S. 13) aufgenommen wurden:

- Ausweisung eines zentralen Quartiersparks westlich der Paketposthalle
- Entwicklung einer differenzierten Grünordnung inkl. „Schwammstadt“
- Maßnahmen zur CO₂-Einsparung (Holzbau, Erhalt des Postturms etc.)

Die Projektgruppe greift in dieser Stellungnahme aus dem Bürgergutachten (BG) und der Erörterungsveranstaltung vom 13.02.2023 zentrale Themen zur Quartiers- und Baurechtsentwicklung auf, die für die nachhaltige und klimaorientierte Quartiersentwicklung relevant sind und benennt die noch offenen Fragen.

1. „Verdichtung bewusst und nachhaltig gestalten“ – Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zentrale Frage im BG lautete, wie Verdichtung in einem bioklimatisch belasteten Stadtraum nachhaltig und gleichzeitig klimaangepasst gestaltet werden kann. „Muss das Quartier so dicht sein“ (BG S. 73). Im überarbeiteten Masterplan vom Oktober 2022 besteht durch die überschrittene Ausnutzung der Grundstücksfläche (GFZ von 4,5 bis 5,0) und die hohen Gebäude weiterhin eine sehr hohe Dichte für das Quartier. Es wird eine Geschossfläche von 2500.000 qm (Neubau plus Bestand) auf dem ca. 6,7 ha großen Baugebiet – ohne Paketposthalle – ausgewiesen:

In der Blockbebauung werden zudem schmale Innenhöfe von sechs bis sieben Geschossen umrahmt, was angesichts der Enge, des mangelnden Lichteinfalls und der zu erwartenden Lärmbelastung für ungesunde und unattraktive Lebensverhältnisse sorgen könnte. Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Masterplan Frühjahr 2023 nicht ausgewiesen.

Mögliche Auswirkungen dieser hohen Bebauungsdichte auf die Lebensqualität und Bodenwerte im Areal und in der Umgebung sind nicht mitgedacht und mitdiskutiert worden. Zu zentralen Punkten wie Versickerung, Grundwasserproblematik, Klimaanpassung, stadtklimatische Auswirkungen durch Hochhäuser und dichte Bebauung, sowie Folgen für die wichtige Durchlüftung der Stadt und die Gefahr von Hitzeinseln lagen zur

Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr 2023 keine Aussagen vor. Es wurde auf laufende Untersuchungen verwiesen oder es wurden lediglich Ziele vorgetragen.

Notwendig ist aus Sicht der Projektgruppe eine transparente Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung mit / ohne Paketposthalle, mit / ohne Abzug jener Grundstücksteile, die in der Regel öffentlich sind und nicht in die Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) eingehen. Die Projektgruppe erwartet, dass sich die Dichte der Bebauung an den rechtlich definierten Orientierungswerten der Obergrenzen für Kerngebiete und Urbane Gebiete (GFZ 3,0) orientiert. Ferner erwartet die Projektgruppe angesichts der sehr starken Versiegelung und der dichten Bebauung im Planungsgebiet aussagekräftige Informationen zu den klimatischen Folgen für das Quartier und die Gesamtstadt.

Zu klärende Punkte:

- 1.1. Mit welchen möglichen Folgen der hohen Bebauungsdichte auf Lebensqualität und Bodenwerte im Areal und in der Umgebung ist zu rechnen?
- 1.2. Wie hoch ist das Maß der baulichen Dichte (GFZ) im aktuellen Plan nach fachlicher Berechnung?
- 1.3. Wie soll das postulierte Schwammstadt-Prinzip realisiert werden angesichts der starken Versiegelung?
- 1.4. Wie stellen sich stadtklimatische Auswirkungen durch dichte Bebauung und Hochhäuser dar?

2. Ausgewogene Nutzungsmischung – Art und Sicherung bezahlbaren Wohnens

Im Bürgergutachten wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums innerhalb des PaketPost-Areals gefordert, die über die in der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vorgesehenen gesetzlichen Vorgaben hinausgehen soll sowie der Bau vor allem von Wohnungen im mittleren Marktsegment (S. 14).

Im vorgestellten Masterplan wird nicht zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen differenziert. Offen bleibt, ob sich die hochpreisigen, frei finanzierten Wohnungen ausschließlich in den beiden Türmen und sich die in der SoBoN vorgeschriebenen geförderten Wohnungen ausschließlich in den umgebenden Blocks befinden, oder ob eine Mischung innerhalb der Gebäude stattfindet.

Zu klärende Punkte:

- 2.1. Welche SoBoN (novellierte Fassung?) kommt im städtebaulichen Vertrag zur Anwendung?
- 2.2. Welche Anteile an gefördertem, preisreguliertem und freifinanziertem Wohnungsbau sind beabsichtigt?
- 2.3. Wie verteilen sich die geförderten Wohnungen auf die einzelnen Baueinheiten?
- 2.4. In welchem Umfang und in welcher Dauer bleibt bezahlbares Wohnen gesichert, auch bei Veräußerung von Grundstücksteilen / Gebäuden an künftige Bauherren?

3. Mehr Grün- und Freiflächen im PaketPost-Areal vorsehen

Im BG wird als besonders negativ beurteilt, dass im PaketPost-Areal zu wenig Grün- und Freiflächen vorgesehen sind (S. 38). Die Empfehlung lautet: „Weniger verbaute Fläche – mehr Grünfläche, Orientierungswert 20 qm Grünfläche für jede*n Einwohner*in innerhalb des PaketPost-Areals“ (S. 53).

Auf diese Anregung hin wurde mit einem „Quartierspark“ westlich vor der Paketposthalle das Grünflächenangebot auf ca. 10.000 m² erweitert. Dies ist zwar – vor allem auch, weil der Quartierspark nicht unterbaut werden soll – ein Fortschritt. Angesichts einer zu erwartenden Tagesbevölkerung von ca. 6.000 bis 8.000 Menschen werden die Grünflächen jedoch bei Weitem nicht ausreichen, um die o.g. Freiflächenorientierungswerte zu erreichen.

Als Kompensation angedachte, teils öffentlich nutzbare Dachgärten stellen durch die erschwerte Zugänglichkeit keinen adäquaten Ersatz dar. Benachbarte Grünanlagen, wie der Hirschgarten, sind bereits heute ausgelastet.

Zudem ist unklar, wo und in welcher Größenordnung die Frei- und Spielflächen für die geplanten sieben Häuser für Kinder lokalisiert sind. In jedem Fall sind solche Frei- und Spielflächen nicht öffentlich zugänglich. Bei diesem insgesamt zu geringen Grünflächenangebot sind Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Aus Sicht der Projektgruppe ist die Unterschreitung der Freiflächenorientierungswerte im Planungsgebiet ein ernstes Kennzeichen der zu hohen baulichen Verdichtung im PaketPost-Areal.

Zu klärende Punkte:

- 3.1. Wie sieht die Freiflächenbilanz im PaketPost-Areal nach Art und Umfang aktuell aus (mit / ohne Paketposthalle)?
- 3.2. Wo sind die Freiflächen für die sozialen Einrichtungen (Altenpflege, sieben Häuser für Kinder) lokalisiert?
- 3.3. Wie gehen diese Freiflächen für soziale Einrichtungen in die Bilanz ein?
- 3.4. Wie wird die freie Zugänglichkeit zu öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen auf geschlossenen Innenhöfen und Dachflächen gesichert?
- 3.5. Sind für Hitzeresilienz und Kühlung / Beschattung wichtige Großbäume erster / zweiter Wuchsordnung vorgesehen? (siehe Schwammstadt-Prinzip)
- 3.6. Wird die überdachte Paketposthalle voll oder teilweise auf die Flächenbilanz angerechnet und ist dies rechtlich zulässig?
- 3.7. Wie, wo und durch wen wird das Schwammstadt-Prinzip konkret umgesetzt?
- 3.8. Wie groß ist der Verlust an Grünflächen südlich der Paketposthalle, die im Flächennutzungsplan zugunsten von Hochhäusern aufgegeben werden?
- 3.9. Wem dienen die Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung? Wird der Nachweis auf externen Flächen (Hirschgarten u.a.) ein rechtlicher Präzedenzfall und politisch akzeptabel?

4. Die Hochhäuser – Mythen und Fakten checken

„Bezüglich der Höhe der Hochhäuser wurde in den Planungszellen kein Konsens erzielt.“ [] (S. 50 f.), so das Bürgergutachten 2021. Bei den Teilnehmenden wechselte das Meinungsbild zwischen Befürworter*innen, die in den Hochhäusern ein „Sinnbild für München als weltoffene Metropole“ sehen (S. 50), und Skeptiker*innen, die die hohen Kosten, den Ressourcenverbrauch und die exklusiven, hochpreisigen Nutzungen kritisieren. Die zentrale Frage lautete: „Benötigt der Ort die Höhe von 155 m?“ (S. 51).

Zu diesem Punkt verweist die Projektgruppe auf die anhaltende Diskussion in der Öffentlichkeit und Fachwelt über die Signalwirkung der geplanten Türme und ihre Auswirkungen auf Umgebung, Stadtteil, Kostenentwicklungen und Ökobilanz sowie auf das Denkmal Nymphenburger Schloss mit Park und andere denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen. Die gegenseitigen Argumente sind mehrfach und umfassend dokumentiert. Im vergangenen Jahr hat das München Forum einen Faktencheck Hochhäuser veröffentlicht, der zur Lektüre empfohlen sei: <https://muenchner-forum.de/faktencheck-hochhaeuser/>.

Die Projektgruppe empfiehlt dem Stadtrat dringend, zu diesen geplanten 155 m hohen Türmen angesichts der zu erwartenden Auswirkungen auf das Münchner Stadtbild und der Auswirkungen des Klimawandels für das Quartier und die Innenstadt, die Bevölkerung verstärkt einzubinden sowie auch die Hochhausstudie vorzustellen und zu diskutieren.

Zudem könnte eine ganzheitliche Lebenszyklusbilanzierung, ähnlich dem Verfahren, das der London Plan seit 2022 als verbindliches Verfahren für städtebaulich relevante Projekte dieser Art vorsieht, Klarheit über die ökologischen, ökonomischen sowie sozialen Auswirkungen dieses Vorhabens geben, sowohl lokal als auch gesamtstädtisch. Der London Plan ist das rechtsverbindliche Stadtentwicklungskonzept der Greater London Authority, der Verwaltung der Stadt London. Es ist mit der Perspektive München vergleichbar (Link angegeben).

5. Umsetzung eines innovativen, nachhaltigen und autoarmen Mobilitätskonzepts

Im Bürgergutachten wird eine bewusste Stärkung des Umweltverbunds als zentrales Steuerungsinstrument betont. Neben den Pull-Maßnahmen (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, Sharing-Angebote u.a.) werden Push-Maßnahmen durch „weniger Stellplätze für Autos“, Reduzierung der „monströsen“ Tiefgarage auf 2,5 Tiefgeschosse u.a. (S. 59 f., 67) empfohlen.

Der am 13.02.2023 vorgestellte Masterplan geht von ca. 4.000 Kfz-Stellplätzen in einer mehrstöckigen Tiefgarage aus, eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels (auf 0,5 bzw. 0,3) soll angestrebt werden. Zur Abwicklung des Kfz-Verkehrs sowie zur Funktions- und Leistungsfähigkeit von Friedenheimer Brücke, Wilhelm-Hale-Straße und Arnulfstraße aus den ersten verkehrlichen Untersuchungen gibt es keine nachvollziehbaren Aussagen, lediglich den Hinweis auf Mobilitätskonzepte, die noch erstellt werden.

In Anbetracht des Trends der zunehmenden Reduktion von Stellplätzen und deren Kompensation durch Mobilitätskonzepte bei städtebaulichen Planungen, insbesondere in der Landeshauptstadt München, stellt sich die Frage, inwieweit dieses Projekt diesem Trend Rechnung trägt:

Zu klärende Punkte:

- 5.1. Welcher Bedarf an Versorgungs-, Logistik- und Stellplatzflächen ergibt sich im Bebauungskonzept in den Untergeschossen?
- 5.2. Wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 0,5 oder weniger reduziert?
- 5.3. Wie können Flächenumfang und Anzahl der Tiefgeschosse dadurch weiter reduziert werden?
- 5.4. Welche Auswirkungen ergeben sich durch eine „Bespielung“ der Paketposthalle?
- 5.5. Welche Auswirkungen haben Tiefgaragen und unterirdische Bauwerke (z.B. der Paketposthalle) auf den Grundwasserstau?
- 5.6. Wer wird verantwortlich sein für die Umsetzung eines innovativen, autoarmen und sozial gerechten Mobilitätskonzepts (Investor, Stadt, Trägerverein)?

6. Nutzung und Betrieb der Paketposthalle sicherstellen

Kernstück des Areals ist die Paketposthalle. Die Idee, die Halle langfristig als einen attraktiven und vielfältigen öffentlichen Ort der Begegnung und als Freiraum im Areal zu nutzen, stieß bei den Teilnehmenden des BG und in der breiten Öffentlichkeit auf große Zustimmung. Um dies zu gewährleisten, ist es unbedingt notwendig, frühzeitig ein Konzept für Gestaltung, Nutzung und Betrieb der Halle zu entwerfen. Dies umfasst nach Sicht der Bürgergutachter*innen insbesondere die Trägerschaft der Erdgeschossflächen, das Betreiberkonzept für das Erd- und Untergeschoss sowie die Klärung, wer das finanzielle Risiko des Betriebs der Halle trägt. Die Nutzungsrechte der Öffentlichkeit sollen im Grundbuch verlässlich und dauerhaft abgesichert werden. (BG S. 15), ggf. auch als „Voraussetzung für das Baurecht“ (BG S. 55).

Die Projektgruppe weist darauf hin, dass angesichts der bei der Erörterungsveranstaltung von den Vortragenden betonten Umstrukturierung der Paketposthalle „zum größten überdachten öffentlichen Platz Deutschlands“ weder hohe Baudichten noch groß dimensionierte Plätze automatisch Urbanität, Lebendigkeit, Vielfalt und Alltagstauglichkeit versprechen (siehe Willy-Brandt-Platz in der Messestadt Riem). Umso dringender ist hier der Einbezug der Bürgerinnen und Bürger sowie zentraler Akteur*innen aus Bereichen wie Kunst, Kultur, Mobilität, Zwischennutzung etc. Die Projektgruppe begrüßt daher die vom Planungsreferat für das Frühjahr 2023 angestrebte Beteiligung der Öffentlichkeit zu möglichen Nutzungen der Halle und empfiehlt zusätzlich mögliche Trägerschaften, Betriebskonzepte etc. zu thematisieren.

Die Projektgruppe empfiehlt dringend ein Hearing mit Expert*innen, die Erfahrungen mit Revitalisierung, Umstrukturierung und Betreiberkonzepten ähnlicher oder in der Dimension

vergleichbarer Großprojekte mitbringen, aus denen die Verantwortlichen lernen können (Transferwissen).

Zu klärende Punkte:

- 6.1. Reicht die Zeit, die Ergebnisse des Partizipationsprozesse Paketposthalle in das laufende Bebauungsplanverfahren einzubringen?
- 6.2. Falls ein „Gesamtkonzept“ für die Halle kurzfristig nicht zustande kommt: Wie kann eine vertragliche Vereinbarung zum Erhalt, Umbau und zur wirtschaftlichen Verantwortung für die Halle aussehen?

7. Zum weiteren Verfahren: Masterplan überarbeiten, Ökobilanz erstellen, Öffentlichkeit einbinden

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2023 ist deutlich geworden, welche zentralen Fragen zur Quartiers- und Baurechtsentwicklung bislang unbeantwortet sind. Es besteht die Gefahr, dass auch mit dem überarbeiteten Masterplan vom Oktober 2022 die Chance, hier ein zukunftsfähiges, dem Klimawandel angepasstes, soziokulturell ausgewogenes und architektonisch innovatives Quartier entstehen zu lassen, verpasst wird.

Die Projektgruppe empfiehlt daher, den Masterplan erneut zu überarbeiten, wenn er dem Anspruch einer nachhaltigen Quartiersentwicklung gerecht werden soll. Die Projektgruppe empfiehlt, die offenen Punkte aus Bürgergutachten und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung schnellstmöglich und umfassend zu klären sowie die Ergebnisse der ausstehenden Fachgutachten der Öffentlichkeit vorzutragen. Die für Frühjahr 2023 geplante Bürgerbeteiligung zur Nutzung der Paketposthalle ist hierfür kein Ersatz.

Die Projektgruppe empfiehlt eine ausführliche städtebauliche Lebenszyklusbilanz zu erstellen, wie es oben angedeutet wird. Dies würde Aussagen über die vor- und nachgelagerten Prozessketten, den aufgrund der immens hohen Bebauungshöhe und -dichte vermutlich sehr hohen Anteil an grauer Energie sowie Kompensationsmöglichkeiten über Konstruktion und Bauweisen aufzeigen. Dies wäre eine belastbare Planungsgrundlage und würde einen sichtbaren Meilenstein auch für andere Projekte in München darstellen. Wegen der transparenten Nachvollziehbarkeit ist die gesellschaftliche Akzeptanz dieses wissenschaftlich anerkannten Verfahrens wahrscheinlich am höchsten, da es realistische Aussagen über die Zukunftsfähigkeit dieses und weiterer Projekte in Zeiten des voranschreitenden Klimawandels trifft. Das Münchner Forum ist bereit, sich weiterhin kritisch-konstruktiv zu beteiligen.

3. Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023

Der BUND Naturschutz lehnt den geplanten Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Fassung ab.

1. Schutzgut Klima

Der Bausektor verursacht ca. 40 % der Treibhausgasemissionen in Deutschland (verursacht durch Herstellung, Errichtung, die Modernisierung und durch die Nutzung und den Betrieb). Um die Klimaschutzziele der Stadt zu erreichen, müssen diese Emissionen drastisch reduziert werden. Dabei müssen die Treibhausgasemissionen für jedes Projekt untersucht und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Umweltbericht bewertet und eingeordnet werden.

Begründung:

§ 2 (4) S. 1 i.V. m. Anlage 1 Nr. 2 lit. B) sublit. gg) BauGB erfordert,

- die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)
- und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

zu beschreiben.

Diese Beschreibung „soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen“.

Auf der Informationsveranstaltung zum Projekt am 13.02.2023 wurde auf Anfrage des BN erwidert, dass derzeit im Bauleitplanverfahren keine Lebenszyklusanalyse geplant ist. Somit sieht der BN die Vorgaben aus dem BauGB als derzeit nicht erfüllt an und fordert eine umfassende Lebenszyklusanalyse (von der Herstellung und Beschaffung der Rohmaterialien und des Baumaterials über den Bau bis zu Betrieb und Abriss) im Bauleitplanverfahren. Diese Analyse deckt alle neu geplanten Gebäude und Tiefgaragen, aber auch die durch den Abriss des Briefzentrums ungenutzte graue Energie ab. Teil der Analyse muss zudem ein Vergleich der Blockrandbebauungen mit den Hochhäusern sein.

Gestärkt wird diese Pflicht durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 zum Klimaschutz.

2. Alternativenprüfung

Mit der derzeitigen Planung werden die Orientierungswerte für Grün- und Freiflächen nicht erreicht (siehe Pkt. 3). Daneben werden als im Flächennutzungsplan (FNP) festgesetzte allgemeine Grünflächen beansprucht. Dies widerspricht dem aktuellen Beschluss zum Erhalt aller im FNP festgesetzten allgemeinen Grünflächen (siehe Pkt. 4). Des Weiteren werden durch die großflächige Unterbauung (derzeit 31 %, geplant sind 74 % der Gesamtfläche) mit Tiefgaragen und durch die massive oberirdische Bebauung, trotz Holzhybridbauweise, enorme Ressourcen in Anspruch genommen werden. Es ist mit einer hohen Treibhausgasemission zu rechnen. Die hohen Türme, zusammen mit den zusätzlich geplanten Hochhäusern, stellen ein beachtliches Risiko für Zugvögel dar (siehe Pkt. 8). Ein Architekturwettbewerb, der enge Rahmenbedingungen zu Klimaanpassung, Treibhausgasemissionen, Grünflächenanteil und anderen ökologischen Zielen hätte vorgeben können, wurde nicht durchgeführt.

Der BN fordert deshalb auf Ebene der Bauleitplanung die Durchführung einer Alternativenprüfung.

Begründung:

I.

§ 2 (4) S. 1 i.V. m Anlage 1 Nr. 2d BauGB erfordert

- In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu entwickeln und abzuwägen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans und
- die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

II.

In Art. 5 (1) S. 1 SUP-Richtlinie steht u.a. explizit:

Im Umweltbericht werden sowie vernünftige Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans berücksichtigen, ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach Anhang I Buchstabe h) der SUPS-Richtlinie umfassen die Informationen im Umweltbericht eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen.

Hierbei muss geprüft werden, ob die Planungsziele auch mit einer ressourcenschonenderen und flächensparenderen Variante erfüllt werden können. Die Ziele zu Biodiversität und Schaffung sowie Sicherung von Grün- und Freiflächen sind bereits jetzt nicht erfüllbar (siehe oben bzw. nachfolgende Punkte der Stellungnahme). Das Ziel der effizienten und flächensparenden Kfz-Erschließung wird mit der aktuellen Planung ebenfalls verfehlt (siehe oben und Pkt. 7). Die Varianten müssen zudem vor dem

Hintergrund des Klimanotstandes und der Notwendigkeit zur Klimaanpassung (ausreichend Grünflächen) und den Zielen der sozialgerechten Stadt nachvollziehbar bewertet und geprüft werden.

Die städtebauliche Notwendigkeit der beiden Türme und Hochhäuser sowie weiterer Büroflächen ist dabei ebenfalls zu prüfen und begründen:

Mögliche Planungsalternative:

- Reduktion der Höhe und Anzahl der geplanten Hochhäuser
- Umnutzung und Sanierung statt Abriss des Briefzentrums an der Arnulfstraße.
- Reduktion der Fläche der Tiefgarage und ersetzen durch Quartiersparkhäuser mit stark reduziertem Stellplatzschlüssel (mind. Unter 0,2). Parken auf öffentlichem Grund nur für Lieferverkehr und mobilitätseingeschränkte Personen.
- Erhöhung des Freiflächenanteils durch Reduzierung der Bebauung, beispielsweise durch die Reduzierung von Büroflächen und einer effizienten Nutzung derselbigen (z.B. „Shared Office“).
- Keine Bebauung (weder ober- noch unterirdisch) von derzeit festgesetzten allgemeinen Grünflächen (siehe Pkt. 3).

Die bereits vom BN geforderte Lebenszyklusanalyse bildet dabei eine Grundvoraussetzung für die korrekte Durchführung der Alternativenprüfung.

3. Freiflächenorientierungswerte

Beim geplanten Neubauquartier werden die Orientierungswerte für Grün- und Freiflächen für die Bevölkerung nicht erfüllt. Die Süddeutsche Zeitung berichtete im Herbst 2022 unter Berufung auf Münchens Planungsreferentin Prof. Elisabeth Merk, dass Grünflächen in einem Radius von 1,5 Kilometern um das Gebiet qualitativ aufgewertet werden sollen, um die zu geringe Fläche an Grün auszugleichen.

Neben kleineren Grünflächen befinden sich in diesem 1,5 Kilometer Radius Plätze wie Winthirplatz, Gollierplatz, Teile des Arnulfparks oder der Hirschgarten. Der BN hat diese Grünflächen begutachtet und bewertet, inwieweit sich diese qualitativ aufwerten lassen. Wir kommen zu dem Ergebnis, das sich signifikante Verbesserungen für die Bevölkerung nicht erreichen lassen. Eine qualitative Aufwertung von Grünflächen also in der Regel vor allem Maßnahmen wie die Anlage von zusätzlichen Spielplätzen oder den Austausch der Spielelemente, Wegebau, Pflanzung einzelner Bäume oder Änderungen im Pflegekonzept, ist bei 1100 neuen Wohnungen und 3000 Arbeitsplätzen völlig unzureichend.

Beispielsweise ist der Hirschgarten bereits jetzt durch die Bevölkerung stark übernutzt und verfügt über großzügige Spielplätze. Hier weitere Spielplätze zu bauen und zu versuchen noch mehr Menschen dort hinzulocken ist nicht zielführend und belastet den Park nur noch mehr. Auch Flächen, um großzügig Bäume zu pflanzen, sehen wir in den vorhandenen Grünflächen aufgrund der starken Nutzung nicht. Daher besteht auch kein nennenswertes Potential, im Hirschgarten noch weitere Biodiversitätsflächen anzulegen. Das würde nur die für die Menschen nutzbare Fläche zusätzlich verringern. Damit tendiert das Potential für eine qualitative Aufwertung im Hirschgarten gegen Null. Ähnlich verhält es sich mit fast allen anderen von uns untersuchten öffentlichen Grünflächen.

Der benachbarte Steubenplatz liegt eingekesselt zwischen zum Teil stark befahrenen Straßen und ist lärm- und abgasbelastet. Jegliche Aufwertung an dieser Stelle würde die Bevölkerung nicht erreichen, der Platz bleibt wegen des hohen Verkehrsaufkommens unattraktiv. Unbedingte Voraussetzung einer qualitativen Aufwertung wäre hier eine massive Verringerung des motorisierten Straßenverkehrs. Da das Planungsgebiet allerdings auf der anderen Kreuzungsseite liegt, ist dies nicht absehbar. Auch die Grünflächen an der Auffahrtsallee am Nymphenburger Kanal, Grünwaldpark, das Rondell Neuwittelsbach, Posseltplatz, Schäringerplatz, Winthirplatz, Gollierplatz, Kazmairspielplatz und die Grünfläche am Finanzamt bieten außer einem marginalen Restpotential praktisch kaum Luft für eine sinnvolle Aufwertung. Der Arnulfpark hat schon jetzt aufgrund der

ungünstigen Rahmenbedingungen mit kümmernden Baumpflanzungen zu kämpfen. Hier besteht tatsächlich Aufwertungsbedarf, um einen akzeptablen Zustand für die Grünstrukturen und die Bevölkerung zu erreichen. Andere Flächen sind bereits als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen ausgewiesen. Private Freiflächen in der Umgebung des Paketposthallenareals stehen für die neuen Bewohner*innen nicht zur Verfügung.

Die Münchner Grünflächen sind das zentrale Element, um die Folgen des Klimawandels für uns Menschen abzumildern. Dafür müssen lokal genügend Flächen zur Verfügung stehen und bestehendes Grün darf nicht weiter versiegelt werden. Derzeit schreitet die Nettoversiegelung von Flächen in München weiter voran, wie die Versiegelungskartierung des Referates für Klima- und Umweltschutz (2015 und 2019) belegt. In Zukunft benötigen wir eine großzügige, zusammenhängende grüne Infrastruktur noch dringender als heute. Ins Leere laufende „Kompensationen“ sind dagegen nicht zielführend.

Die Grünflächen müssen auch erweitert werden, damit Menschen, Flora und Fauna genügend Raum zur Verfügung gestellt bekommen. Der in der Pandemie angestiegene Nutzungsdruck hat gezeigt, dass dringend mehr Grünflächen benötigt werden. Diese Umstände müssen bei jedem einzelnen Projekt berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden allerdings vorhandene allgemeine Grünflächen versiegelt (siehe dazu auch Pkt. 4) und gleichzeitig nicht ausreichend neue Flächen zur Verfügung gestellt.

Der BN fordert deshalb, den Grünflächenanteil so zu erhöhen, dass mindestens die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Grünflächen sollen dabei ausreichend und attraktiv genug sein, um den Druck auf die umliegenden Flächen unter keinen Umständen noch weiter zu erhöhen. Unter Baumstandorten dürfen zudem keine Tiefgaragen geplant werden.

4. Bürgerbegehren Grünflächen erhalten

Abgesehen davon, dass die Orientierungswerte für die Grünflächen nicht eingehalten werden, stehen „allgemeine Grünflächen“ für eine Bebauung durch einen der beiden Türme sowie ein 15-stöckiges Gebäude zur Disposition. Durch die Annahme des Bürgerbegehrens zum Grünflächenerhalt, hat sich die Stadt klar zu diesem bekannt. Infolgedessen muss die derzeitige Planung unter Berücksichtigung des Beschlusses überarbeitet werden.

Der BN fordert deshalb, den Beschluss umzusetzen und die Grünflächen durch die Reduktion der geplanten Bebauung zu erhalten.

5. Büroflächen

In der Infobroschüre findet sich keine Begründung, die den hohen Anteil an Büroflächen im Planungsgebiet städtebaulich rechtfertigen würde.

Die Stadt bzw. der Vorhabenträger werden daher aufgefordert, die aktuelle Situation hinsichtlich Leerstand und Bedarf in München quantitativ darzustellen. Es gilt auch zu ermitteln, ob der aktuelle Bedarf nicht auch durch eine effizientere Nutzung (z.B. „Shared Office“) von vorhandenen Büroflächen bedient werden kann.

Unabhängig davon fordert der BN die geplanten Büroflächen flexibel und umnutzungsfähig zu gestalten, damit eine Umnutzung in Wohnräume ohne Aufwand möglich ist. So kann flexibel auf zukünftige Bedarfe reagiert werden. Der Bebauungsplan und der FNP müssen hierzu die entsprechenden Festsetzungen vorgeben.

6. Eingriff und Ausgleich

Die Berechnungen von Eingriff und Ausgleich müssen im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt werden. Angegeben werden müssen der verwendete Leitfaden, der Kompensationsfaktor und eine detaillierte Bilanzierung. Die Verortung und Abgrenzung der Ausgleichsflächen müssen in den Plänen mit angegeben werden.

7. Tiefgarage und Mobilitätskonzept

Laut Plänen wird fast das gesamte Areal (74 %) mit Tiefgaragen unterbaut werden. Der Bau von Tiefgaragen ist aufgrund des enormen Ressourcenverbrauchs nicht nachhaltig. Des Weiteren führt er zu einer unterirdischen Versiegelung, die Auswirkungen auf den Wasserabfluss hat und einen schweren Eingriff in den Boden bedeutet. Für Baumpflanzungen ist eine Tiefgaragendecke, auch wenn die Überdeckung mit Erde relativ hoch ist, nur ein Standort auf Zeit. Zukünftige Sanierungsarbeiten, meist nach ca. 40 - 50 Jahren, machen oft ein Abräumen des gesamten Bewuchses notwendig. Somit müssen die unterbauten Flächen als versiegelte Flächen angesehen werden.

Der BN fordert, die Flächen und Geschosse für die Tiefgaragen signifikant zu reduzieren. Aufgrund der sehr guten Anbindung des Planungsgebietes an S-Bahn, Tram und Bus schlagen wir vor, mit einem ambitionierten Mobilitätskonzept eine Mustersiedlung nach dem Prinzip „autofreies bzw. autoreduziertes Wohnen“ mit einem Stellplatzschlüssel unter 0,2 umzusetzen. Verbleibende PKW müssen in Quartiersparkhäusern untergebracht werden. Das Mobilitätskonzept muss als Grundlage der Bauleitplanung erarbeitet werden und in die Planung mit einbezogen werden.

8. Vogelschlag und Zugvögel

Hochrechnungen zufolge sterben allein in Deutschland jährlich ca. 100-115 Millionen Vögel an Glas. Glasflächen sind deshalb so gering wie möglich zu halten und müssen gleichzeitig effektiv nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft gegen Vogelschlag gesichert werden.

Der BN fordert aufgrund der naturschutz- und europarechtlichen Relevanz (Vogelschutzrichtlinie) eine entsprechende Risikobewertung, einen sparsamen Umgang mit Glas (auch im Sinne der Treibhausgasemissionen) und geeignete Vermeidungsmaßnahmen bei unverzichtbaren Glasflächen. Auf Glasfassaden muss zudem grundsätzlich verzichtet werden.

In der Nähe der geplanten Türme befindet sich mit dem Nymphenburger Schlosspark ein bedeutendes Rastgebiet für Zugvögel. Hochhäuser und deren Beleuchtung sind erwiesenermaßen ein starker Anzugspunkt für nächtliche Zieher und verursachen dabei massenhaft tödliche Zusammenstöße. Dabei konnte ermittelt werden, dass die Vögel nicht nur von starkem Licht angezogen wurden, sondern auch auf die schwache Notbeleuchtung der Gänge reagierten und gegen die Glasflächen prallten. Somit stellen die Hochhäuser im Gebiet ein potentielles Risiko für Zugvögel dar.

Der BN fordert aufgrund der naturschutz- und europarechtlichen Relevanz (Vogelschutzrichtlinie) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die das Risiko für Zugvögel ermittelt und bewertet. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen oder Alternativen (siehe Pkt. 2 Alternativenprüfung) müssen festgesetzt werden.

Als Leitfaden empfiehlt der BN folgende Veröffentlichungen:

- Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. (Anm. BN: hier sind auch Hinweise zu Lichtverschmutzung und Hochhäusern zu finden)
- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten(2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas –

Fazit:

Sowohl aus der ausgelegten Infobroschüre als auch aus der Infoveranstaltung vom 13.02.2023 lässt sich für den BN keine städtebauliche Notwendigkeit für die beiden Türme ableiten. Durch den Bau in die Vertikale entstehen in der Ebene keine ausreichenden Freiflächen. Im Gegenteil, die Freiflächenorientierungswerte werden nicht eingehalten. Eine Kompensation in der Umgebung ist unzureichend bzw. nicht umsetzbar. Zusätzlich werden allgemeine Grünflächen beansprucht, die laut Bürgerentscheid und Beschluss durch die Stadt, eigentlich erhalten werden müssen. Damit sind bereits einer der beiden Türme und ein weiteres Hochhaus auf dieser Fläche nicht umsetzbar. Des Weiteren stellen die Hochhäuser ein deutliches Risiko für Zugvögel dar. Die Erhöhung des unterbauten Flächenanteils von derzeit 31 % auf 74 % ist ebenfalls nicht nachhaltig.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die Türme dazu beitragen sollen, die Wohnraumsituation in München zu entschärfen. Im Gegenteil, es kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass die beiden Türme zusammen mit den kleineren Hochhäusern zu einer weiteren Erhöhung der Bodenpreise im Viertel beitragen werden (siehe Fakten Check Hochhäuser des Münchner Forums). Solche Zusammenhänge müssen vorab untersucht und bedacht werden. Zudem fallen die geförderten Wohnungen mittelfristig aus der Preisdämpfung und gehen den Menschen damit wieder verloren. Woher sich eine städtebauliche Notwendigkeit für den hohen Büroflächenanteil ableitet wurde ebenfalls nicht nachgewiesen.

Somit sehen wir aktuell eine übermäßige Inanspruchnahme von Ressourcen wie Boden, Fläche und Energie, insbesondere durch die Hochhäuser und die weitläufige Tiefgarage, die auf der anderen Seite weder klimatische, soziale (Mieten) noch ökologische Verbesserungen mit sich bringt. An dieser Stelle sei noch angemerkt, dass mit der vorliegenden Planung die ursprüngliche Planung eines Güterverteilzentrums im Rahmen eines städtischen Konzeptes für den Wirtschaftsverkehr endgültig aufgegeben wird. Die daraus resultierende Alternative, ein Verteilzentrum auf der grünen Wiese im Umland wird vom BN abgelehnt.

Aufgrund der genannten Aspekte wird das Projekt in der aktuellen Form vom BN abgelehnt.

Unabhängig davon, begrüßen wir die Umnutzung und den Erhalt der Paketposthalle für die Öffentlichkeit.

Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuchs über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen

4. Stellungnahme des Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. vom 08.03.2023

Die bisherigen Entwürfe des Architekturbüros Herzog & de Meuron lassen erkennen, dass sowohl bei den beiden Hochhaustürmen als auch an der zu sanierenden Paketposthalle sehr große Glasflächen entstehen werden.

Glas ist für Vögel nicht sichtbar. Sie prallen gegen die Scheiben, die sie durchfliegen wollen oder weil Spiegelbilder ihnen Landschaft oder Himmel und damit einen attraktiven Lebensraum bzw. freien Luftraum vortäuschen. Geschätzt sterben in Deutschland bis zu 100 Mio. Vögel pro Jahr aufgrund Kollisionen mit Glasflächen.

Gleichzeitig ist zu erwarten, dass von den beiden Hochhaustürmen und der Paketposthalle bei nächtlicher Beleuchtung eine starke Lichtverschmutzung ausgeht. Erleuchtete Gebäude wirken sich nicht nur negativ auf Fledermäuse und Insekten aus, sie irritieren Zugvögel, die dadurch entweder bis zur Erschöpfung um die Lichtquellen irren oder desorientiert mit den Gebäuden kollidieren. Entsprechende Untersuchungen gibt es z.B. vom 163 m hohen Posttower in Bonn, von mehreren Hochhauskomplexen in Hamburg sowie vom Berliner Hauptbahnhof (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas

und Licht, 3. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

Die Gefahren, die von Gebäuden mit großformatigen Glasfassaden für Vögel und durch nächtliche Lichtverschmutzung für Vögel, Insekten und Fledermäuse ausgehen, sind inzwischen hinlänglich bekannt. Umso unverständlicher ist es, dass dieser Aspekt bei Wettbewerbsentscheidungen bis heute nicht berücksichtigt wird. Auch München muss seinen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten. Das kann nicht geschehen, indem immer mehr Gebäude, die als „tödliche Vogel- und Tierfallen“ wirken, gebaut werden.

Wir halten daher ein Konzept für erforderlich, das sicherstellt, dass die Kollisionsgefahr für Vögel weitestgehend reduziert wird, durch bauliche Maßnahmen und von Anfang an. Des Weiteren halten wir es für unumgänglich, dass auch ein Beleuchtungskonzept gefordert wird, das sicherstellt, dass nächtliche Beleuchtung der Baukörper unterbleibt bzw. auf ein Minimum reduziert wird, das keine negativen Auswirkungen auf Zugvögel, Insekten und Fledermäuse hat.

Im Übrigen wird auf Anlage 3, Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1 verwiesen.