

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

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

Arnulfstraße (südlich),

Birketweg (nördlich und östlich),

Wilhelm-Hale-Straße (östlich)

- PaketPost-Areal -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung

vom 15.01.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Entwicklung des PaketPost-Areals• Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147• Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Behandlung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB), der Äußerungen aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie Anhörung des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirkes Neuhausen-Nymphenburg mit Stellungnahme der Verwaltung.• Entwurf Satzungstext und Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 mit Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) mit den Teilbaugebieten MU (1) mit MU (8), eines Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“, integrierter Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf und öffentlicher Grünflächen.• Baurecht für ca. 1.190 Wohneinheiten
Gesamtkosten / Gesamterlöse	./.

Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja Im Bebauungsplanverfahren wurden gemäß Klimafahrplan die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.
Entscheidungsvorschlag	<p>Ich beantrage Folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) des Vortrages in Verbindung mit Tabelle 1 entsprochen werden. 2) Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C.) des Vortrages in Verbindung mit Tabellen 2 und 3 entsprochen werden. 3) Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 09 Neuhausen-Nymphenburg kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt F.) des Vortrages in Verbindung mit Tabelle 4 entsprochen werden. 4) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 für den Bereich Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – Plan vom 18.12.2024 und Text und die dazugehörige Begründung – werden gebilligt. 5) Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst dann öffentlich auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung) wirksam geschlossen ist und die darin genannten Voraussetzungen (z.B. Stellung von Sicherheiten sowie Eintragung für die zu bestellenden Verpflichtungen im Grundbuch oder die notarielle Bestätigung) vollinhaltlich erfüllt sind. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Diese sind in Anlage 7, Anlage 8 sowie in Anlage 5 Ziffer 10 und 12 und in Anlage 6 in Ziffer 8, 12, 15 und 18 aufgeführt. Die Liste der Gutachten, welche eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme darstellen, ist im Umweltbericht (vgl. Ziffer 7.8.1 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung) aufgeführt. 6) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben. 7) Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

	<p>8) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundstückseigentümerin zur Durchführung von Realisierungswettbewerben für die Teilbaugebiete MU (1), MU (2), MU (3), MU (4), MU (5), MU (8) sowie für die öffentlichen Grünflächen und das Erdgeschoss der Paketposthalle gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 verpflichtet ist. In den Wettbewerbsverfahren soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 9 – Neuhausen-Nymphenburg sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk sowie die Baureferentin Frau Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer oder Vertretung als FachpreisrichterIn erreicht werden.</p> <p>9) Der Berücksichtigung der Sanierungskosten für die Paketposthalle (Kosten für die Instandhaltung der Halle und zusätzliche Ertüchtigungsmaßnahmen zur öffentlichen Nutzbarmachung) sowie deren Besicherung in der Grundvereinbarung nach Maßgabe der Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 6.1.2 wird zugestimmt.</p> <p>10) Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147, PaketPost-Areal, Arnulfstraße, Birketweg, Wilhelm-Hale-Straße, Paketposthalle
Ortsangabe	Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich), PaketPost-Areal

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

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

Arnulfstraße (südlich),

Birketweg (nördlich und östlich),

Wilhelm-Hale-Straße (östlich)

- PaketPost-Areal -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M 1:5000
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1
5. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2
6. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3
7. Stellungnahme des Bezirksausschusses 09 – Tabelle 4
8. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB
9. Dokumentation des Partizipationsprozesses für die Paketposthalle
10. Charta

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung

vom 15.01.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
A) Wesentliche Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsvorlage	3
B) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	4
C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	5
D) Auswirkungen der Übernahme des Bürgerbegehrens „Grünfläche erhalten“	5
E) Errichtung eines Stegs vom PaketPost-Areal zum S-Bahnhalt Hirschgarten	8
F) Beteiligung des Bezirksausschusses.....	9
II. Antrag der Referentin	9
Entwurf Satzungstext	11
Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung.....	44
III. Beschluss	230

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Billigungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für das PaketPost-Areal im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg.

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

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) beschlossen, für das PaketPost-Areal den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 aufzustellen und den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Bereits am 02.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14579) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung dem Planungsverfahren zur Erstellung eines Masterplans für das PaketPost-Areal zugestimmt, der dem Verfahren zugrunde liegt. Der Masterplan wurde fortlaufend bis zum Entwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 16.03.2020 mit 17.04.2020 statt. Vom 09.02.2023 mit 09.03.2023 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Jahr 2021 wurde ein Bürger*innengutachten durchgeführt, dessen Ergebnisse in die Weiterentwicklung der Masterplanung eingeflossen sind.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgte vom 25.07.2024 mit 26.08.2024. Dabei wurde auch der zuständige Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg angehört.

Da zur Entwicklung des Planungskonzeptes ein Masterplanverfahren gewählt und kein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt wurde, erfolgte von Anfang an eine intensive Einbindung der Kommission für Stadtgestaltung, die das Projekt in den Sitzungen vom 23.07.2019, 08.06.2021 und 09.05.2023 beraten hat. Das Gremium hat die Masterplanung einschließlich der geplanten Hochhäuser grundsätzlich begrüßt und die zentrale Bedeutung der Paketposthalle und ihrer öffentlichen Zugänglichkeit betont.

Für die erdgeschossige Nutzung der Paketposthalle als überdachter öffentlicher Freiraum wurden in einem umfangreichen mehrstufigen partizipativen Prozess mit interessierten Bürger*innen und dem Bezirksausschuss 09 - Neuhausen-Nymphenburg unter Beteiligung von Fachleuten Ideen erarbeitet und bewertet, die zu einem Freiraumgestaltungs-, Nutzungs- und Betreiberkonzept weiterentwickelt werden. Näheres ist in der Dokumentation des Prozesses in Anlage 9 ersichtlich.

Hinweise:

1. Zum laufenden Bürgerbegehren HochhausSTOP, mit dem erreicht werden soll, dass an Stelle der geplanten Hochhäuser mit jeweils 155 m Höhe nur Hochhäuser mit einer maximalen Höhe von 60m errichtet werden dürfen, ist festzuhalten, dass das Bürgerbegehren bisher noch nicht eingereicht wurde (Stand: Drucklegung). Der Ablauf gestaltet sich nach Einreichung wie folgt:
 - Über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens und damit über die Frage, ob ein Bürgerentscheid durchgeführt wird oder nicht, müsste der Stadtrat (Vollversammlung) nach Einreichung unverzüglich, spätestens innerhalb eines Monats, entscheiden.
 - Die Verwaltung legt dem Stadtrat hierzu nach Einreichung eine Beschlussvorlage mit der rechtlichen Zulässigkeitsprüfung und einem Entscheidungsvorschlag vor.
 - Aus rechtlicher Sicht hindert die Einreichung der Unterschriftenlisten nicht eine Entscheidung über den Billigungsbeschluss.
2. Die zur Planung eingegangenen Stadtratsanträge und Bürgerversammlungsempfehlungen werden dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in einer gesonderten Beschlussvorlage in einer der folgenden Sitzungen vorgelegt.

Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 11 ff.)

A) Wesentliche Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsvorlage

Dem Stadtrat wurde am 26.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614) der Masterplan in der Fassung vom August 2022 vorgelegt. Der diesem Billigungsbeschluss zugrunde liegende Bebauungsplanentwurf weist gegenüber dem damaligen Planungsstand folgende wesentliche Änderungen auf:

- Erweiterung des Umgriffs des Bebauungsplanes durch die Einbeziehung öffentlicher Verkehrsflächen in der Arnulfstraße und Wilhelm-Hale-Straße, an denen für den Anschluss der Neuplanung Umbaumaßnahmen erforderlich werden.
- Änderung der Bezeichnungen der Teilbaugebiete des MU
- Festsetzung eines größeren Bauraums im MU (4)
- Achtgeschossiger Baukörper anstelle eines Hochhauses mit 53m Höhe in MU (8), Erhöhung der maximal zulässigen Geschossfläche von ursprünglich ca. 12.000 m²

auf jetzt 14.800 m².

- Festsetzung von 3 Kitas in MU (1) und MU (2) mit insgesamt 9 Kinderkrippen- und 9 Kindergartengruppen
- Ausrichtung des Hochhauses von MU (7) parallel zum Birketweg
- Entfall der Schrägaufzüge der Hochhäuser in MU (6) und MU (7), Ausrichtung der Fassadenwölbung von MU (6) und MU (7) einander zugewandt

B) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.02.2023 mit 09.03.2023 durchgeführt. Die öffentliche Erörterung fand am 13.02.2023 als hybride Veranstaltung mit externer Moderation statt. Interessierte Bürger*innen konnten vor Ort in der Freiheitshalle, Erika-Mann-Straße 60-68, 80636 München, oder online via TedMe an der Veranstaltung teilnehmen.

Daneben wurden weitere Äußerungen aus der Bürgerschaft berücksichtigt, die bis einschließlich 09.03.2023 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingereicht wurden.

Zusammenfassend gingen Stellungnahmen zu folgenden, breit gefächerten Themenkreisen ein:

Thema	Wesentliche vorgebrachte Aspekte
Verfahren	Unzureichendes Informationsmaterial, fehlende Gutachten und städtebauliche Berechnungen (z.B. Dichte), oberflächliche Beantwortung von Fragen bei der Erörterungsveranstaltung, fehlende Darstellung von Planungsalternativen, Masterplanverfahren statt städtebaulichem Wettbewerb, Bürger*innengutachten
Städtebau	Unverträglichkeit des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes, Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypologien, hohe bauliche Dichte, Höhenentwicklung, Überarbeitung des Masterplans auf der Grundlage des Bürger*innengutachtens
Hochhäuser	Ökologische Bedenken, neuer Bürgerentscheid zu Hochhäusern, städtebauliche Begründung der Hochhäuser, hochpreisige Wohnungen
Stadtbild, Denkmalschutz, Hochhaus-Studie	Reduzierung der Gebäudehöhe von bis zu 155 m, Verschandelung des Stadtbildes, negative Auswirkungen der Hochhäuser auf die denkmalgeschützte Halle sowie auf Sichtbeziehungen und Denkmäler in der Umgebung, insbes. Schloss Nymphenburg, denkmalgerechte Instandsetzung der Paketposthalle, Anwendung der Hochhaus-Studie
Auswirkungen der Planung	Soziale Infrastruktur, hohe bauliche Dichte, bauliche Umsetzung der Planung, Lebensqualität
Nutzungen allgemein	Nutzungsverteilung, gewerbliche Nutzungen, Sozialgerechte Bodennutzung, Non-Profit-Wohnen,
Nutzung der ehem.	Nutzungskonzept, Sicherung der öffentlichen Nutzung,

Paketposthalle	Detailfragen zur Hallennutzung
Freiraum	Freiflächennachweis und -bilanz, Freiflächenorientierungswerte, Kompensationsmaßnahmen, Nutzbarkeit und Nutzung von Freiflächen
Erhalt von Grünflächen, Bürgerbegehren	Auswirkungen des Bürgerbegehrens Grünflächenerhalt, Bedeutung und Erhalt von Grünflächen, insbesondere südlich der Paketposthalle
Klima, Umwelt, Natur	Klimaneutrales, umweltfreundliches Bauen, stadtklimatische Auswirkungen, Klimaanpassung, Grundwasser und Versickerung, Schwammstadt, Fassadenbegrünung, Photovoltaik, Versiegelung, Schutz von Vögeln, Artenschutz
Verkehr und Mobilität	Bewältigung zusätzlicher Verkehre, ruhender Verkehr, Tiefgarage, Mobilitätskonzept, Radverkehr
Wirtschaftliche und finanzielle Aspekte	Finanzierung, Vermarktung, Unterhalts- und Betriebskosten, Verbrauch von Ressourcen und Energie, Steuerrecht
Sonstige Einzelthemen	Situation des Backstage, Planungsaufwand und Planungsbeteiligte, Umsetzung der Planung, kommunale Planungshoheit,

Die Äußerungen, Fragen und Einwände aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen der Tabelle Nr. 1, Anlage 4, entnommen werden.

C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 16.03. mit 17.04.2020 für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich V/65 und das Bebauungsverfahren Nr. 2147 auf Basis des 2019 vom Büro Herzog & de Meuron erarbeiteten Masterplans statt. Zur Vorbereitung wurden mit Vertretungen der städtischen Dienststellen sowie der Behörden auf Arbeitsebene Workshops zu den Themenkreisen Soziale Infrastruktur, Verkehr/Lärm, Freiraum/Nachhaltigkeit und Nutzungen durchgeführt. Die dabei erarbeiteten Fragestellungen und Überarbeitungsanforderungen wurden im förmlichen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB ins Bebauungsverfahren eingebracht.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 25.07.2024 mit 26.08.2024 statt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind im Einzelnen in den Tabellen Nr. 2 und 3, Anlagen 5 und 6, dargestellt.

D) 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 (FNP) 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. 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).

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.

Befassung des Stadtrats mit den Planungszielen

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 PaketPost-Areal befand sich zum Zeitpunkt der Übernahme des Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ bereits in einem fortgeschrittenen Planungs- und Verfahrensstand. Wie im Vortrag der Referentin ausgeführt, wurden die Verfahrensschritte Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 09.02.2023 mit 09.03.2023 durchgeführt und stand somit kurz vor dem Abschluss.

Zur Plausibilisierung der Planung zum PaketPost-Areal wurde neben den in Bauleitplanverfahren üblichen Gutachten 2021 ein Bürger*innengutachten durchgeführt. Hierzu wurde der Stadtrat zusätzlich zum regulären Bebauungsplanverfahren mehrfach mit der Planung befasst:

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

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

Dabei sollten die Empfehlungen des Bürger*innengutachtens in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Diese ließen sich größtenteils mit der bisherigen Planung vereinbaren und integrieren. Als zentrale Überarbeitungsbedarfe wurden neben der architektonischen Überarbeitung der Hochhaustürme die Bereitstellung von mehr Grün- und Freiflächen im PaketPost-Areal sowie die Klärung der Gestaltung, Nutzung und des Betriebs der Paketposthalle benannt.

Die Vollversammlung des Stadtrates wurde am 26.10.2022 zum aktualisierten Zwischenstand des Masterplans und der Weiterentwicklungen befasst, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614. Die wesentliche Weiterentwicklung betrifft die Schaffung eines ebenerdigen und öffentlich zugänglichen Quartiersparks mittig im Gebiet sowie kleinerer Teilflächen im Süden und Norden des Gebiets. Damit wurde eine deutliche Verbesserung des Freiraumangebotes im Quartier erreicht. Die dadurch entfallene Geschossfläche wurde an anderen Stellen kompensiert, um den angestrebten Nutzungsmix und die Dichte, welche

Planungsziel bleiben sollten, zu erhalten.

Durch diese zusätzliche Beteiligung des Stadtrates konnten die Planungsziele und das weitere Vorgehen kontinuierlich rückgekoppelt und angepasst werden.

Betroffenheit durch die Zielvorgabe des Bürgerbegehrens

Der geltende FNP stellt im Planungsumgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 die gesamte Fläche südlich der Paketposthalle als Allgemeine Grünfläche dar. Darin enthalten sind auch bestehende Straßenverkehrsflächen (Reitknechtstraße und Birketweg) und unterbaute Flächen im Süden der Paketposthalle.

Diese Straßenverkehrsflächen bleiben im Zuge der Planung bestehen. Der städtebauliche Entwurf entspricht im Kreuzungsbereich Wilhelm-Hale-Straße/Birketweg auch grundsätzlich noch der Planung des Bebauungsplans Nr. 1926a. Er sieht die Freifläche als öffentliche Platzfläche vor, die durch Fußgänger*innen und Radfahrende gequert werden kann. Eine intensive Begrünung durch Bäume sorgt für eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität, auch wenn die Flächen weiterhin durch den Straßenverkehr in der Wilhelm-Hale-Straße zum Teil stark verlärm sind. Damit wird der ursprünglichen Planungsintention einer Ost-West-gerichteten Grün- und Wegeverbindung südlich der Paketposthalle in Richtung Hirschgarten im FNP weiterhin Rechnung getragen. Im FNP wird dieser Bereich auch als örtliche Grünverbindung ausgewiesen.

Die Planung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 beansprucht teilweise Flächen, die im Flächennutzungsplan als allgemeine Grünfläche dargestellt sind, um diese zu bebauen. Gemäß den Festsetzungen im rechtverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a ist der Bereich südlich der Halle allerdings vollständig unterbaut bzw. versiegelt (bauliche Anlage unter Gelände, derzeit als Tiefhof der Post).

Im Gegenzug wird auf der bisher als „Sondergebiet postalische Nutzung“ dargestellten Fläche eine neue öffentliche Grünfläche (Quartierspark) geschaffen. Der Stadtplatz vor der Paketposthalle sowie die Umnutzung der denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter öffentlicher Freiraum erweitern das Freiflächenangebot und bieten multifunktional nutzbare Erholungsflächen für die Bürger*innen. Die direkt an die Paketposthalle angrenzenden Flächen östlich und südlich werden weiterhin als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Insgesamt entsteht so ein differenziertes Freiflächenangebot mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit für die Bürger*innen und ein angemessener Ausgleich für den Wegfall der im FNP dargestellten Allgemeinen Grünfläche.

Fazit

Die Planungsziele für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 umfassen vorrangig den Erhalt der denkmalgeschützten Paketposthalle mit Nutzung als öffentlicher Freiraum sowie die Schaffung eines innovativen, gemischt genutzten Quartiers mit circa 1.100 Wohnungen und 3.000 Arbeitsplätzen sowie Flächen für Hotel, Kultur, Gewerbe, Einzelhandel, soziale Infrastruktur und ggf. eine Altenpflegeeinrichtung.

Neben der Nutzbarmachung der Paketposthalle als freier und öffentlich zugänglicher, multifunktional nutzbarer, überdachter Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität sollen vielfältig nutzbare, hochwertige, öffentliche und private Grün- und Freiflächen geschaffen werden.

Die Durchlässigkeit des Planungsgebietes und dessen Verknüpfung mit der bebauten Umgebung sowie die Erschließung der Fuß- und Radwegevernetzung örtlich und der Anschluss an die überörtlich (optimale Durchwegung) sollen geschaffen werden.

Bei Berücksichtigung der Allgemeinen Grünfläche im FNP 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.

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 Grünfläche im FNP.

E) Errichtung eines Stegs vom PaketPost-Areal zum S-Bahnhalt Hirschgarten

Das Planungsgebiet ist für Fußgänger*innen und Radfahrende über die bestehenden Straßen und Wege – Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße, Birketweg, Wege innerhalb der südlich und östlich angrenzenden Grünflächen – sowie über die neue Stichstraße U 1832 zugänglich. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch die Straßenbahn- und Buslinien an der Arnulfstraße und an der Wilhelm-Hale-Straße/ Friedenheimer Brücke und in erster Linie über den S-Bahnhalt Hirschgarten an der S-Bahnstammstrecke. Die Haltestelle ist unter der Friedenheimer Brücke als Mittelbahnsteig im Gleisbereich ausgebildet, der über Treppenanlagen auf beiden Straßenseiten und einen Lift auf der Westseite an die Brücke angeschlossen ist. Die Gehzeit vom Planungsgebiet zum S-Bahnhalt beträgt durchschnittlich sieben Minuten.

Auf die Ausführungen in Kapitel 4.13 der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

In der Machbarkeitsstudie für einen zusätzlichen Zugang wurden die Rahmenbedingungen des Bahnbetriebs mit ihren weitgehend unveränderlichen technischen Vorgaben ebenso berücksichtigt wie die technische Machbarkeit, Kosten und Bauablauf, der Eingriff in die bestehenden bzw. festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen sowie Nutzerfreundlichkeit, Verkehrssicherheit und Zeitgewinn. Unterirdische Lösungen wurden geprüft, aber nicht weiter verfolgt.

Als realistisch beurteilt wurde ein Steg beginnend vom Fuß- und Radweg südlich des Planungsgebietes an der Reitknechtstraße zur Friedenheimer Brücke. Damit könnten mögliche Engpässe im Bereich der Geh- und Radwege auf der Friedenheimer Brücke entschärft werden. Diese Variante ermöglicht eine Aufweitung des Gehwegs im Bereich des Zugangs zum Bahnsteig auf der Ostseite der Friedenheimer Brücke, so dass dort durch Versetzen der Treppenanlage ein zusätzlicher Aufzug zum Bahnsteig möglich wäre. Die Steganlage könnte in weiten Teilen deckungsgleich mit dem darunterliegenden Fuß- und Radweg verlaufen und die ökologische Ausgleichsfläche möglichst wenig zu beeinträchtigen. Diese Flächen sind derzeit Baustelleneinrichtungsflächen für die 2. Stammstrecke und unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt als bahnrechtlich gewidmete Flächen.

Eine zusätzliche Anbindung des Planungsgebiets an den S-Bahnhalt Hirschgarten ist nicht ursächlich in Sinne der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung. Die Verbesserung der Wegeverbindungen von und zur S-Bahn ist jedoch ein Planungsziel des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147. Da der S-Bahnhalt Hirschgarten einschließlich der Flächen für einen neu zu errichtenden Steg vollständig außerhalb des Planungsgebiets liegt und außerdem Bahnanlagen betroffen sind, sind Festsetzungen diesbezüglich im Bebauungsplan nicht möglich. Die Planung und Realisierung eines neuen Stegs kann deshalb nur außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Der Stadtrat wird zu einem späteren Zeitpunkt mit Optionen zur Planung und Finanzierung eines Stegs vom PaketPost-Areal zum S-Bahnhalt Hirschgarten befasst.

F) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 09. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB angehört. Der BA 09 hat sich in der Sitzung vom 17.09.2024 mit der Planung – Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich V/65 und Bebauungsplanverfahren Nr. 2147 – befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben, siehe Tabelle 4, Anlage 7 mit Stellungnahme der Verwaltung.

Der Bezirksausschuss des 09. Stadtbezirks hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage 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 Baurecht u.a. für dringend benötigten geförderten und frei finanzierten Wohnraum sowie soziale Infrastruktur schaffen zu können.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) des Vortrags in Verbindung mit Tabelle 1, Anlage 4 entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C.) des Vortrags in Verbindung mit Tabelle 2, Anlage 5 entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 09 Neuhausen-Nymphenburg kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt E.) des Vortrags in Verbindung mit Tabelle 3, Anlage 6 entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr.2147 für den Bereich Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal, Plan vom 18.12.2024 und Satzungstext sowie die dazugehörige Begründung, werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst dann öffentlich

auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung) wirksam geschlossen ist und die darin genannten Voraussetzungen (z.B. Stellung von Sicherheiten sowie Eintragung für die zu bestellenden Verpflichtungen im Grundbuch oder die notarielle Bestätigung) vollinhaltlich erfüllt sind. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Diese sind in Anlage 7, Anlage 8 sowie in Anlage 5 Ziffer 10 und 12 und in Anlage 6 in Ziffer 8, 12, 15 und 18 aufgeführt. Die Liste der Gutachten, welche eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme darstellen, ist im Umweltbericht (vgl. Ziffer 7.8.1 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung) aufgeführt.

6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundstückseigentümerin zur Durchführung von Realisierungswettbewerben für die Teilbaugebiete MU (1), MU (2), MU (3), MU (4), MU (5) und MU (8) sowie für die öffentlichen Grünflächen und das Erdgeschoss der Paketposthalle gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 verpflichtet ist. In den Wettbewerbsverfahren soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 9 – Neuhausen-Nymphenburg sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk sowie die Baureferentin Frau Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer oder Vertretung als FachpreisrichterIn erreicht werden.
9. Der Berücksichtigung der Sanierungskosten für die Paketposthalle (Kosten für die Instandhaltung der Halle und zusätzliche Ertüchtigungsmaßnahmen zur öffentlichen Nutzbarmachung) sowie deren Besicherung in der Grundvereinbarung nach Maßgabe der Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 6.1.2 wird zugestimmt.
10. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147
der Landeshauptstadt München

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

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

vom

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

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

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

§ 2

Art der baulichen Nutzung – urbanes Gebiet

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

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

§ 3

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

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

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

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

§ 4

Art der baulichen Nutzung – baulich integrierte Kindertageseinrichtungen

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

§ 5**Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

Höhenentwicklung, Abstandsflächen und Belichtung

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

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

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

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

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

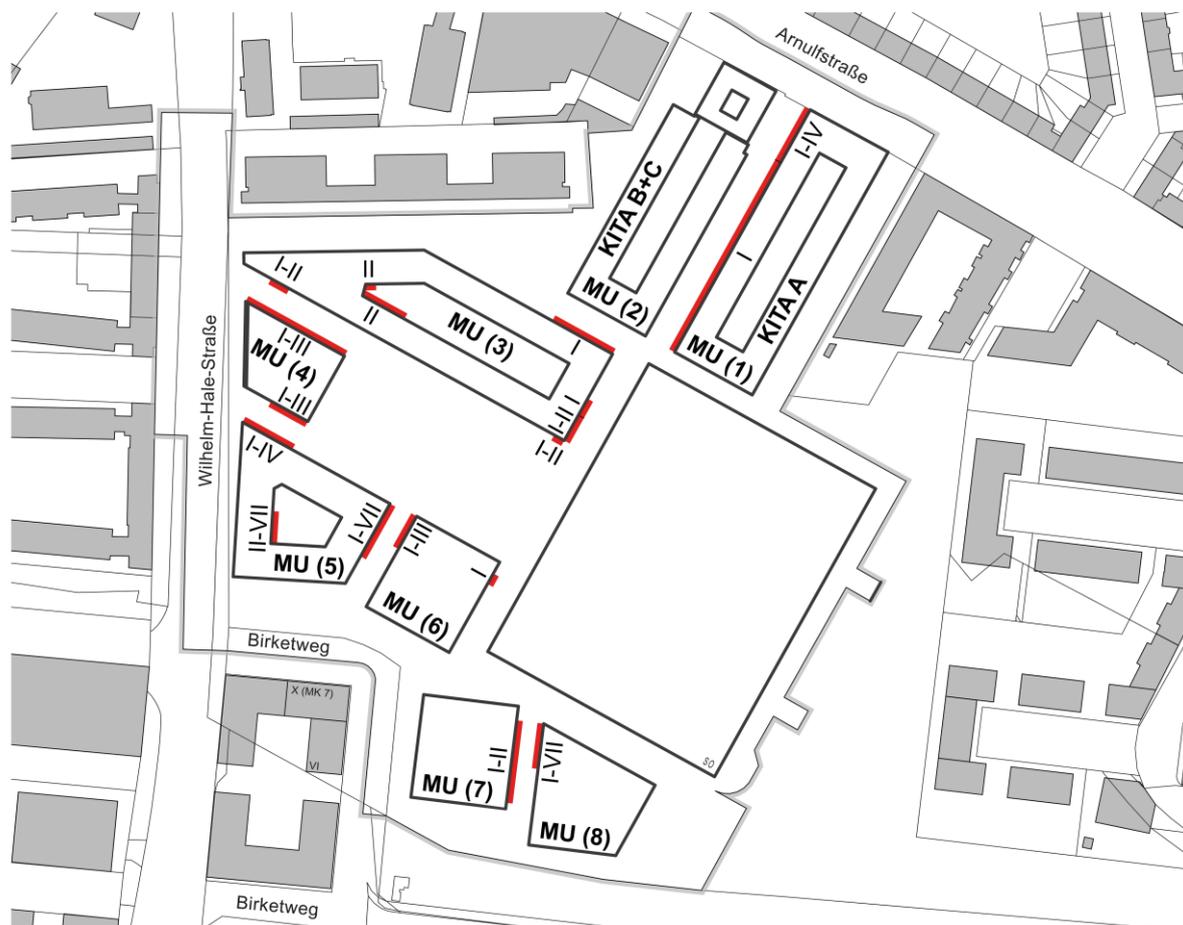


Abb. 1: Kritische Fassadenbereiche aus Abstandsflächenunterschreitung / Belichtung 45° © Eisenlauer / LHM

§ 8

Fassaden/ Fassadenbegrünung

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

§ 9

Dachaufbauten, technische Anlagen auf den Dächern

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

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

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

§ 10

Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen

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

§ 11

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

§ 12

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

- (1) Die gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze des urbanen Gebietes, seiner Teilbaugebiete und des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind ausschließlich unterirdisch in der GTGa unterzubringen. Diese ist nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa zulässig.
- (2) In den Teilbaugebieten ist maximal die Errichtung der sich aus den Absätzen 3 bis 5 je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet ergebenden Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zulässig. Soweit diese Satzung keine abweichenden Festsetzungen trifft, bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, in der Fassung vom 19.12.2007 (MüABl. Sondernummer 1 vom 2. Januar 2008, S. 1 ff.), im Übrigen unberührt.
- (3) Von den nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit § 2 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 und Anlage 1 Nr. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) in der Fassung vom 19.12.2007 je Teilbaugebiet notwendigen Stellplätzen für Wohnen dürfen nur jeweils 50 % real hergestellt werden; mindestens sind jedoch 0,3 Stellplätze je Wohneinheit real herzustellen.
- (4) Abweichend von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München können für Nichtwohnnutzungen von den nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätzen max. 75 % der nach § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze real hergestellt werden.
- (5) Abweichend von den Regelungen der Abs. 3 und 4 sind weitere Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig, wenn sich hierfür ein abweichender Bedarf ergibt.
- (6) In der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa sind auch Kellerflächen, Lagerflächen und Techniknutzungen, Flächen für die Grauwassernutzung, Gemeinschaftsanlagen für Müll, Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder inklusive Zufahrtsrampen, Bereiche für Fußgängerinnen und Fußgänger, Empfangsbereiche für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Concierge zulässig.

- (7) Die Decke der GTGa ist außerhalb von Gebäuden gegenüber dem jeweils angrenzenden Geländeniveau um mindestens 1,5 m abzusenken und unter Beachtung des Entwässerungskonzeptes mit einem ebenso hohen fachgerechten Bodenaufbau inklusive durchgängiger Drain- oder Retentionsschicht zu überdecken.
- (8) Auf der Decke der GTGa ist durchgängig eine Niederschlagsretentionsschicht mit einem Mindestmaß von 10 cm herzustellen.
- (9) Die Ein- und Ausfahrt auf Baugrundstücke ist für Kraftfahrzeuge nur in den festgesetzten Bereichen von Zu- und Ausfahrten zur GTGa zulässig. Von der Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiche kann bei technischen und verkehrlichen Erfordernissen geringfügig abgewichen werden.
- (10) Außerhalb der festgesetzten Bereiche gemäß Absatz 9 ist die Ein- und Ausfahrt auf Baugrundstücke nur für Rettungsfahrzeuge sowie für Pflegefahrzeuge, insbesondere zum Unterhalt der Anlagen und Freiflächen der Kindertagesstätten, zulässig. Im Kurvenbereich des Birketwegs ist nur die Zu- und Ausfahrt für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche sowie zur Erreichbarkeit der Teilbaugebiete MU (6) und MU (8) für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge zulässig.
- (11) Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge zur GTGa sowie notwendige Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren. Hiervon ausgenommen sind Notausgänge außerhalb der festgesetzten Bauräume innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Nebenanlagen, soweit sie brandschutztechnisch erforderlich sind. Die Höhe wird auf 3,0 m beschränkt. Um die Nutzbarkeit der öffentlichen Grünfläche (Quartierspark) nicht zu beeinträchtigen, ist abweichend davon der Notausgang westlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1834 bodenbündig und barrierefrei herzustellen.
- (12) Eine mechanische Entlüftung der GTGa ist in die Gebäude zu integrieren und über das oberste Dach des jeweiligen Gebäudes in den freien Luftstrom zu führen. Bei der Anordnung von Entlüftungsöffnungen der GTGa ist eine Höhe von mindestens 2,5 m über Oberkante der jeweiligen Dachflächen und ein Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (z.B. Aufenthaltsräume, Terrassen, Dachgärten, Spielflächen) einzuhalten.
- (13) In der GTGa ist im 3. UG im Bereich der Zu- und Ausfahrtsrampen des Teilbaugebietes MU (3) eine Fläche für eine Gemeinschaftsanlage Müll in einer Größe von mindestens 400 m² zu errichten.
- (14) Mindestens 30 % der nachzuweisenden Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung sind mit elektrischer Ladetechnik auszustatten und weitere 30 % sind mit baulichen Voraussetzungen für eine künftige elektrische Lademöglichkeit zu versehen. Mindestens 50 % der nachzuweisenden Stellplätze für Wohnnutzung sind mit elektrischer Ladetechnik auszustatten, 50 % sind mit baulichen Voraussetzungen für eine künftige elektrische Lademöglichkeit zu versehen.
- (15) Sonstige ebenerdige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der GTGa sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezone) anzuordnen. Sie sind bodenbündig und barrierefrei herzustellen, um die Nutzbarkeit der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.

§ 13

Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Im urbanen Gebiet ist in Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) vom 26.06.2020 für Wohnnutzungen je Teilbaugebiet mindestens ein Fahrradabstellplatz je 26,25 m² Gesamtwohnfläche herzustellen. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 26.06.2020 unberührt.
- (2) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauräume der Teilbaugebiete, in der GTGa und in den im Plan festgesetzten Umgrenzungen für Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze nachzuweisen. Eine Unterbringung von Fahrradabstellplätzen im 2. und 3. Untergeschoss der GTGa ist nicht zulässig.
- (3) Die Fahrradabstellplätze der Kindertageseinrichtungen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) sind oberirdisch und in deren Eingangsnähe, außerhalb des Bauraums und der im Plan festgesetzten Umgrenzungen für Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen anzuordnen.
- (4) Die nach Absatz 1 geforderten und in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen Fahrradabstellplätze (GFSt) im UG 1 der GTGa inklusive der für die Erschließung erforderlichen Rampenanlagen werden wie folgt zugewiesen und per Dienstbarkeit dinglich gesichert:
 - GFSt 1: den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2)
 - GFSt 2: den Teilbaugebieten MU (3) mit MU (5)
 - GFSt 3: den Teilbaugebieten MU (6) mit MU (8)

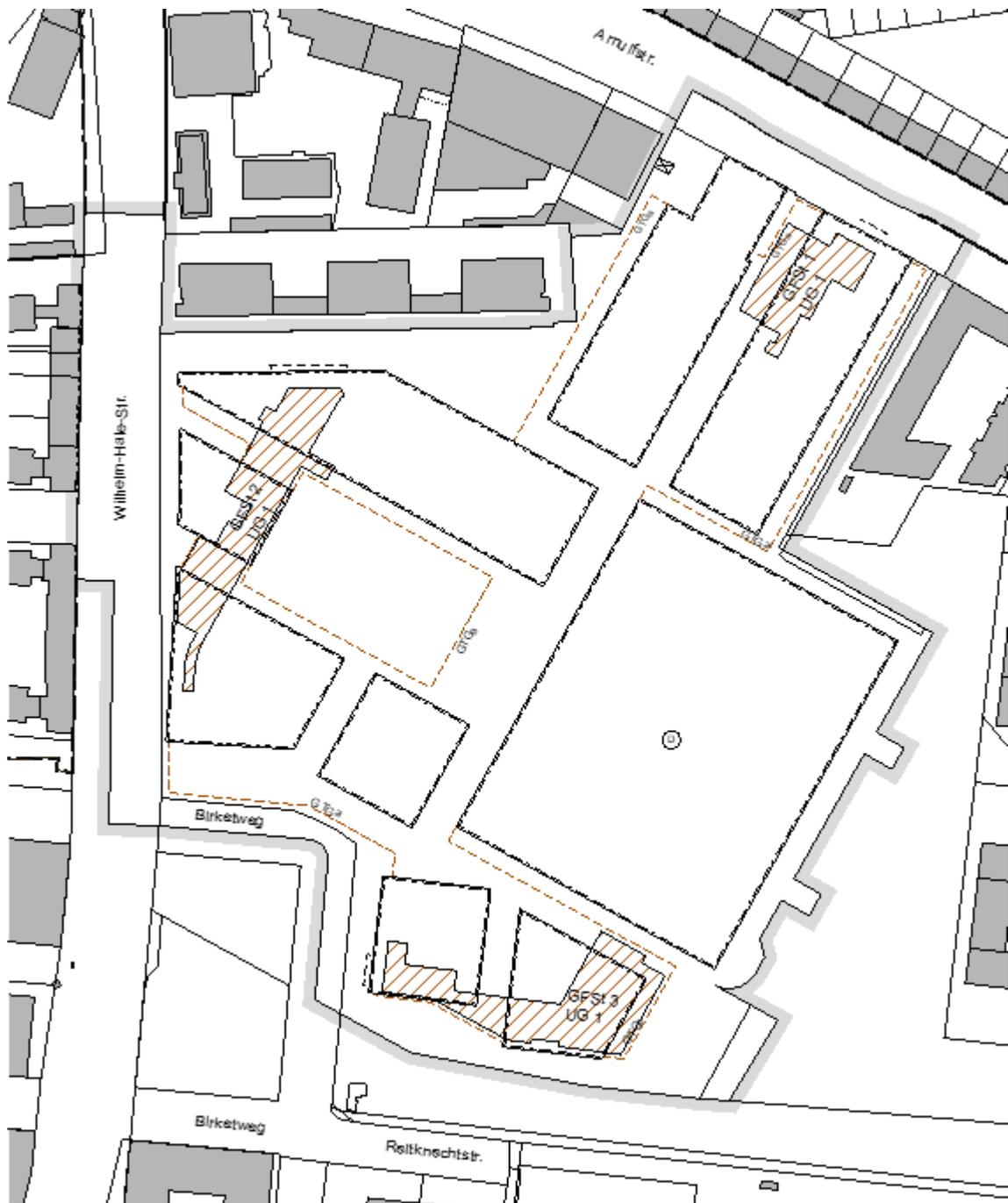


Abb. 2: Gemeinschaftsanlagen Fahrradabstellplätze im 1. UG © bgsm / LHM

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

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

§ 14

Dienstbarkeitsflächen

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

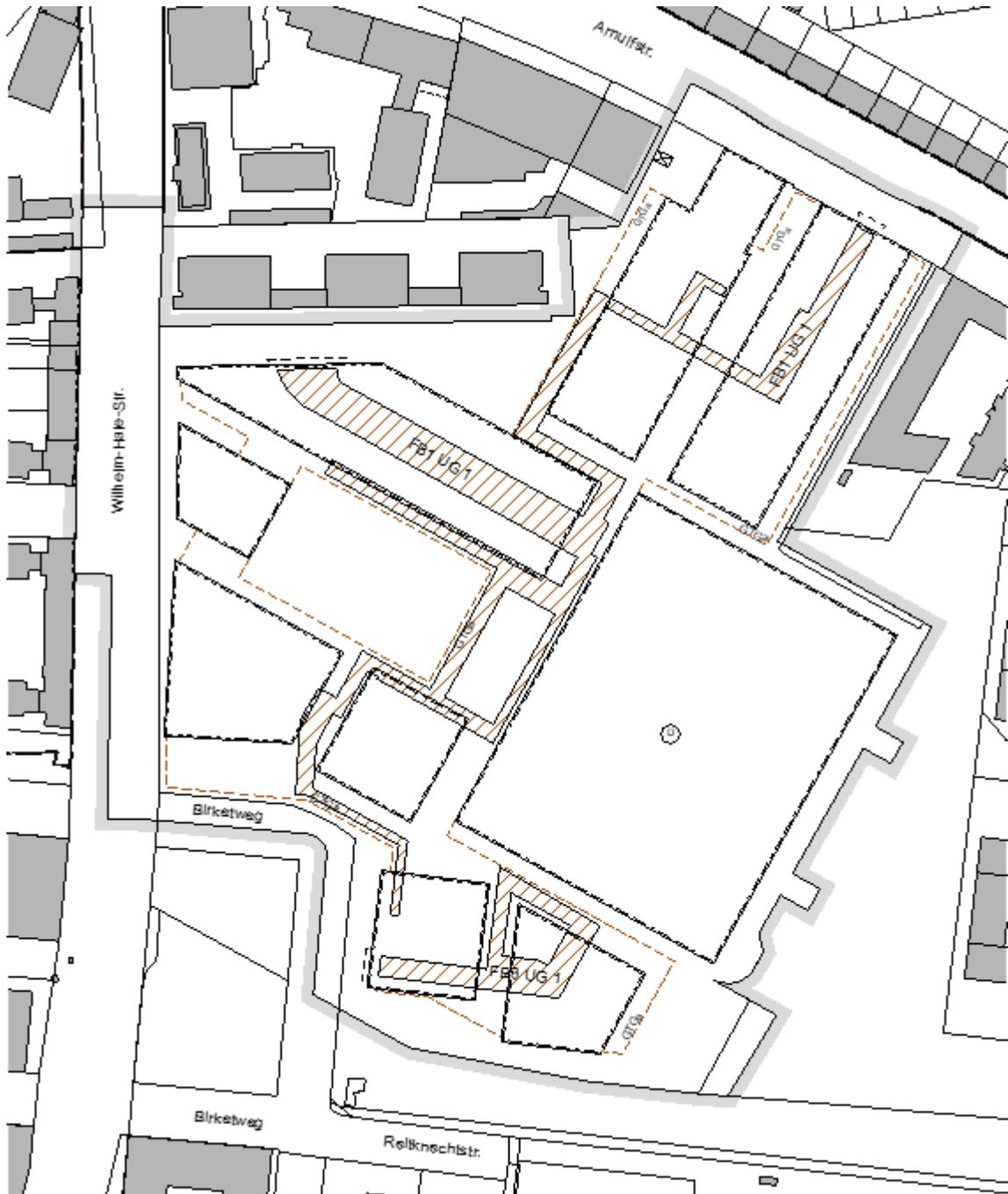


Abb. 3: Fahrrechtsfläche FB 1 und FB 3 für einen beschränkten Personenkreis 1. UG © bgsm / LHM

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

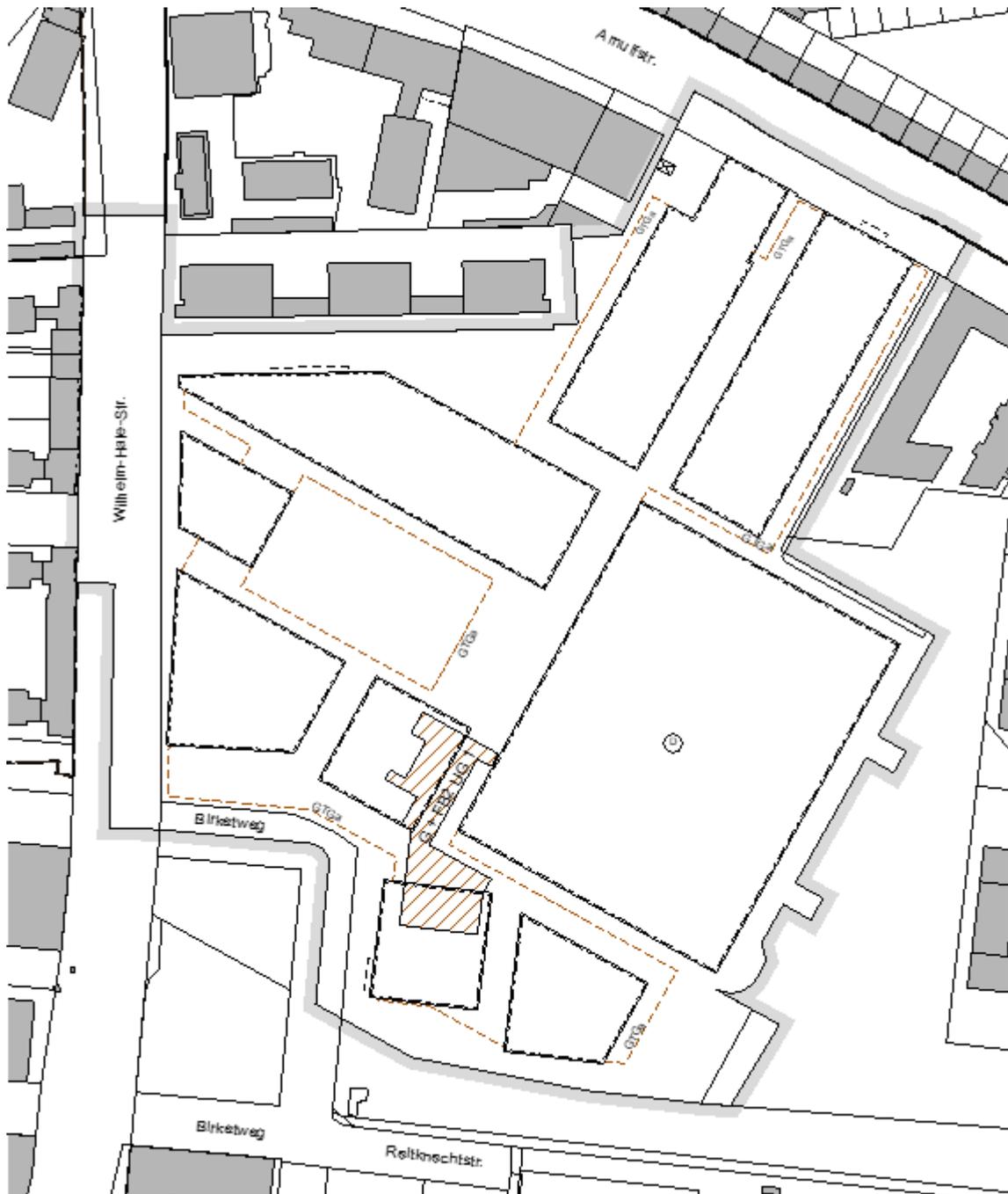


Abb. 4: Geh- und Fahrrechtsfläche G+FB 2 für einen beschränkten Personenkreis 1. UG © bgsm / LHM

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

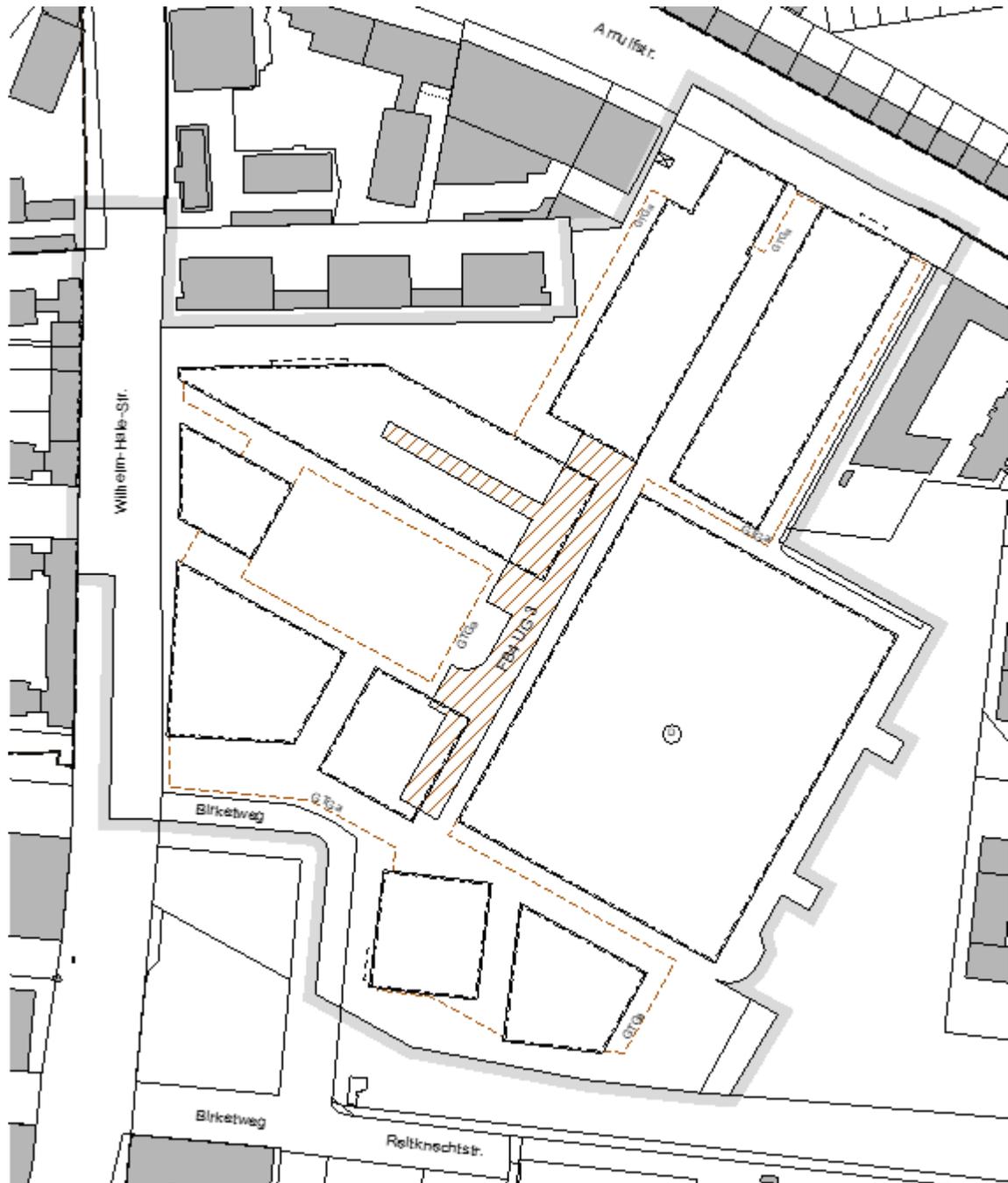


Abb. 5: Fahrrechtsfläche FB 4 für einen beschränkten Personenkreis 3. UG © bgsM / LHM

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

§ 15

Nebenanlagen, Freischankflächen

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

§ 16

Einfriedungen, Einzäunungen

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

§ 17**Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen**

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

§ 18**Baulicher Schallschutz**

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

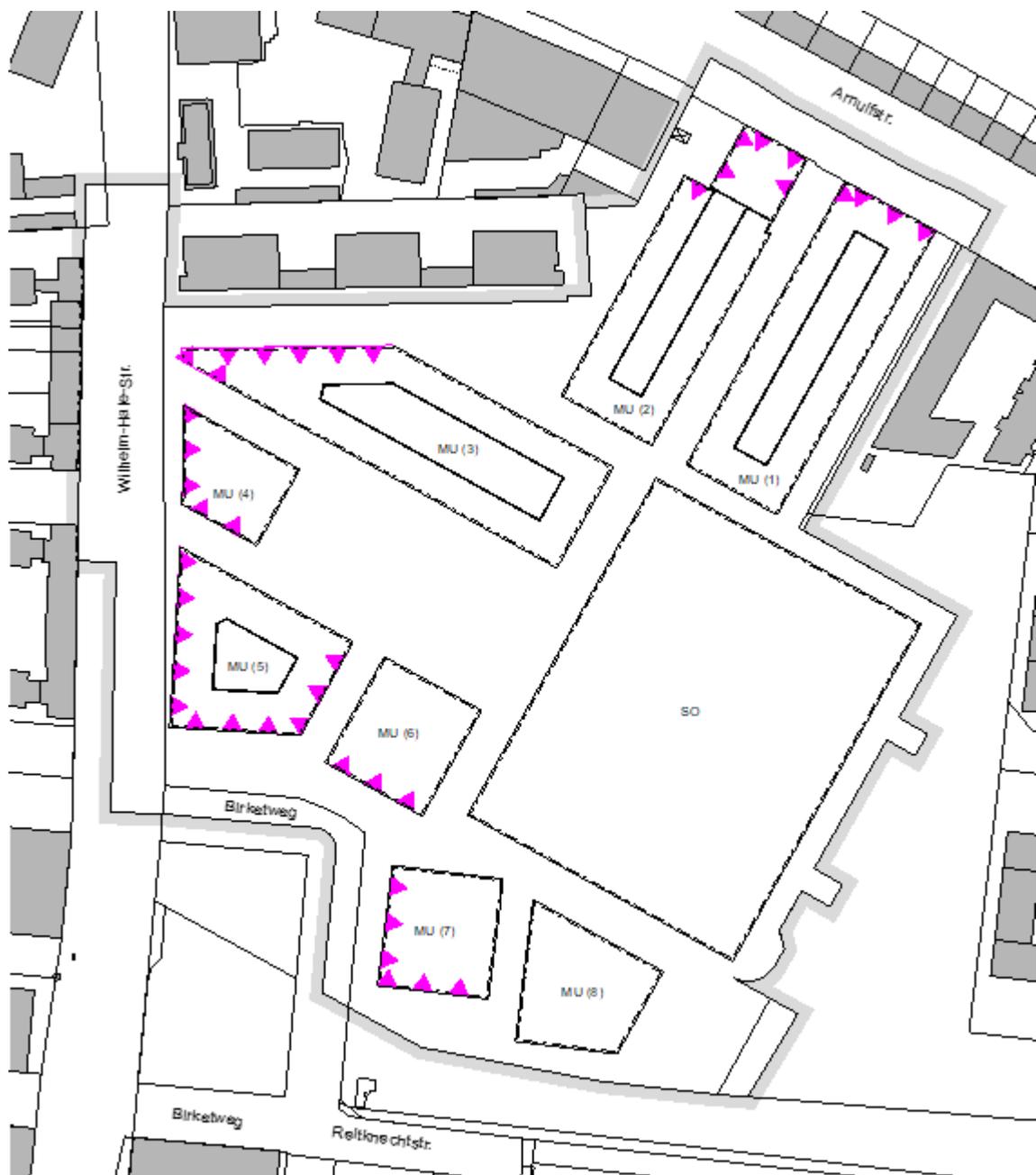
Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.

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



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

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



▲▲▲▲ Außenwohnbereiche mit Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) tags

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

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

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

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

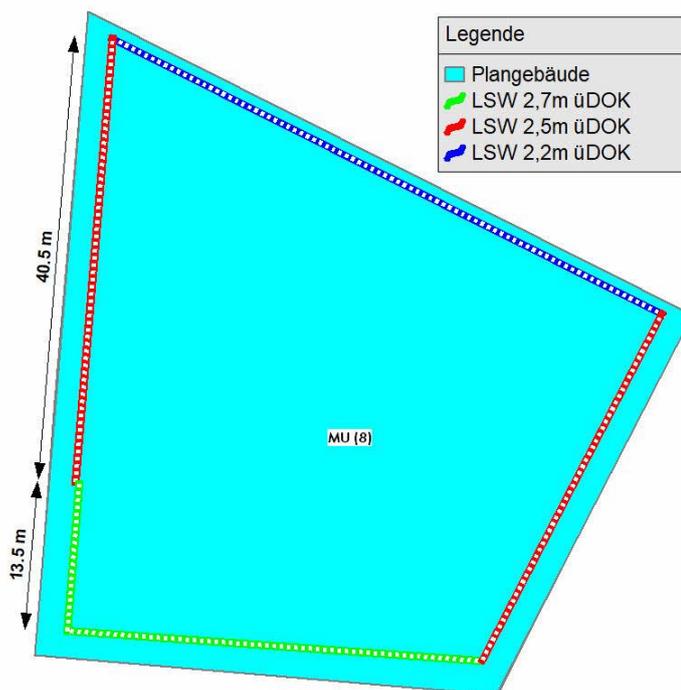


Abb. 8: zu § 18 Abs. 10 dieser Satzung © Möhler+Partner mit Geobasisdaten: bayerische Vermessungsverwaltung/LHM

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

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



- ▲▲▲ bei nicht gesamthafter Errichtung zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme: Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts
- ▲▲▲ bei nicht gesamthafter Errichtung zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme: Fassaden mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts

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

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

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

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

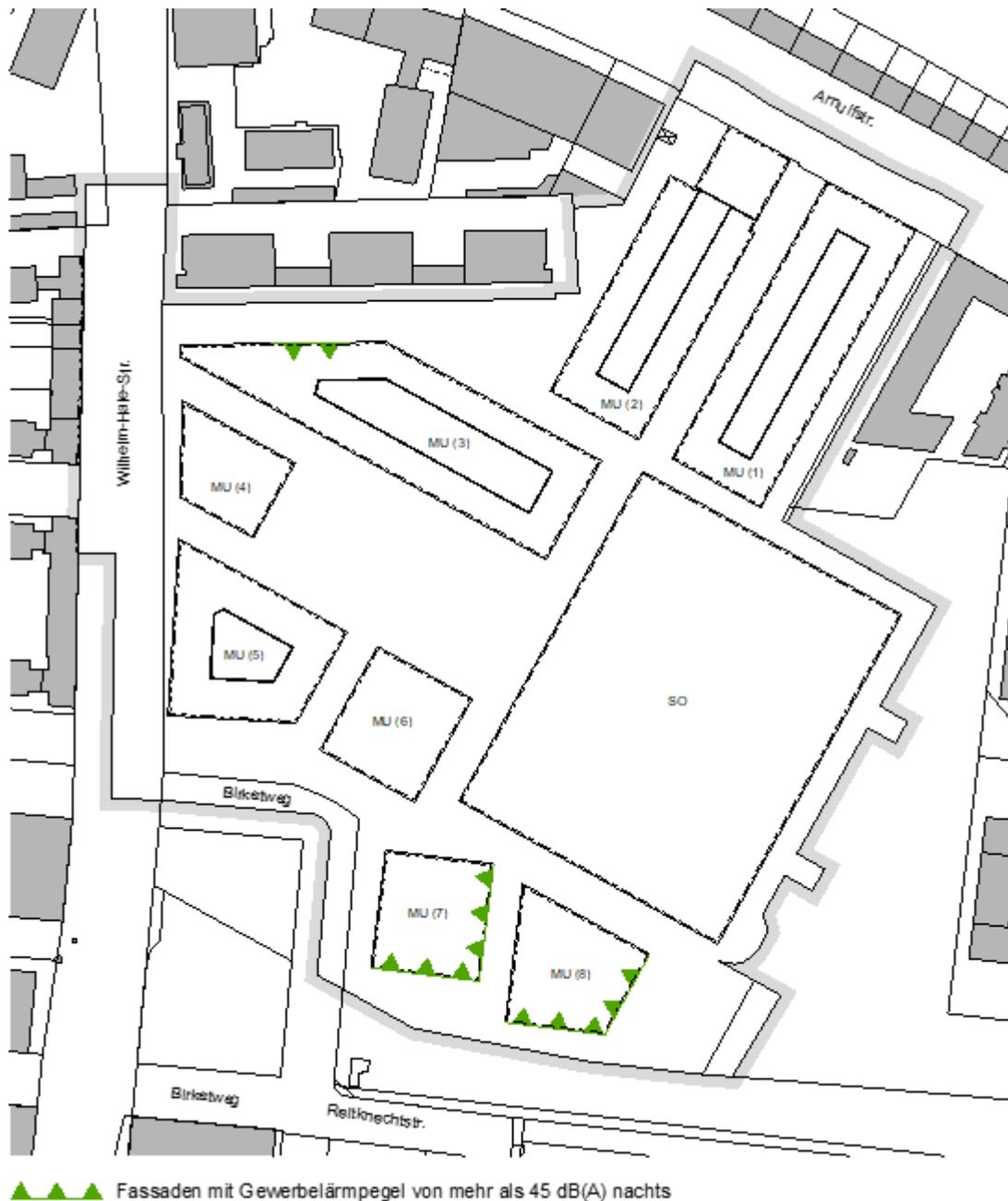


Abb. 10: zu § 18 Abs. 14 dieser Satzung © bgsml/LHM

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

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

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

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

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

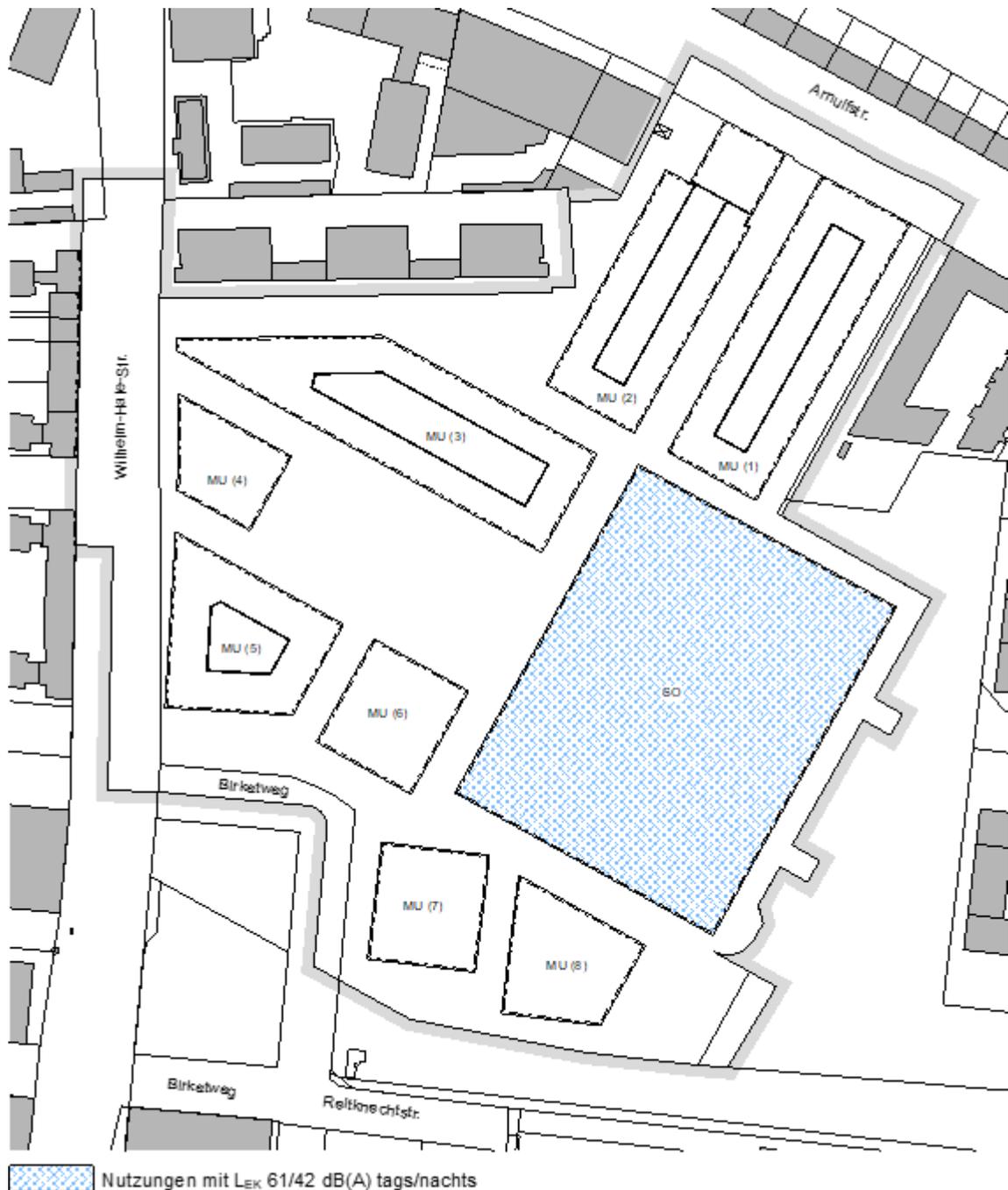


Abb. 11: zu § 18 Abs. 17 dieser Satzung © bgsm / LHM

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

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

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

§ 19

Schutz vor Erschütterungen

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

§ 20

Schutz vor Luftschadstoffbelastungen

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

§ 21

Schutz vor Wind

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

§ 22

Grünordnung allgemein

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

§ 23

Grünordnung öffentliche Grünflächen

- (1) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind vorwiegend mit standortgerechten Bäumen, Rasen und Wiesenflächen zu gestalten und zu bepflanzen. Zulässig ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente, wie z. B., Wasserflächen, Brunnen, Kunstobjekte und Spieleinrichtungen.
- (2) In der öffentlichen Grünfläche westlich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1834 (Quartierspark) ist je 100 m² Fläche ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50 % betragen.
- (3) In der öffentlichen Grünfläche östlich des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ und südlich bzw. östlich der Teilbaugebiete MU (7) und MU (8) (Postwiese) ist je 200 m² Fläche ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50 % betragen. Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume können hierbei nicht angerechnet werden.

Von der zeichnerischen Festsetzung „Bäume zu erhalten“ kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit oder Belange der Verkehrssicherheit dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist als Ersatz ein Baum gleicher Art und gleicher Wuchsklasse in Standortnähe nachzupflanzen.

§ 24

Grünordnung öffentliche Verkehrsflächen

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

§ 25

Grünordnung auf den Baugrundstücken des urbanen Gebiets

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

§ 26

Artenschutz

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

§ 27

Entwässerung

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

§ 28

Werbeanlagen

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

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

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

Seite 43

§ 29

In-Kraft-Treten

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

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Beschlusslage	46
2. Ausgangssituation	54
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	54
2.2 Städtebauliche Bestandssituation	54
2.3 Ortsbild	56
2.4 Höhenentwicklung	57
2.5 Zentrenkonzept.....	58
2.6 Naturhaushalt, Grün- und Freiraumsituation	58
2.6.1 Naturraum, Topografie.....	58
2.6.2 Grundwasser	59
2.6.3 Boden und Versiegelung.....	59
2.6.4 Klima	59
2.6.5 Flora und Fauna, Artenschutz.....	60
2.6.6 Erholung und Freiflächensituation.....	61
2.7 Erschließung.....	62
2.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	62
2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	62
2.7.3 Fuß- und Radverkehr.....	63
2.7.4 Technische Erschließung.....	64
2.8 Vorbelastungen.....	64
2.8.1 Baugrund, Altlasten und Kampfmittel	64
2.8.2 Lärmimmissionen.....	65
2.8.3 Elektrische und magnetische Felder	65
2.8.4 Erschütterungen und Sekundärluftschall.....	66
2.8.5 Lufthygiene	66
2.9 Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	66
2.9.1 „Zentrale Bahnflächen München“	66
2.9.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	66
2.9.3 Bestehendes Baurecht.....	67
2.9.4 Grunddienstbarkeiten.....	68
2.10 Denkmalschutz	69
2.11 Stadtentwicklungsplanerische und freiraumplanerische Leitlinien	70
2.12 Schwammstadt-Prinzip	70
2.13 Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen.....	71
3. Planungsziele.....	72
3.1 Planungsziele des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a	72
3.2 Fortschreibung der Planungsziele.....	73
4. Planungskonzept.....	78
4.1 Art der baulichen Nutzung	84

4.2	Einzelhandel	88
4.3	Maß der baulichen Nutzung	89
4.4	Überbaubare und unterbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Arkaden und Durchgänge	92
4.5	Höhenentwicklung	94
4.6	Abstandsflächen und Belichtung	103
4.7	Fassaden, Fassadenbegrünung	106
4.8	Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen auf den Dächern	107
4.9	Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen	108
4.10	Verkehrskonzept/ Verkehrliche Erschließung	110
4.11	Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge	112
4.12	Abstellplätze für Fahrräder	115
4.13	Machbarkeit Steg zum S-Bahnhalt Hirschgarten	117
4.14	Dienstbarkeitsflächen	118
4.15	Nebenanlagen	120
4.16	Einfriedungen, Einzäunungen	121
4.17	Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen	121
4.18	Baulicher Schallschutz	121
4.19	Erschütterung und Sekundärluftschall	133
4.20	Elektrische und magnetische Felder	133
4.21	Lufthygiene	134
4.22	Windkomfort	136
4.23	Statik Halle	138
4.24	Grünordnung	138
4.25	Maßnahmen zum Artenschutz	143
4.26	Regenwassermanagement / Entwässerung	145
4.27	Werbeanlagen	148
4.28	Grundwasser / Unterbauungen	149
4.29	Vorbeugender Brandschutz	150
4.30	Ver- und Entsorgung	152
4.31	Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimaresilienz)	153
4.32	Inklusion, Barrierefreiheit und Gender Mainstreaming	159
5.	Wesentliche Auswirkungen	159
6.	Maßnahmen	161
6.1	Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebauliche Vereinbarungen / Kosten	161
6.1.1	Anwendbarkeit	161
6.1.2	Abweichung von den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung	162
6.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen	163
7.	Umweltbericht	163
7.1	Einleitung	163
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	163

7.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	164
7.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	167
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	171
7.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung.....	171
7.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	187
7.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/ Boden	192
7.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	196
7.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	198
7.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (thermische Belastungen, Luftaustausch, Verwirbelungen, Regenwassermanagement / Schwammstadt-Prinzip)	200
7.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	206
7.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	208
7.2.9	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	209
7.2.10	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	212
7.2.11	Umweltauswirkungen durch Unfälle und Katastrophen	214
7.2.12	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	214
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	215
7.4	Europäischer Artenschutz	216
7.5	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	216
7.6	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	219
7.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	220
7.8	Zusätzliche Angaben	221
7.8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	221
7.8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	224
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	225
8.	Daten zum Bebauungsplan	228

1. Planungsanlass und Beschlusslage

Anlass der Planung

Eine private Entwicklungsgesellschaft erwarb im Sommer 2018 von der Deutschen Post AG (Post) zwei Grundstücke zwischen Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße und Birketweg und strebt die Entwicklung des ca. 8,7 ha großen Areals zu einem innovativen innerstädtischen Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung an.

Auf dem Gelände befinden sich heute Einrichtungen der Post. Das Planungsgrundstück

befindet sich im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a der Landeshauptstadt München (LHM). Es umfasst dort die Baugebiete MK 5, MK 6 und MK 11, das Sondergebiet „Postalische Nutzungen“ sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen. Das Briefverteilzentrum, das derzeit in der denkmalgeschützten sog. Paketposthalle betrieben wird, soll künftig an einen anderen Ort verlagert werden. Damit ergibt sich die Möglichkeit einer neuen Betrachtung des Areals: Die denkmalgeschützte Halle soll ein neues Nutzungskonzept mit einem in München einzigartigen Freiraumangebot und einem zusätzlichen öffentlichkeitsorientierten soziokulturellen und kulturellen Anteil erhalten. Auf den weiteren Flächen ist eine gemischte Nutzung geplant. Neben Wohnungen, Büros, Beherbergungsbetrieben und Einzelhandelsflächen sollen hier kultur- und kreativwirtschaftliche und soziale Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen entstehen.

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

Verfahrensstand/ Beschlusslage

Nach dem Auszug der Post stellt die Nutzung und Gestaltung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Paketposthalle eine große Herausforderung dar und kann nicht losgelöst von der umgebenden Fläche betrachtet werden. Die ehemalige Paketposthalle wird das neue Quartier maßgeblich prägen.

Zur Entwicklung eines entsprechenden Planungskonzeptes wurde ein Masterplanverfahren gewählt, weil damit eine intensivere Bearbeitungstiefe als bei einem regulären städtebaulichen Wettbewerb möglich war und die Aufgabenstellung nach Bedarf konkretisiert werden konnte. So konnte prozesshaft auf die Untersuchungs- und Entwurfsergebnisse des gesamten Areals reagiert werden, damit eine in sich schlüssige Gesamtplanung entsteht. Zudem konnte für diese spezifische Aufgabenstellung ein höchst qualifiziertes Planungsbüro gewonnen werden, das insbesondere für die qualitätvolle Auseinandersetzung mit vergleichbar großen und bedeutenden Industriedenkmalen steht und Erfahrung in der Entwicklung innerstädtischer Quartiere hat.

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 10.10.2018 in einem Antrag (Antrags Nr. 14-20 / A 4516) die Stadtverwaltung gebeten, zusammen mit der neuen Eigentümerin die Paketposthalle als Kultur- und Kreativquartier für den Stadtteil zu entwickeln und dabei insbesondere kulturelle Nutzungen zu berücksichtigen. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14- 20 / V 14579) wurde dieser geschäftsordnungsmäßig behandelt und dem Planungsverfahren zur Erstellung eines Masterplans für das Areal um die ehemalige Paketposthalle inklusive eines Nutzungskonzeptes für die Halle zugestimmt.

Die Eigentümerin hat das Architekturbüro Herzog & de Meuron Architekten, Basel mit Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich, mit der Erstellung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Masterplans für das sog. PaketPost-Areal beauftragt.

Die Erarbeitung des Masterplans wurde in mehreren Sitzungen von einem Begleitgremium beraten, das sich aus folgenden Personen bzw. Personenkreisen zusammensetzte:

- Eigentümerin
- Stadtratsfraktionen,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Bürger*innengutachten“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diese lauten:

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

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

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

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

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

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

Kommission für Stadtgestaltung

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

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

1. Die Kommission begrüßt grundsätzlich den vorliegenden Masterplan (einstimmig).
2. Die Kommission begrüßt auch den gestalterischen „Dreiklang“, der sich aus den beiden vorgesehenen „Hochhaustürmen“ und der Paketposthalle als einer architektonisch zusammenhängenden Figur ergibt. (Bei 5 Gegenstimmen im Übrigen einstimmig)
3. Die Kommission betont ausdrücklich die Wichtigkeit der Paketposthalle und deren Nutzung für die Gestaltung des öffentlichen Raumes als einem zentralen Element für die Urbanität in diesem Bereich. (mehrheitlich mit 5 Gegenstimmen)

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

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

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

Hochhäuser ohne Schrägaufzüge untersucht.

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

Partizipationsprozess Paketposthalle

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

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

Ideensammlung

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

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

Ideenauswahl

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

Expert*innenvoting

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

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

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

Design-Camp

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

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

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

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

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

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Städtebauliche Bestandssituation

Planungsgebiet

Prägendes Bauwerk im Planungsgebiet ist die denkmalgeschützte Halle der Post mit ihrer prägnanten Bogenkonstruktion. Sie diente ursprünglich als Paketposthalle und beherbergt heute das Briefverteilzentrum. Das 124 m lange Industriedenkmal wurde 1965 erbaut und war mit 148 m Spannweite zur Zeit seiner Errichtung die weitest gespannte Halle der Welt aus Fertigteilen.

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

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

Umgebung

Nördlich der Arnulfstraße grenzt die in den Jahren 1928-31 errichtete denkmalgeschützte „Siedlung Neuhausen“ an, eine der ersten Großsiedlungen der damals neu gegründeten städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG.

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

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

Der Südrand des Planungsgebiets weist unterschiedliche Nachbarschaften auf:

- An der östlichen Wilhelm-Hale-Straße befindet sich ein bis zu 18-geschossiger Gebäudekomplex, überwiegend mit Büronutzung (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a; MK 8).
- Östlich des MK 8 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der sich derzeit das Kulturzentrum Backstage befindet.
- Das östlich anschließende Gewerbegebiet ist als Areal bzw. Teil des endgültigen Standorts für das Jugend-Kulturzentrum „Backstage“ vorgesehen. Derzeit befindet sich das „Backstage“ in einem befristet genehmigten Provisorium, welches hälftig in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche liegt. Das „Backstage“ ist ein kommerzieller Betrieb für Jugendkultur, in Vernetzung mit Jugendsozialarbeit. Das Nutzungsspektrum umfasst neben der kulturellen Nutzung (Konzerte etc.) auch den Betrieb einer Gaststätte mit Biergarten, eine Diskothek, Bandübungsräume, Studios, Werkstätten u. Ä.
- Östlich des „Backstage“ liegt das Sondergebiet Citylogistikzentrum (CLZ). Die Deutsche Post DHL hat das Areal erworben und im östlichen Bereich eine mechanisierte Zustellbasis für eine Post-Paket-Logistik errichtet, die für die Belieferung von Neuhausen und der angrenzenden Stadtbezirke zuständig ist. Zudem sollen ca. 30 % des ehemaligen CLZ-Areals (westlich) durch das „Backstage“ kulturell genutzt werden.
- Im bahnbegleitenden Freiflächenband südlich des MK 8 und in der Binnengrünfläche nördlich des CLZ-Baufeldes verlaufen bis zur Inbetriebnahme der 2. S- Bahn-Stammstrecke (voraussichtlich 2037) von der Donnersbergerbrücke bis nach

Nymphenburg-Süd die Baustraßen und sonstige Baustelleneinrichtungen dieser Baumaßnahme. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich Ausgleichsflächen und Flächen, auf denen artenschutzrechtliche Maßnahmen wie Umsiedelungen von Zauneidechsen stattgefunden haben. Die dortigen Wegebeziehungen sind in dieser Zeit zwar räumlich und qualitativ eingeschränkt, aber weitgehend funktionsfähig.

Südwestlich des Planungsgebiets liegen an der Wilhelm-Hale-Straße die Kerngebiete MK 3 und MK 4 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a. Sie bilden im Verbund mit den Kerngebieten östlich der Wilhelm-Hale-Straße (insbes. MK 7 und 8) das Nahversorgungszentrum des Quartiers „Am Hirschgarten“ und weisen eine entsprechende Dichte und Höhenentwicklung auf. Hier befinden sich Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen, im südlich gelegenen MK 4 Hotel- und Wohnnutzung.

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

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

Stadtsilhouette

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

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

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

2.3 Ortsbild

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

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

2.4 Höhenentwicklung

Für das Planungsgebiet wurde bereits in der „Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) Standortpotenzial für eine Hochhausbebauung aufgezeigt. Das Areal liegt außerhalb „schutzwürdiger Bauräume“ und der Bereich nördlich der Friedenheimer Brücke wird explizit als möglicher Hochhausstandort gekennzeichnet. Die Studie formuliert dabei die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern.

Dieses Motiv verfolgten auch frühere Planungen für das Quartier im Rahmen der Entwicklung der „Zentralen Bahnflächen München“ mit einem markanten Hochhausensemble. Im Zuge des Planungsprozesses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a und der kritischen öffentlichen Diskussion, insbesondere der Sichtbarkeit der Hochhäuser vom Schlossrondell Nymphenburg, wurde die Höhenentwicklung für das Areal schließlich auf 60 m begrenzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a sieht demnach eine Reihe von Hochpunkten zwischen ca. 35 m bis ca. 60 m Höhe vor.

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

Die Anwendung der Hochhausstudie München 2023 beinhaltet:

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

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

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

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

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

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

2.5 Zentrenkonzept

Zu den wesentlichen Leitzielen des vom Stadtrat am 22.07.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00506) beschlossenen und am 20.03.2019 fortgeschriebenen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) Zentrenkonzepts gehört die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Standorte. Den Rahmen hierfür bildet das hierarchisch gegliederte Zentrensystem mit seinen Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren.

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Stadtteilzentrum Rotkreuzplatz und dem Stadtteilzentrum Laim (Entfernung ca. 1.200 bis 1.500 m Luftlinie). Beides sind gewachsene Stadtteilzentren (Verkaufsfläche ca. 15.000 bis 22.000 m²), die für den Planungsbereich die Versorgung mit mittel- und langfristigen Sortimenten gewährleisten. Das Nahbereichszentrum Romanplatz (Entfernung ca. 1.100 m Luftlinie) lässt sich ebenso den kleinen gewachsenen Zentren zuordnen.

Unmittelbar anschließend an das PaketPost-Areal ist westlich der Wilhelm-Hale-Straße im Zuge der Realisierung des neuen Quartiers am Hirschgarten das Nahbereichszentrum Hirschgartenforum entstanden; ein Nahversorgungsstandort in zeitgemäßer und marktgängiger Größenordnung (ca. 6.000 m² Verkaufsfläche) mit Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt und ergänzendem kleinteiligen Einzelhandel.

2.6 Naturhaushalt, Grün- und Freiraumsituation

2.6.1 Naturraum, Topografie

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

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

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

2.6.2 Grundwasser

In den quartären Kiesen und Sanden steht strömendes Grundwasser mit einer Fließrichtung von Süd nach Nord bzw. Nordost an.

Der HW-40 Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei ca. 516,1 m ü. NHN und 517,5 m ü. NHN. Im Hochwasserfall (HW 1940) liegt somit der Grundwasserspiegel bei etwa 5,9 - 6,5 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 7 - 8 m (514,9 m ü. NHN). Die Oberkante des Grundwasserstauers liegt bei ca. 16,6 m u. GOK (505,9 m ü. NHN).

2.6.3 Boden und Versiegelung

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

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

2.6.4 Klima

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

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

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

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

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

2.6.5 Flora und Fauna, Artenschutz

Flora

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

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

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

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

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

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

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

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

Fauna

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

Begehung der Flächen durchgeführt.

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

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

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

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

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

2.6.6 Erholung und Freiflächensituation

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

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

- Südlich des Planungsgebiets soll sich ein Freiflächenband entlang der Bahn vom Hauptbahnhof bis nach Pasing erstrecken. Unter Einbeziehung der bestehenden Bahnbiotope sieht das Gesamtkonzept der „Zentralen Bahnflächen München“ hier die Schaffung eines „Pionierparks“ mit Erholungsmöglichkeiten und einem

durchgehenden Fuß- und Radweg, unter Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung der naturschutzfachlich bedeutenden Flächen (Ausgleichsflächen, Flächen mit CEF- und FCS-Maßnahmen) mit der erforderlichen Durchgängigkeit, vor.

- Westlich des Planungsgebiets liegt der Hirschgarten. Er wurde im Jahr 1780 von Kurfürst Karl Theodor als Jagdrevier für den Adel angelegt und in den 1950er Jahren zur städtischen Parkanlage umgestaltet. Mit seinem großen Biergarten und seinem hohen Freizeit- und Erholungswert ist der Hirschgarten ein Magnet für Erholungssuchende aus ganz München. Er ist zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

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

In den Quartieren nördlich der Arnulfstraße ist eine deutliche Unterversorgung mit öffentlich allgemein zugänglichen Grünflächen zu verzeichnen. Die Versorgung in den angrenzenden neu entstandenen Wohngebieten östlich und westlich des Planungsgebietes ist, ausgehend von den aktuellen Einwohnerzahlen, ausreichend.

2.7 Erschließung

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

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

2.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Postgelände ist heute von Westen über den Knotenpunkt Wilhelm-Hale-Straße / Seidlhofstraße und nach Norden über eine Ein- und Ausfahrt zur Arnulfstraße (rechts rein / rechts raus) erschlossen. Die Wilhelm-Hale-Straße und die Arnulfstraße sind entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV besteht in erster Linie über den 2009 errichteten S-Bahnhalte Hirschgarten an der Friedenheimer Brücke. Der S-Bahnhof Hirschgarten ist unter der Friedenheimer Brücke als Mittelbahnsteig im Gleisbereich ausgebildet, der über

Treppenaufgänge und einen Lift an die Westseite der Brücke angeschlossen ist. Er ist aus dem Plangebiet fußläufig in etwa durchschnittlich sieben Minuten zu erreichen. Über die S-Bahnstammstrecke (S1, S2, S3, S4, S6, S8) sind weite Teile des Stadtgebietes zu erreichen.

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

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

Südlich der Bahngleise verlaufen in der Landsberger Straße die Straßenbahnlinien 18, 19 und N19, die allerdings für die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu weit entfernt liegen.

Auf der Friedenheimer Brücke verkehrt derzeit die Metrobuslinie 62 (über 32.000 Fahrgäste täglich auf der gesamten Strecke). Die Expressbuslinie X 30 (Ostbahnhof – Harras) wird künftig verlängert und über die Friedenheimer Brücke zum Romanplatz geführt. In Fahrtrichtung Süden wurde daher auf der Friedenheimer Brücke eine Busspur eingerichtet. Ein Halt an der Wilhelm-Hale-Straße ist aber nicht geplant.

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

2.7.3 Fuß- und Radverkehr

Radverkehr

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

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

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

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

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

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

Fußverkehr

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

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

2.7.4 Technische Erschließung

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

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

2.8 Vorbelastungen

2.8.1 Baugrund, Altlasten und Kampfmittel

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

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

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

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

2.8.2 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm (Straße und Schiene), durch Anlagenlärm und durch Freizeitlärm, die nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen sind. Die vom umgebenden Straßen- und Schienenverkehr sowie von der Bahn-Abstellanlage (Vorstellgruppe Nord), von den betrieblichen Anlagen der Post, des Citylogistikzentrums und des Gewerbegebietes bzw. Backstage ausgehenden Emissionen und deren Auswirkungen sind hier maßgebend.

Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Planungsgebietes und seiner Nachbarschaft wird v.a. durch den Zugbetrieb auf der Achse Hauptbahnhof - Laim - Pasing einschließlich der geplanten 2. S-Bahn-Stammstrecke sowie die Arnulfstraße und Wilhelm-Hale-Straße/Friedenheimer Brücke als Straßen mit hoher Verkehrsbelastung geprägt.

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

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

2.8.3 Elektrische und magnetische Felder

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

2.8.4 Erschütterungen und Sekundärluftschall

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

Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a für das Citylogistikzentrum festgeschrieben, dass hinsichtlich der Einwirkung auf benachbarte Gebäude durch Erschütterungen sowie sekundären Luftschall Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art getroffen werden müssen, um die Vorgaben der DIN 4150-2 bzw. der TA Lärm, Abschnitt 6.2 einzuhalten. Ursächlich für diese Erschütterungen ist vor allem der zur Andienung des DHL-Verteilzentrums erforderliche Schwerlastverkehr.

2.8.5 Lufthygiene

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

2.9 Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.9.1 „Zentrale Bahnflächen München“

Die „Zentralen Bahnflächen München“ waren mit einer Größe von ca. 178 Hektar eines der bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungsprojekte Münchens. Weitreichende Umstrukturierungen bei der Deutschen Bahn haben die Neuplanung großer Flächen entlang der Achse Hauptbahnhof - Laim - Pasing ermöglicht.

Der größte der Entwicklungsbereiche war das Quartier „Birketweg / Am Hirschgarten“. Es liegt nördlich des neu geschaffenen S-Bahnhalts Hirschgarten. Hier wurden neben Bahnflächen auch Flächen der Post und sonstige gewerblich genutzte Flächen zur Überplanung frei. In unmittelbarer Nachbarschaft des Hirschgartens wurden auf dem ca. 59 Hektar großen Gesamtgebiet die Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1926a und 1926b mit Wohnungen für 6.000 Menschen sowie gut 6.000 Arbeitsplätze geplant. Ein Großteil dieser Flächen ist heute bereits realisiert.

2.9.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 16 vom 09.06.2006, Seite 191, wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“ wirksam. Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter

Landschaftsplanung stellt seither im Umgriff der vorliegenden Planung und im unmittelbaren Anschluss Folgendes dar:

Östlich der Wilhelm-Hale-Straße (Darstellung als „Örtliche Hauptverkehrsstraße“) sowie südlich der Arnulfstraße (Darstellung als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“, die auch dem Durchgangsverkehr dient) ist ein Kerngebiet MK dargestellt. Der Bereich der Paketposthalle ist als „Sondergebiet (SO) Postalische Nutzungen“ dargestellt. Im Verlauf der Arnulfstraße schließt ein Allgemeines Wohngebiet WA an. Von der Arnulfstraße ausgehend ist zwischen dem Kerngebiet und der Paketposthalle eine örtliche Grünverbindung dargestellt.

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

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

2.9.3 Bestehendes Baurecht

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a. Er regelt mit seinem Umgriff von ca. 54 Hektar fast die gesamte bauliche und landschaftliche Entwicklung des Quartiers „Birketweg / Am Hirschgarten“.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Kerngebiete und Allgemeine Wohngebiete fest, dazu Flächen für den Gemeinbedarf (Kinderbetreuung), ein Gewerbegebiet (Jugend-Kulturzentrum „Backstage“) und zwei Sondergebiete – ein Sondergebiet Postalische Nutzungen mit der denkmalgeschützten Paketposthalle einschließlich eines Tiefgeschosses und eines Tiefhofs der Post und ein Citylogistikzentrum (CLZ), das der Verteilung von Gütern im Stadtgebiet dienen sollte.

Das Nahbereichszentrum „Hirschgartenforum“ folgt dem städtebaulichen Ziel, die wesentlichen zentralen Nutzungen des Quartiers um den Quartiersplatz im Bereich MK 3 und MK 4 zu konzentrieren. Die Festsetzungen sehen vor, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit dem Kernsortiment Nahversorgung im MK 3 anzusiedeln. Sonstiger Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung wird deutlich untergeordnet, auf Straßenniveau und straßenbegleitend in den Kerngebieten MK 4, MK 7 und MK 8 zugelassen.

Zentrale Achse des Gebietes ist die Wilhelm-Hale-Straße, die - zusammen mit der Friedenheimer Brücke - die Stadtbezirke Neuhausen-Nymphenburg und Laim über die Bahn hinweg miteinander verbindet. Als örtliche Hauptverkehrsstraße übernimmt die Wilhelm-Hale-Straße auch die Hapterschließung für das Quartier. Dementsprechend ordnet der Bebauungsplan hier den überwiegenden Teil seiner Kerngebiete an. Die Allgemeinen Wohngebiete liegen vorwiegend westlich der Wilhelm-Hale-Straße, das Gewerbegebiet und die beiden Sondergebiete liegen östlich davon.

Die Konzeption zu Dichte und Höhenentwicklung des Quartiers sieht eine Bebauung vor, die in ihrem Zentrum an der Wilhelm-Hale-Straße und am S-Bahnhof Hirschgarten stadt-räumliche Orientierungs- und Identifikationspunkte mit einer Höhe von bis zu 60 m setzt

und sich nach Westen und Osten hin schrittweise abstaffelt.

Das Freiraumkonzept für das Quartier wird - neben der Ausgestaltung der einzelnen Baugebiete - hauptsächlich von der Entwicklung eines zusammenhängenden Freiflächenbandes entlang der Bahn und von der Gliederung des Quartiers mittels nord-süd- gerichteter öffentlicher Grünzüge bestimmt. Letztere verbinden das Freiflächenband an der Bahn mit dem Hirschgarten. Zur schnellen und weitgehend straßenunabhängigen Erreichbarkeit des Hirschgartens von Osten dient eine diagonale, mit einer Dienstbarkeit gesicherte Grün- und Wege-Verbindung über dem heutigen Post-Tiefgeschoss-Dach (bauliche Anlage unter Gelände b.A.u.G. im südlichen SO Postalische Nutzung). Das Freiflächenband entlang der Bahn soll sich am Nordrand der Gleise vom Hauptbahnhof bis nach Pasing erstrecken. Unter Einbeziehung der bestehenden Bahnbiotope sieht das Gesamtkonzept der „Zentralen Bahnflächen München“ hier die Schaffung eines „Pionierparks“ mit Erholungsmöglichkeiten und einem durchgehenden Fuß- und Radweg vor. Flankierend besteht ein Trockenbiotopverbund, der durch Ausgleichsflächen gesichert ist. Die Vernetzung zwischen einzelnen Flächen ist aufrechtzuerhalten. Die von Hochbauten freigehaltene Bahnachse dient zudem als Kaltluftschneise in die Innenstadt.

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

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

Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Nr. 1926a

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurde mit der Post ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag geschlossen. Für die öffentlichen Freiflächen, deren Grundstücke der Post gehörten, wurde im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren das konkurrierende freiraumplanerische Planungsverfahren „Postwiesen“ durchgeführt und die Ausführungsplanung mit dem Baureferat abgestimmt. Die öffentlichen Grünflächen östlich der Paketposthalle sind bereits fertiggestellt Die übrigen Flächen und Einrichtungen sind noch nicht hergestellt.

2.9.4 Grunddienstbarkeiten

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

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

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

2.10 Denkmalschutz

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

„Gleishalle des Paketpostamtes, zum witterungsunabhängigen Be- und Entladen der Bahnpostwagen errichtet und verkehrstechnisch über 15 Gleise direkt an die Bahn angeschlossen, freitragende Halle von 124 Metern Länge, deren gefaltetes, aus 1600 Betonfertigteilen zusammengesetztes Flächentragwerk sich in einem 148 Meter weiten Bogen über 15 Bahnsteige spannt, beiderseits durch eine raumhohe Glaswand abgeschlossen, nach ingenieurtechnischer Planung von Helmut Bomhard und architektonischer Gestaltung durch Rudolf Rosenfeld und Herbert Zettel, 1965-69; zur Zeit der Ausführung die weitest gespannte Halle der Welt aus Fertigteilen.“

Weitere Denkmäler in der Umgebung sind:

- E-1-62-000-39 Siedlung Neuhausen
„Den Gesamtplan für die 1928-1930 für den Mittelstand von der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge AG München errichtete Großsiedlung entwarf Hans Döllgast. Durch lange Zeilen nach außen abgeschirmt, mit einem städtebaulich repräsentativen Kopfblock gegen Westen wurden leiterartig Nord-Süd-gerichtete Blöcke gereiht. Die spröde Askese der Gesamtplanung wurde bewusst ausgewogen durch die künstlerische Vielfalt im Entwurf der einzelnen Häuser und der Durchführung im Einzelnen. Die Blöcke wurden von verschiedenen Architekten, auch unterschiedlichster Provenienz, wie u. a. Otho Orlando Kurz, Gustav Gsaenger, Uli Seeck, Martin Mendler, im gegebenen Rahmen individuell entworfen und mit entsprechend differenzierter Bauzier sowohl plastischer wie malerischer Art geschmückt (die Wandmalereien von Sepp Frank verloren); eine belebende Brunnenausstattung trat hinzu. Bescheidenheit in persönlichen Ansprüchen, Einordnung in ein straffes Gesamtsystem sollte durch ein verhältnismäßig reiches Angebot an öffentlicher Kunst und vor allem öffentlichem Kunstgewerbe entgolten werden: Zum Verständnis der künstlerischen und gesellschaftlichen Zielsetzungen der Zeit wird damit ein deutlich sprechendes Zeugnis abgelegt.“
- D-1-62-000-416 sog. „Amerikanerblock“ am Steubenplatz
„Wohnanlage, fünfgeschossige Vierflügelanlage in Formen der Neuen Sachlichkeit mit abgesenktem Hof, an den Ecken herumgeführte Balkons, nach Plänen von Otho Orlando Kurz und Eduard Herbert, 1930-31.“
- D-1-62-000-7779
„Künstleratelierbauten, eingeschossige Pultdachbauten, im Rahmen der Großsiedlung Neuhausen der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge München in Formen der Neuen Sachlichkeit errichtet, von Ulrich Seeck, 1929-30.“
- D-1-62-000-410
„Versuchssiedlung des Bayerischen Post- und Telegraphenverbandes, großzügig funktionalistisch geplante Gesamtanlage von betont karger Erscheinung, um weiten Innenhof gruppierte drei- bzw. viergeschossige Bauten und vorgelagerten erdgeschossigen Läden, von Robert Vorhoelzer und Walther Schmidt für die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen, 1928-29.“
- D-1-62-000-2677
„Hirschgarten, Landschaftspark, angelegt unter Kurfürst Karl Theodor, 1780, Verkleinerung des südlichen Teils, um 1840, Umgestaltung mit Anlagen und Teich im

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

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

Schloss Nymphenburg, das Sommerschloss der bayerischen Kurfürsten, bildet, mit den unmittelbar zur Schlossanlage gehörenden Teilen, dem Schlosspark und seinen Parkbauten sowie dem vorgelagerten Rondell und den beiden davon ausgehenden Kanälen, ein Ensemble. Bis heute ordnet und bestimmt die barocke Planung der Gesamtanlage die jetzt städtischen Strukturen ihrer Umgebung. Mittel hierzu ist eine geläufige Form barocker Stadtbaukunst, in der Gewässer und Straßen gleichwertig eingesetzt sind: Über den von Westen kommenden Nymphenburger Kanal wird Wasser von der Würm herangeführt und nach Osten über zwei Einzelkanäle weitergeleitet, die vor dem Schloss in ein großes Wasserbecken münden. Von hier aus setzt das Wasser seinen Weg einerseits in gerader Linie nach Osten bis zum Bassin am Hubertusbrunnen fort. Andererseits beginnt hier ein zweiter, nach Nordosten abzweigender Kanal, der Biedersteiner Kanal. Diesem entspricht gegen Südosten die ehem. Straßenverbindung zur Stadt, die allerdings in ihrer durchgehenden Form aufgegeben wurde. Mit diesem beliebten Grundmuster der Patte d'oie sollte eine Neustadt, die sog. Karlstadt (nach Kurfürst Karl Albrecht) strukturiert werden. Deren Ausführung hat man jedoch bereits in einem frühen Stadium wieder aufgegeben, weshalb nur zwischen dem Rondell und der Menzinger Straße dank strenger Bauvorschriften einige bauliche Zeugnisse dieser Zeit erhalten geblieben sind. Das geometrische Grundrissmuster wird noch durch weitere Straßenstrahlen ergänzt, deren Bebauung jedoch erst aus dem 20. Jahrhundert stammt. Hierzu gehört vor allem die Maria-Ward-Straße, an deren Anfang sich das Institut der Englischen Fräulein bewusst dem Schlossensemble einfügt. Auch die Anlage des Botanischen Gartens im Anschluss an die Orangerie fügt sich in den baulichen Zusammenhang von Schloss und Park ein. Ausgehend vom Schlossrondell mit der planmäßigen Bebauung durch sog. Kavaliershäuser entstanden entlang der den Hauptkanal begleitenden Auffahrtsalleen ab dem ausgehenden 18. Jahrhundert zumeist freistehende Anwesen, teilweise als Gartenhäuser auf großen Grundstücken. Der östliche Teil der Auffahrtsalleen blieb zunächst unbebaut. Hier errichtete man erst nach der Anlegung des Rondells Neuwittelsbach und der Aufsiedlung Neuhausens sowie Gerns bis zum östlichen Bassin mit Hubertusbrunnen weitere Wohnhäuser, überwiegend zweigeschossige in barocker Tradition stehende Walmdachbauten. Dieser Bauform fühlte man sich bis in die 1960er Jahre hinein verpflichtet. Vereinzelt jüngere Bauten mit Flachdächern stören das Ensemble. “

2.11 Stadtentwicklungsplanerische und freiraumplanerische Leitlinien

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

2.12 Schwammstadt-Prinzip

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

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

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

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

2.13 Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen

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

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

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

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

3. Planungsziele

3.1 Planungsziele des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a

Die übergeordneten Planungsziele aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a Birketweg / Am Hirschgarten sollen im Grundsatz weiterhin berücksichtigt werden:

- Die Entwicklung eines eigenständigen, zeitgemäßen Quartiers, das die Strukturen nördlich der Arnulfstraße aufnimmt, ergänzt und zur Aufwertung dieses bisher gewerblich sowie durch Post- und Bahnnutzungen geprägten Gebietes beiträgt.
- Differenzierte Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets bei ausgeglichenem Verhältnis von Wohnen und Arbeiten und ausreichender Freiflächenversorgung.
- Vielfältige Gebäudestrukturen in den Kern- und Wohngebieten mit Dichten, die der Innenstadtnähe und Lage am Park Rechnung tragen. Die Bebauung des Gebietes soll im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der PERSPEKTIVE MÜNCHEN „kompakt, urban, grün“ erfolgen.
- Die Ausbildung einer Quartiersmitte an der Wilhelm-Hale-Straße in der Nähe des S-Bahnhaltepunktes durch entsprechende Nutzungen, Bauformen und bauliche Dichten.
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen, die auf Grund ihrer Lage und Dimension von großer gesamtstädtischer Bedeutung sind.
- Eine sozialverträgliche Gestaltung der Quartiere durch Integration verschiedener Wohnformen für alle Gruppen der Gesellschaft. Sicherung der Wohnbauflächen für geförderten Wohnungsbau nach SoBoN durch städtebauliche Verträge.
- Die Fassung des Straßenraumes der Wilhelm-Hale-Straße durch eine straßenbegleitende Bebauung, auch als Lärmabschirmung für die dahinterliegenden Wohngebiete.
- Eine ausgewogene Nutzungsgliederung im gesamten Planungsgebiet durch gezielte Regelungen zum Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen.
- Städtebauliche Einbindung des Baudenkmals „ehemalige Paketposthalle“ und des Brückenbauwerks der Friedenheimer Brücke in die Quartiersentwicklung.
- Schaffung und Integration der notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kinderkrippen und Kindergärten.
- Von den Hauptstraßen unabhängig geführte Fuß- und Radwege durch die Quartiere auch zu deren Erschließung mit direkter Verbindung zu den Einrichtungen der Nahversorgung und den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Direkter Anschluss an die im Freiflächenband entlang der Bahntrasse integrierte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Hauptbahnhof und Pasing.

- Schaffung leistungsfähiger Anschlüsse an die Wilhelm-Hale-Straße zur Abwicklung des nicht auf die Verkehrsarten des öffentlichen Nahverkehrs verlagerbaren motorisierten Individualverkehrs.
- Anbindung des Planungsgebietes an die Haltepunkte der S-Bahn sowie der Straßenbahnlinien 16 / 17 in der Arnulfstraße, 18 / 19 in der Landsberger Straße und durch die Busverbindung Linie 62.
- Anbindung des Planungsgebietes an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Arnulfstraße, Landsberger Straße) vorwiegend über die Wilhelm-Hale-Straße.
- Bereitstellung von ausreichend öffentlich nutzbarer Freifläche für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigten, ohne dass der ohnehin sehr intensiv genutzte Hirschgarten weiter in Anspruch genommen wird.
- Gliederung des Baugebietes durch Grünzüge und „Grüne Bänder“, die gleichzeitig die Verbindung an die angrenzenden großen bestehenden Freiräume, wie Hirschgarten und Nymphenburger Park sowie das geplante Freiflächenband entlang der Bahn unter Berücksichtigung des Erhalts und der Optimierung der naturschutzfachlich bedeutenden Trockenbiotope mit Vernetzungselementen herstellen.
- Sicherstellung eines differenzierten und geschlechtergerechten Spielflächenangebotes.
- Erhalt wertvollen Baumbestandes, Durchgrünung der Baugebiete mit Großbäumen.
- Entwicklung von gut nutzbaren, qualitativ hochwertigen privaten Freiräumen auch in den höher verdichteten Wohn- und Kerngebieten.

3.2 Fortschreibung der Planungsziele

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

Städtebau und Nutzungen:

- Im Planungsgebiet soll ein zukunftsweisendes urbanes Quartier entstehen mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie vielfältigen kulturellen, künstlerischen, sozialen Nutzungen und Einzelhandel.
- Bei der Planung sind die auf das Gebiet einwirkenden und vom Gebiet evtl. ausgehenden Lärmbelastungen (Verkehrs-, Anlagen-/Gewerbe-, Veranstaltungslärm) zu berücksichtigen und ein Schallschutzkonzept vorzusehen, das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.
- Die vorgesehene Einzelhandelsnutzung soll im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Nahbereichszentrum Hirschgartenforum angesiedelt werden und im Hinblick auf Angebot und Größe sowie in Bezug auf die geplante Dichte verträglich für die vorhandenen Zentrenstrukturen, insbesondere die Stadtteilzentren Rotkreuzplatz und Laim sein.
- Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG sowohl die Freiflächenutzung der Bewohnerinnen und Bewohner als auch kuratierte temporäre Veranstaltungen sowie im Untergeschoss kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen

ermöglicht. Die Sichtbarkeit der Halle soll aus allen Richtungen gewährleistet bleiben.

- Eine Weiterentwicklung des Standorts mit den vorgeschlagenen Hochpunkten ist grundsätzlich vorstellbar. Lage, Höhe und Gestaltung der Hochhaustürme müssen eingehend überprüft werden. Die Verträglichkeit der stadträumlichen Wirkung im Stadtbild und auf die Stadtsilhouette ist im weiteren Verfahren mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen und mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen.
- Die Hauptzugänge und -wegeverbindungen zum Gebiet und zur Paketposthalle sollen hervorgehoben und räumlich besonders ausgebildet werden.
- Auf Grund des urbanen Charakters, der städtebaulichen Dichte und der öffentlichen Nutzungen sind die Erdgeschossbereiche sehr exponiert. Deshalb soll hier öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel, Sozialnutzungen und weiteren Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft der Vorrang vor Wohnnutzung gegeben werden.
- Die Innenhöfe der Blöcke sollen um ein Geschoss angehoben und begrünt werden. Dadurch können größere Einheiten für die o.g. Erdgeschossnutzungen sowie eine geschützte Freiflächennutzung und Privatheit für die Wohnungen geschaffen werden.
- Ab dem 1. OG der Blöcke sowie in den beiden Hochhäusern soll ein differenziertes Angebot an Wohnungen ermöglicht werden. Dabei sind Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen gemäß „Wohnen in München VI“ in den Blöcken zu berücksichtigen.
- Das Abholzentrum Post soll in das städtebauliche Konzept integriert werden. Es muss für Anlieferfahrzeuge und für die Kunden gut erreichbar und auffindbar sein. Eine zweigeschossige und unterirdische Anordnung der Fläche ist möglich.

Soziale Infrastruktur:

- Die Versorgung des Grundschulbedarfs, der durch die Planung ausgelöst wird, wird in umgebenden Schulen nachgewiesen. Hierfür ist eine Erweiterung der Grundschule an der Hirschbergstraße erforderlich. Um den ursächlichen Bedarf an Hortplätzen abzudecken, müssen zudem diese Grundschulklassen ganztagsgerecht ausgebaut werden. Die geforderten Plätze für die ganztägige Betreuung werden im Rahmen der Erweiterung der GS Hirschbergstraße erstellt.
- Der Bedarf an sozialer Infrastruktur umfasst 3 Häuser für Kinder mit jeweils 3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen.

Freiraum und Erschließung:

- Die für die Nutzungen erforderlichen Freiflächen sollen in herausragender Weise qualitativ gestaltet sein und besonders gut durchdachte Möglichkeiten für eine multifunktionale Nutzung mit hoher Aufenthaltsqualität bieten. Es soll ein abgestuftes Freiflächensystem mit qualitativ hochwertigen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen und mit unterschiedlichen Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten (inklusive Gebäudeerschließungen- und -vorfeldern) entwickelt werden. Als private Freiflächen sind gemeinschaftlich nutzbare Hof-, Gassen- und Dachflächen vorzusehen.
- Bei der Gestaltung der Freiflächen ist auf eine mikroklimatische Vielfalt zu achten. Insbesondere in den Innenhofflächen ist eine abwechslungsreiche Gestaltung von

verschatteten und besonnten Bereichen maßgeblich für eine gute Aufenthaltsqualität.

- Vor dem Hintergrund des Klimawandels soll im gesamten Gebiet auf eine gute Durchgrünung, insbesondere ausreichend dimensionierte Standorte für Großbaumpflanzungen und Möglichkeiten zur Versickerung des Regenwassers geachtet werden.
- Die Tiefgaragen-Decken müssen im Bereich von Grünflächen (Squares, Gassen) auf 1,5 m unter OK Gelände abgesenkt sein.
- Um den Anforderungen an die Entwässerung vor Ort Rechnung zu tragen, sollen im Rahmen eines Regenwassermanagements ausreichend unterbauungsfreie und unversiegelte Flächen sowie Retentionsflächen auf Tiefgaragen und Dachflächen angeboten werden. Soweit Dächer nicht durch technische Anlagen inkl. Zuwegung oder nutzbare Freibereiche/Terrassen besetzt sind, soll eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschichtdicke von mindestens 20 cm vorgesehen werden.
- Die Dachflächen sollen gemeinschaftlich nutzbar sein und sollen ebenfalls in besonders herausragender Weise qualitativ gestaltet werden.
- Die Fläche der Halle muss frei und öffentlich zugänglich sein und darf nicht dauerhaft kommerziell genutzt werden. Auch hier ist ein besonders hochwertiges Konzept für die Gestaltung der Oberflächen vorzulegen.
- Durchwegungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr müssen gewährleistet werden, insbesondere muss eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Versorgungseinrichtungen, der ÖPNV-Halte und der angrenzenden Stadtquartiere gesichert werden.
- Die Innenhöfe müssen äußerst gut durchdachte gestalterische Lösungen für eine multifunktionale Nutzung (Kinderspiel und Erholungsflächen) trotz Unterbauung bieten.
- Die Platzflächen und Gassen mit Freiflächenfunktion sollen qualitativ und für die Allgemeinheit nutzbar gestaltet sein, ausreichend dimensionierte Großbaumstandorte bieten, autofrei und nur partiell kommerziell belegt sein.
- Für die Außenspielbereiche der Kitas sind neben einer sinnvollen Situierung innovative Gestaltungskonzepte aufzuzeigen.
- Der vorhandene Baumbestand östlich des MK 11 sowie nördlich und östlich der ehemaligen Paketposthalle (außerhalb des Planungsumgriffs) ist zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.
- An bereits hergestellten Freiflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 1926a im Umfeld der ehemaligen Paketposthalle soll grundsätzlich festgehalten und diese in das neue Konzept integriert werden.
- Die Grün- und Wegeverbindung südlich der Paketposthalle nach Westen in Richtung Hirschgarten sowie nach Osten ist beizubehalten.
- Erhaltung und Schaffung von Trockenbiotopen mit Vernetzung im Bereich südlich der Paketposthalle mit Anlage von Strukturelementen für die Zauneidechse und die anderen Arten der Trockenlebensräume wie Idasbläuling oder Blauflügelige Ödlandschrecke in einer Breite von mindestens 20 m.
- Die Ziele des Biodiversitätsschutzes und der ökologische Kriterienkatalog sind anzuwenden.

Mobilität und Verkehr:

- Minimierung des MIV, insbesondere durch Förderung des ÖPNV.

- Förderung einer umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds; die verkehrliche Erschließung basiert auf dem Planungsprinzip der Nahmobilität mit einer abnehmenden Intensität des motorisierten Individualverkehrs. Auch aus gesamtstädtischer Sicht der Lufthygiene sind lokale Maßnahmen wünschenswert, die geeignet sind, die Emissionen von Quell- und Zielverkehr zu verringern.
- Durchwegungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr müssen gewährleistet werden, insbesondere muss unter Berücksichtigung des Anschlusses an die umgebenden Straßen- und Wegesysteme eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Versorgungseinrichtungen, der ÖPNV-Haltestellen und der angrenzenden Stadtquartiere gesichert werden.
- Verbesserung der Wegeverbindungen von und zur S-Bahn, z.B. mit einem Steg oder Tunnel. Außerhalb des Planungsumgriffs und auf Bahnflächen sind dafür ggf. separate (bahnrechtliche) Verfahren erforderlich. Insbesondere im Hinblick auf Veranstaltungen ist diese Fuß-Verbindung zu prüfen (hohe Leistungsfähigkeit, keine Zuwegung über Wohngebiete, höhere Attraktivität des ÖPNV durch kurze Wege).
- Vermeidung von oberflächigen Erschließungsstraßen im Planungsgebiet. Die Oberfläche soll frei von motorisiertem Individualverkehr sein und als attraktiver Freiraum zur Verfügung stehen.
- Die verkehrliche Erschließung und Anlieferung für gewerbliche und kulturelle Nutzungen, Ver- und Entsorgung müssen auf Privatgrund, überwiegend unterirdisch über die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) erfolgen.
- Minimierung des Kfz-Verkehrs durch quartiersbezogene Mobilitätskonzepte (z.B. Sharing-Systeme, Ausbau B + R etc.), die im Bebauungsplan geregelt werden.
- Schutz bestehender Wohnbevölkerung vor negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs. Fernhalten von gebietsfremden Kfz-Verkehren.
- Stadtverkehrsverträgliche Abwicklung des nicht verlager- und minimierbaren Rest-Kfz-Verkehrs.
- Sinnvolle und funktionierende Integration der Ein- und Ausfahrten zur GTGa in das bestehende Erschließungssystem und die neue Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der bestehenden Grün- und Wegeverbindungen.
- Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind gemäß Fahrradabstellplatz-Satzung der LH München (FabS) zu ermitteln, auch für die Nutzungen in der Paketposthalle entsprechend dem Nutzungskonzept. Im räumlichen Zusammenhang mit Gebäudezugängen und/oder Zufahrten zur GTGa sollen die Stellplätze leicht und verkehrssicher erreichbar sein. Bei unterirdischer Anordnung müssen sie über Rampen oder Außentreppen mit Rampen gut zugänglich sein.
- Für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern sind im Bereich der Gebäudezugänge offene Fahrradabstellplätze vorzusehen. Diese sind in die Freiraumplanung zu integrieren. Für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern im Zusammenhang mit den Nichtwohnnutzungen sind ausreichend oberirdische offene Fahrradabstellplätze vorzusehen.
- Die für die Kindertageseinrichtungen erforderlichen Fahrradstellplätze sollen oberirdisch und getrennt von den Fahrradabstellplätzen der Wohnungen angeordnet werden.

Nachhaltigkeit, Gender Mainstreaming:

- Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Im Rahmen der Planung werden dabei insbesondere soziokulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet. Als wichtiger Baustein für die nachhaltige Entwicklung werden vor allem auch Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 die Klimaneutralität der Gesamtstadt zu erreichen. Es sollen daher bereits in der städtebaulichen Planungsebene Anforderungen wie etwa die Konzeption kompakter Bauformen, die Nutzung erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung des vorhandenen Fernwärmenetzes und flächensparende Erschließungskonzepte berücksichtigt werden.
- Die Planung soll zudem im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming sollte deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche, ältere Mitmenschen und Menschen mit Behinderungen in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten. Es soll ein kinder- und familiengerechtes Wohnquartier entstehen.

Klimaschutz/ Energie/ Klimaanpassung:

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

- Urbane Nutzungsmischung mit hoher Dichte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit, einer Stadt der kurzen Wege und von Synergieeffekten in der Energieversorgung.
- Nutzen der Potentiale von Dach- und Fassadenflächen für die Erzeugung solarer Energien unter Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Dachflächennutzungen, intensiver Dachbegrünung mit Kleingehölzen, der Denkmaleigenschaft der Paket-Post-Halle und der qualitätvollen Fassadengestaltung der Hochhaustürme.
- Klimaneutrale Energieversorgung des Quartiers
- Umsetzung der Prinzipien der Schwammstadt und des nachhaltigen Regenwassermanagements.
- CO₂-Reduktion der Tragkonstruktion durch Reduktion der Stellplätze und somit auch von Untergeschossen.
- CO₂-Reduktion der Tragkonstruktion durch Alternativen zur Massivbauweise (z.B. Holzhybrid).
- Schaffung von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiflächen sowie bioklimatisch wirksamen Grünstrukturen (Baumerhalt, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen usw.) als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität.
- Weitgehende Erhaltung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Grünflächen (AG) und der Öffentlichen Grünanlagen der Grünanlagensatzung als grundsätzliche Zielvorgabe durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zum Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071)

4. Planungskonzept

Städtebauliche Grundidee

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

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

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

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

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

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

Freiraumplanerische Grundidee

Die Freiräume werden als ein vernetztes Freiraumgerüst konzipiert. Auf unterschiedlichen Ebenen sollen vielfältige Angebote verortet werden, sodass im dichten und urbanen

Kontext qualitätsvolle grüne Erholungs- und Aufenthaltsorte entstehen.

Folgende wesentliche Grün- und Freiflächenelemente sind geplant :

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

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

Nutzungskonzept für die Paketposthalle

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

Die drei geplanten Einbauten Bühnenturm, Galerie- und Gastro-Pavillon bilden Kristallisationspunkte baulicher Nutzungen. Der Bereich um sie herum bleibt fließend, frei und

flexibel bespielbar und kann als freie Bewegungszone genutzt werden.

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

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

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

Untergeschosse Halle

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

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

Erschließung

Gemäß den Zielsetzungen der Mobilitätsstrategie der Landeshauptstadt München basiert die verkehrliche Erschließung auf dem Planungsprinzip der Nahmobilität, das den Kfz-Verkehr so weit wie möglich minimiert und dem nicht motorisierten Verkehr den Vorrang gibt. Zudem erfordern die Quartiersdichte und die zu erwartenden Veranstaltungen in der Halle mit den zu erwartenden Besuchenden verkehren ein innovatives Erschließungskonzept. Im Planungsgebiet sind keine internen Erschließungsstraßen vorgesehen, lediglich eine Stichstraße am nördlichen Quartiersrand sichert die planungsrechtliche Erschließung. Der motorisierte Individualverkehr wird über drei Tiefgaragenzufahrten direkt von den bestehenden Erschließungsstraßen in eine GTGa mit drei Untergeschossen geleitet. Über dieses System wird auch die Lkw-Anlieferung abgewickelt. Aus Lärmschutzgründen ist eine nächtliche (gewerbliche) Nutzung der Gemeinschaftstiefgarage nur über die Zu-/Abfahrt im MU (3) vorgesehen. Die Zu-/Abfahrten zur Gemeinschaftstiefgarage im MU (1) und MU (7) dürfen nachts nicht genutzt werden.

Mobilität

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

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

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

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

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

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

Die Hauptziele sollen mit folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Verbesserung der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (S-Bahn und U-Bahn, Straßenbahn, Bus). Ein multimodales Transportsystem unterstützt dabei eine bessere Anbindung an das Quartier. Mikromobilität bietet eine gute Ergänzung zur Letzten Meile und Lückenschlüsse zu ÖPNV-Haltestellen.
- Reduzierung des Bedarfs am privaten PKW und folglich Parkraumbedarf,
- Weitgehende Vermeidung oberirdischen Kfz-Verkehrs im Quartier, ohne dass die Bewohnerschaft Qualitätseinschränkungen hinsichtlich ihrer Mobilität hinnehmen muss. Der ruhende Verkehr sowie die anfallenden logistischen Verkehrsabläufe werden unterirdisch abgewickelt, Strategien zur Stellplatzreduzierung werden entwickelt.
- Durch ein innovatives Mobilitätskonzept mit Fokus auf attraktive Mobilitätsangebote (z.B. Bike Sharing, Tretroller-Sharing, Elektrofahrräder etc.) sollen die neuen

Bewohner*innen und Nutzer*innen des Quartiers eine gleichwertige Alternative zum Auto bekommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Concierge-Service,
- Lieferzonen,
- Car-Sharing Fahrzeuge,
- Service- und Fahrradreparaturstationen,

- Mobilitäts- und Sharing-Stationen,
- Elektromobilität (EV-Ladestationen),
- Kommunikation und Information,
- Buchungsplattformen.

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

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

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

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

- In Mobilitätsstationen stehen Sharing-Fahrzeuge (Fahrräder und Pedelecs, E-Roller und E-Tretroller) für das Quartier oberirdisch zur Verfügung.
- Car-Sharing-Fahrzeuge befinden sich im Einklang mit den städtischen Zielen und den Anforderungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in der Tiefgarage. Um stationäres Carsharing umzusetzen, werden Stellplätze dauerhaft reserviert – hier stehen dann die zur Verfügung gestellten Car-Sharing-Fahrzeuge. Das Angebot an Fahrzeugen wird im laufenden Betrieb evaluiert und kann im Laufe der Zeit auf den vorgehaltenen Stellplätzen ausgebaut werden
- Es wird eine nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur mit entsprechender Ladeinfrastruktur im Einklang mit den DGNB-Anforderungen bereitgestellt.

Weitere Maßnahmen

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

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

Geltungsbereich

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

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

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

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

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

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

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

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

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

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

Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“

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

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

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

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

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

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen im Erdgeschoss zulässig:

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

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um im Erdgeschoss soziokulturelle, kulturelle und kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen und Gastronomie zu ermöglichen, in ihrer Größe zu regeln sowie die Nutzungen in den Untergeschossen der Halle zu sichern. Die Festsetzungen zur Begrünung wurden getroffen, um ein angenehmes Raumklima zu

schaffen und die Aufenthaltsqualität zu optimieren sowie die Zweckbestimmung als Freiraumnutzung zu festigen. Die Festsetzungen zur Dachnutzung wurden getroffen, um das Freiflächenangebot in der Halle zu erweitern.

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

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

Baulich integrierte Kindertageseinrichtungen

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

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

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

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

4.2 Einzelhandel

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

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

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

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

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

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

- Ergänzung des Angebotes im direkten Umfeld,
- Zusammenstellung eines Angebots für die zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen des Paketpost-Areals,
- Schaffung einer „Heatmap“ aus Beruhigung und Belebung der urbanen Gassen,
- Einbeziehung der Wegenetze, Verkehr und ÖPNV,
- Schaffung von Nutzungszusammenhängen,
- Bewahrung der Privatsphären (Wohnen),
- Berücksichtigung von Himmelsrichtungen, Verschattungen und Klimazonen
- Vermeidung einer Zentralisierung – kein Einkaufszentrumscharakter
- Einbeziehung emissionsverträglicher Manufaktur-Konzepte und Ateliers
- Schaffung einer Synthese aus Versorgung und Service

- Flächenkonzepte unter 800 m²

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

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

Allein vom sich in direkter Laufweite befindlichen Quartier am Hirschgarten lässt sich der Standort schnell und barrierefrei erreichen. Das dort ansässige Nahversorgungszentrum ist mit seinen Kapazitäten für die im Quartier lebenden Menschen angemessen. Da im neuen Areal von erheblichen zusätzlichen Besucherfrequenzen ausgegangen wird, ist der Bestand des Hirschgartenforums nicht ausreichend. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sollen die Erdgeschosszonen entsprechend dem Nutzungskonzept mit Einzelhandel und Gastronomie belegt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Zulässige Grundfläche (GR) und zulässige Geschossfläche (GF)

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

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

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

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

Überschreitungen sind mögliche für:

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

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

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

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

Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

vgl. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Geschossflächen GF/ Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächen GR/ Grundflächenzahl GRZ

(alle Angaben sind Circa-Werte)

	Größe Baugrund- stück in m²	GR in m² §19(2)+(4) BauNVO	GRZ §19(2)+(4) BauNVO	GF in m²	GFZ
MU (1)	7.374	7.200	1,0	24.630	3,3
MU (2)	8.319	6.650	0,8	23.870	2,9
MU (3)	9.111	8.900	1,0	34.440	3,8
MU (4)	3.343	2.750	0,8	23.900	7,1
MU (5)	5.391	5.050	0,9	21.530	4,0
MU (6)	3.055	3.000	1,0	48.640	15,9
MU (7)	3.274	3.230	1,0	50.300	16,5

MU (8)	4.197	4.050	1,0	14.800	3,5
SO	23.830	23.300	1,0	-	-
Gesamt	67.894	64.130	0,9	242.110	5,5 (im MU)

Überschreiten der Orientierungswerte von § 17 der Baunutzungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ein weitgehend autofreies Wegenetz zur sicheren Durchwegung des Planungsgebietes geschaffen. Durch die Unterbringung der pflichtigen Kfz- und Besucherstellplätze, der Stellplätze für die Hotelnutzung, eines Großteils der Fahrradabstellplätze sowie des Anlieferverkehrs, der Bring- und Holverkehre der KITAS, eines Logistikhubs und der Ver-

und Entsorgung in der GTGa mit entsprechender Überdeckung entstehen im Planungsgebiet sowohl öffentliche Grünflächen als auch begrünte private Freiflächen mit vielfältigen Aufenthalts- bzw. Nutzungsmöglichkeiten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit folgenden Maßnahmen kompensiert:

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

4.4 Überbaubare und unterbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Arkaden und Durchgänge

Über- und unterbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

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

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

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

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

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

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

Arkaden und Durchgänge

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

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

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

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

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

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

4.5 Höhenentwicklung

Das Planungskonzept sieht eine differenzierte Höhenentwicklung im Gebiet vor:

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

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

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

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

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

Es werden außerdem Festsetzungen getroffen, die eine Überschreitung der maximal zu

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

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

Hochhausstudie

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

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

Planungsprozess

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

Teil des Billigungsbeschlusses wird ein Gestaltleitfaden für das PaketPost-Areal sein. Zudem enthält der städtebauliche Vertrag die Verpflichtung, für das Hochhaus im MU (4) einen Realisierungswettbewerb mit Beteiligung der Landeshauptstadt München

durchzuführen.

Stadtbildverträglichkeit

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der geplanten Hochhäuser an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher

Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftsbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden.

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

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

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

Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg

Dieses Gutachten setzt sich mit der Bedeutung des Schlossrondells als städtebaulich geschlossene Anlage und als baulichen Abschluss des Ehrenhofs, der mittleren Kanalachse als einzig bewusst angelegte Öffnung des ansonsten geschlossenen Rondells, den weiteren Kanal- und Verbindungsachsen mit ihren jeweiligen Bedeutungen als Wegebeziehungen bzw. räumlichen Verbindungen und der Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten auseinander. Es würdigt die einzelnen Situationen hinsichtlich ihrer Bedeutung für

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

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

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

Qualitätskriterien

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

01 Städtebau

01 1 städtebauliches Gestaltungsmittel

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

01 2 Berücksichtigung des Bestands

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

01 3 Maßstäblichkeit

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

02 Architektur

02 1 Stadtraum

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

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

02 2 Figur und Baukörper

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

Für die Figur und den Baukörper des Hochhauses an der Wilhelm-Hale-Straße definiert der Bebauungsplan Spielräume, die im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens alternative Entwürfe erwarten lassen, um den am besten geeigneten Vorschlag auswählen zu können.

02 3 Fassade

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

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

03 gesellschaftlicher Mehrwert

03 1 Nutzungsmischung

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

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

03 2 Öffentlicher Zugang

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

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

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

03 3 Weiterentwicklung des Umfelds

Die geplanten Hochhäuser im PaketPost-Areal sind wichtige Bausteine in der städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzeption. Insbesondere im Zusammenspiel mit der Paketposthalle als öffentlicher Freiraum und der damit verbundenen Bedeutung

werden urbane Aufenthaltsräume mit hoher Qualität und einer starken Identität geschaffen, die in den öffentlichen Stadtraum wirken und die Silhouette Münchens mitprägen (s. Kapitel 4 Nutzungskonzept für die Paketposthalle, s. Kapitel 6.1.1 geplante Wettbewerbe). Mit dem überdachten Stadtplatz in direkter Nachbarschaft entsteht ein den Dimensionen und Nutzungen der Hochhäuser angemessener Stadtraum. Dieser wird durch den öffentlichen Quartierspark ergänzt.

04 Klima und Nachhaltigkeit

04 1 Stadtklima

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

04 2 Ressourceneffizienz

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

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

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

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

04 3 Mobilität

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

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

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

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

4.6 Abstandsflächen und Belichtung

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

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

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

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



Abb. 1: Abstandsflächen, © bgsm/LHM, 2024

Abstandsflächen außerhalb des Plangebietes

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

Im Bereich der Arnulfstraße werden die Abstandsflächen eingehalten.

In folgenden Bereichen wird jeweils die Mitte der Straßenverkehrsfläche überschritten:

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

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

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

Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes

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

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

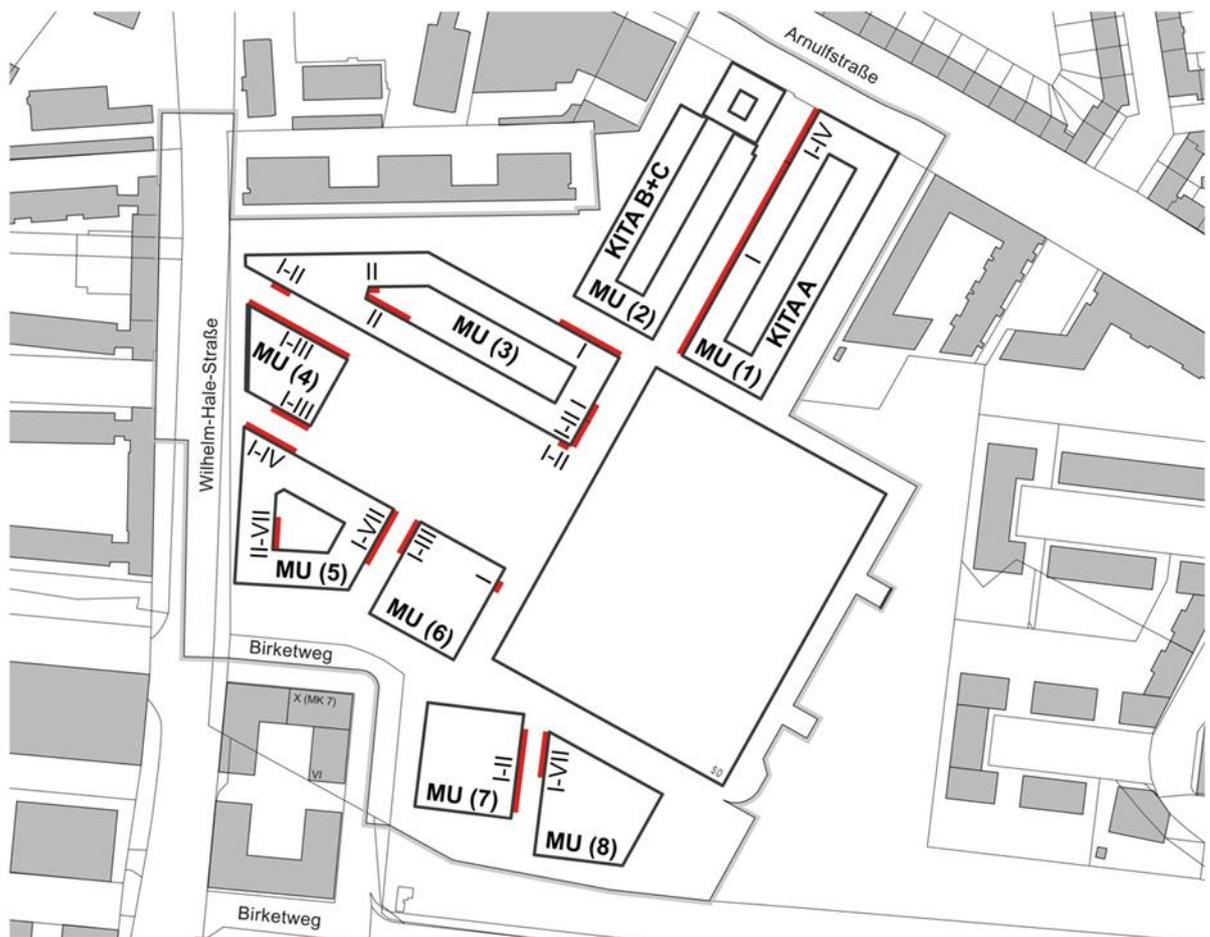


Abb. 2: Kritische Fassadenbereiche aus Abstandsflächenunterschreitung / Belichtung 45° © Eisenlauer / LHM

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

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

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

4.7 Fassaden, Fassadenbegrünung

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

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

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

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

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

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

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

vorzusehen.

4.8 Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen auf den Dächern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9 Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen

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

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

unterschieden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Verkehrskonzept/ Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

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

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

In allen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nachweis Kfz-Stellplätze

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

Aufgrund der hohen Dichte im Planungsgebiet sind die gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 erforderlichen Stellplätze ausschließlich unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) für die Teilbaugebiete MU (1) mit MU (8) und das Sondergebiet (SO) „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ herzustellen. Für die Wohnnutzung wird abweichend von der Stellplatzsatzung ein Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohneinheit festgelegt. Für die Nichtwohnnutzung wird abweichend von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung festgesetzt, dass

verpflichtend höchstens 75 % der notwendigen Stellplätze real hergestellt werden können, weitere Reduzierungen sind gegen Ablöse möglich. Die Kfz-Stellplätze der Nichtwohnnutzung werden so behandelt, als gelte für sie die Stellplatzzone II. Um Übrigen wird der Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München geführt.

Gemäß Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen PKW-Stellplätzen ergibt sich für die geplante Nutzung ein notwendiger Stellplatzbedarf von insgesamt 3.895 PKW-Stellplätzen. Aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung ist eine Reduzierung der Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen um 25%, eine weitere Reduzierung z.B. um 25% durch Ablöse möglich. Durch Vorlage des erarbeiteten Mobilitätskonzeptes ist für PKW-Stellplätze für Wohnnutzung eine Reduzierung von 50% möglich.

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

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

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

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

Gemeinschaftstiefgarage (GTGa)

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

Um Lieferverkehre im Quartier zu vermeiden bzw. zu verringern, werden zentrale Lieferzonen im 1. Untergeschoss geschaffen. Lieferzonen erleichtern den Paketdienstleistern das Verladen an der Paketannahmestelle bzw. die Zustellung im Quartier. Ein integriertes Liefersystem übernimmt die Zustellung an das Endziel (Schließfächer, Geschäfte usw.). Es wird ein Concierge Service eingerichtet, wo die Pakete zentral gelagert und dann von den Empfänger*innen zu Fuß oder mit dem Fahrrad abgeholt werden können, sowie Schließfächer für kleine private Lieferungen in öffentlich zugänglichen Bereichen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In der GTGa sind neben den Flächen für die Erschließung und die Abfallentsorgung, Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder inklusive Zufahrtsrampen, Bereichen für Fußgänger, Empfangsbereichen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Concierge auch Kellerflächen, Lagerflächen, Techniknutzungen und Flächen für die Grauwassernutzung zulässig.

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

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

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

4.12 Abstellplätze für Fahrräder

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

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

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

Aufgrund der hohen Anzahl an erforderlichen Fahrrad- und Lastenradabstellplätzen

werden die ca. 2.855 Fahrradabstellplätze für die Bewohner*innen und die ca. 735 Fahrradabstellplätze für die Beschäftigten im 1. Untergeschoss der GTGa errichtet. Dort befinden sich drei Fahrradabstellanlagen, die den gesamten privaten Stellplatzbedarf für die Bewohner*innen und Beschäftigten abdecken. Diese sind so zwischen den einzelnen Gebäuden verortet, dass sie von jedem Gebäude aus angedient werden können. Die Fahrradabstellplätze werden als Doppelparker ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

zugänglich sein.

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

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

4.13 Machbarkeit Steg zum S-Bahnhalt Hirschgarten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.14 Dienstbarkeitsflächen

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

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

werden.

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

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

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

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

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

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

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Lagen der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen

mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindestbreiten sind zu gewährleisten.

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

4.15 Nebenanlagen

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

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

Erforderliche Ausnahmen sind:

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

Diese Ausnahmen sind notwendig, um die Funktionalität der Kindertageseinrichtungen zu sichern sowie die umweltfreundliche Mobilität der Fahrradnutzung zu fördern (vgl. Kap. 4.12).

Darüber hinaus werden in den privaten Freiflächen in den Baugebieten MU (3) mit MU (6) Freischankflächen für Außengastronomie bzw. Wirtsgärten zugelassen.

Insgesamt werden neun Freischankflächen außerhalb von Bauräumen für eine kommerzielle Nutzung in einer Fläche von insgesamt 480 m² zugelassen. Diese werden in Tiefen von maximal 5,4 m zugelassen, um funktionierende Gastronomiefreiflächen mit Bestuhlung zu realisieren.

Durch die Zulässigkeit von Freischankflächen werden ergänzend zu den geplanten erdgeschossigen Gastronomieangeboten attraktive Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum für die Bewohner*innen des Quartiers geschaffen. Sie prägen die Atmosphäre und erhöhen die Aufenthaltsqualität für Anwohner*innen, Beschäftigte und Besucher*innen. Die Reduktion

der privaten Freiflächen für diesen Zweck ist vertretbar, da die Freischankflächen in ihren Tiefen und Flächengrößen beschränkt sind und zur Belebung des Quartiers beitragen.

Östlich der Halle sind zwei Notausgänge (NA) und westlich der Halle ein Notausgang (NA) im „Quartierspark“ zulässig, um im Brandfall die Fluchtwege aus den Untergeschossen der Halle sowie aus der GTGa zu sichern.

4.16 Einfriedungen, Einzäunungen

Aufgrund der angestrebten gemeinschaftlichen Nutzung der privaten Freiflächen und zur Sicherung der Durchlässigkeit im Quartier sind Einfriedungen und Einzäunungen ausgeschlossen.

Abweichend hiervon sind aufgrund der Nutzungen und den daraus folgenden Sicherheitsanforderungen im Bereich der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen sowie in den Freiflächen sonstiger Anlagen sozialer Zwecke und im Bereich der Spielplätze in den öffentlichen Grünflächen Einfriedungen zulässig.

Um die optische Barrierewirkung jeweils möglichst gering zu halten, sind für die zulässigen Einfriedungen Gestaltungsvorgaben festgesetzt sowie Vorgaben zur Sockelfreiheit aus Rücksicht auf Kleintiere.

Die Höhe der Einfriedung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der Häuser für Kinder muss aus Sicherheits- und Unfallschutzgründen 1,50 m, der Abstand zwischen Gelände und Zaununterkante darf maximal 8 cm betragen.

4.17 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen

Für eine ruhige Gestaltung und eine gute, barrierefreie Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen grundsätzlich ausgeschlossen. Für einen höhengleichen Anschluss an die Umgebung, eine barrierefreie Zugänglichkeit und für die Überdeckung auf den Dachflächen der Innenhöfe sind Geländemodellierungen für diesen Zweck zulässig. Zur Umsetzung des Versickerungskonzeptes (vgl. Kap. 4.26) gilt dies auch für Versickerungsflächen.

Bodenmodellierungen sind in den Baugebieten zur Gestaltung der Kinderspielplätze und der Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen zulässig. Durch die Regelung werden punktuelle Geländemodellierungen ermöglicht, um diese Flächen abwechslungsreich zu gestalten.

4.18 Baulicher Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Wirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert (inklusive der Ergebnisse zur Abstellanlage „Vorstellgruppe Nord“) und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt. Diese bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt den Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden und im weiteren Umfeld befindlichen Straßenverkehrswege (Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße, Birketweg und die Landshuter Allee (B2R)) sowie Schienenverkehrswege (S-Bahn-

Stammstrecken, Güter- Regional und Fernverkehr, Trambahnlinien auf der Arnulfstraße).

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten im nördlichen Plangebiet, angrenzend an die Arnulfstraße auf und betragen bis zu 71/65 dB(A) Tag/Nacht (Bereich des Postturms). Entlang der westlichen Plangebietsgrenze entlang der Wilhelm-Hale-Straße, dem Birketweg und der Planstraße treten ebenfalls hohe Beurteilungspegel auf und betragen bis zu 71/64 dB(A) Tag/Nacht an den Plangebäuden (Südwestecke des Gebäudes MU (5)). Die geringsten Verkehrslärmimmissionen zeigen sich in der geographischen Mitte des Plangebietes von bis zu 50/43 dB(A) Tag/Nacht. Entlang der südöstlichen Grenze des Gebietes betragen die Immissionen bis zu 61/56 dB(A) Tag/Nacht.

Für urbane Gebiete existieren keine Orientierungswerte (ORW) in der aktuell gültigen DIN 18005, so dass aufgrund der Vergleichbarkeit die ORW für Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht herangezogen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden an allen zu der Plangebietsgrenze orientierten Fassaden und an die daran anschließenden Stirnseiten nicht eingehalten. Dies gilt auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht). Im nördlichen, westlichen und auch z.T. südlichen (im Bereich der Türme) Randbereich werden zudem die Vorsorgewerte der LHM für Wohnen (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten.

Die Planung sieht vor, dass südwestlich bzw. südlich der Paketposthalle zwei Türme mit einer Höhe von $h = 155$ m errichtet werden. Ab dem 22. Obergeschoss sollen Wohnungen realisiert werden. Die höchsten Überschreitungen (aufgerundet 6/11 dB(A) Tag/Nacht) der Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) treten an den Südfassaden der Türme (Beurteilungspegel von bis zu 66/61 dB(A) Tag/Nacht) auf. Zudem werden die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) Tag/Nacht mit Ausnahme der Nordfassaden der Türme im Nachtzeitraum überschritten. Am Turm im MU (7) werden diese zudem im Tagzeitraum an der Süd- und Westfassade überschritten. An der Südfassade am Turm MU (7) werden in den oberen Geschossen (ab OG 18) die Vorsorgewerte der LHM für Wohnen (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten.

Am Turm MU (6) werden an allen Fassaden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete im Tagzeitraum und an der Nordfassade auch im Nachtzeitraum zuverlässig eingehalten. An der Nordfassade am Turm MU (6) werden tags die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Maßnahmen zum Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für urbane Gebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht. Seitens der Landeshauptstadt München werden Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 65/60 dB(A) Tag/Nacht als Obergrenze für den Abwägungsspielraum in der Stadtentwicklung bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) herangezogen (Vorsorgewerte der Landeshauptstadt München).

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen

(Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe November 2023, ist die Bauherrenschaft verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Kapitel 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Ein Abrücken von der Bahnstrecke und von den Straßen sowie die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall keine geeigneten Maßnahmen. Die vorliegende Planbebauung reagiert auf die Verkehrslärmeinwirkungen, indem eine abschirmende Bebauung errichtet werden soll, damit im Innenbereich des Geltungsbereichs verkehrslärmgeschützte Bereich entstehen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) tags/nachts) muss durch Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Hotelzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebäudefassaden reagiert werden. Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht generell möglich, sind unter bestimmten Randbedingungen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen möglich, wenn durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Kastenfenster o. Ä.) so geschützt werden, dass vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden. Bei offenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden. Bei der Grundrissgestaltung ist zu beachten, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume jeder Wohnung über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Bei offenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden. In den betroffenen Bereichen sind in begründeten Fällen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

In den Bereichen der Hochpunkte (Baugebiete MU (4), MU (6) und MU (7)) sind aufgrund der Gebäudekubatur und der geplanten Gebäudehöhe voraussichtlich teilweise nur einseitig orientierte Wohnungen möglich. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Baugrenzen die Vorsorgewerte der LH München von 65/60 dB(A) tags/nachts in den Baugebieten MU (6) und MU (7) (v.a. an den Südfassaden) und im Baugebiet MU (4) (v.a. in den oberen Geschossen) z.T. nur knapp überschritten werden (< 1dB). Aufgrund der baulichen Besonderheit (Errichtung von Hochpunkten) und den z.T. nur geringen Überschreitungen der Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) tags/nachts) an den Baugrenzen, kann durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Abrücken von der Baugrenze, Errichtung eines Balkons mit durchgehend geschlossener schalldichter Brüstung in einer Höhe von 1,2 m, o.ä. Konstruktionen) erreicht werden, dass die Vorsorgewerte der LH München eingehalten werden. Bei einem entsprechenden Nachweis für die o.g. Südfassaden des MU (4), MU (6) und MU (7) ist demnach die Anordnung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 an eine lärmabgewandte Seite nicht mehr zwingend erforderlich. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für die deutlich höher belastete Westfassade des MU(4).

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete, jedoch mit Unterschreitung der Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) tags/nachts), kann der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Kinder-, Schlaf-, Wohn-, Hotelzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Es wird festgesetzt, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten bereits ab Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von 59/49 dB(A) Tag/Nacht (= Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete) vorzusehen.

Im Teilbaugebiet MU (1) ist eine Pflegeeinrichtung vorgesehen. Für Pflegeheime, Altenheime o.Ä. gelten in den schalltechnischen Beurteilungsgrundlagen die höchsten Anforderungen. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nach BauNVO in urbanen Gebieten allgemein zulässig. Allerdings ist nach der gängigen Rechtsprechung bei Kranken- und Pflegeanstalten unabhängig von der festgesetzten Gebietsnutzung nach BauNVO von einer objektbezogenen Beurteilung auszugehen, d.h. Pflegeheime sind auch in einem festgesetzten urbanen Gebiet mit den entsprechenden Orientierungs-, Grenz- und Richtwerten für Kranken- und Pflegeanstalten zu beurteilen. Für Verkehrsgeräusche entspricht das Schutzniveau der Pflegeeinrichtung Nr. 1 des § 2 Abs.1 der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime. Demnach gelten Immissionsgrenzwerte von 57/47 dB(A) Tag/Nacht. Die Verkehrslärmimmissionen im Baugebiet MU (1) prognostizieren Beurteilungspegel von bis zu 71/64 dB(A) entlang der Nordfassade, die zur Arnulfstraße orientiert ist. Somit werden die Immissionsgrenzwerte für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime um bis zu 14/17 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden jedoch in allen Geschossen im Innenhof und an den südlichsten Bereichen der nach außen orientierten Fassaden unterschritten. Für die geplante Pflegeeinrichtung liegt kein konkretes Nutzungskonzept vor, sodass auch nicht bekannt ist, welche Art der Einrichtung mit wie vielen Patientenzimmern auf welchen Geschossen geplant ist.

Auch ist die genaue Lage abschließend nicht bekannt. Grundsätzlich wird aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmbelastungen entlang der Arnulfstraße empfohlen, in diesem Bereich keine Patientenzimmer zu verorten. Würde man in diesem Bereich Patientenzimmer planen, so wären vsl. sehr aufwendige Schallschutzkonstruktionen (z.B. Laubengang, Fassadenrücksprünge, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia, Schallschutzerker) erforderlich, damit vor dem Fenster der schutzbedürftigen Räume Beurteilungspegel von 57/47 dB(A) nicht überschritten werden. Insgesamt sind an allen Fassadenseiten des Baugebietes MU (1) mit Überschreitungen weitergehende Maßnahmen (Grundrissorientierung, Laubengangschließung, etc.) erforderlich, sodass vor den Fenstern der Pflegeräume Beurteilungspegel < 57/47 dB(A) tags/nachts eingehalten werden können. Eine entsprechende Festsetzung wurde formuliert.

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch

technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 65 dB(A) tags ist nicht erforderlich.

Durch die Gebäudeabschirmungen ist ein ausreichender Schutz für schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, öffentliche Flächen mit Aufenthaltsqualität, Kinderfreispiel) im ebenerdigen Bereich der Innenhöfe gegeben. Die erhöhten Anforderungen der LH München an KiTa- und Kinderfreispielflächen von bis zu 59 dB(A) tagsüber werden an den vorgesehenen Freispielflächen eingehalten.

Lärmschutz von ebenerdigen Freiraum

Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm kommt es in den ebenerdigen Freiräumen in den Randbereichen zu Überschreitungen von mehr als 65 dB(A) und im Weiteren um mehr als 59 dB(A). Dies betrifft auch die südlich des MU (7) und MU (8) gelegene öffentliche Grünfläche und die privaten Freiflächen an der Arnulfstraße im MU (2).

Um hier eine geschützte Aufenthaltsqualität zu erreichen, müsste jeweils eine Lärmschutzwand mit bis zu 4,0 m Höhe entlang der Plangebietsgrenze, am jeweiligen lärmbelasteten Bereich, errichtet werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird diesem Vorschlag nicht gefolgt. Die öffentliche Grünfläche im Süden schließt unmittelbar an eine bestehende Grünfläche an und bildet somit im Verbund mit dieser einen zusammenhängenden Grünraum. Um dem Vorsorgegedanken gerecht zu werden, werden hier keine Aufenthaltsflächen wie z.B. Spielplätze angeordnet. Ebenso werden aus städtebaulichen Gründen die Flächen westlich des MU (2) nicht durch eine Lärmschutzwand geschützt, da hier zum einen erhaltenswerter Baumbestand betroffen wäre und die Freiflächen als Rettungs- und Feuerwehraufstellflächen sowie für Fahrradabstellplätze und die Hauserschließung benötigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte scheint eine Lärmschutzmaßnahme im Verhältnis zur tatsächlichen Aufenthaltsfläche als unverhältnismäßig. Auch in diesem Bereich werden keine sensiblen Aufenthaltsflächen vorgesehen.

Realisierungsreihenfolge

Aufgrund der Größe des Baugebietes wird die bauliche Realisierung in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Das Plangebiet ist grundsätzlich baulich nicht so konzipiert, dass es eine durchgehend geschlossene Riegelbebauung gibt, die dazu führt, dass andere Baugebiete dadurch von Schallimmissionen geschützt wären. Allgemein ist jedoch bei der Nutzungsaufnahme der einzelnen Baugebiete sicherzustellen, dass auch ohne die Realisierung der übrigen Baugebiete ein ausreichender Schallschutz und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Darüber hinaus sind die einzelnen Baugebiete in sich so geplant, dass lärmgeschützte Innenhöfe vorliegen. Daher ist auch innerhalb der einzelnen Baugebiete sicherzustellen, dass v.a. an den lärmexponierten, zur Straße orientierten Baugrenzen der bauliche Schallschutz zum Schutz der Innenhöfe hergestellt wird. Eine entsprechende Festsetzung bzgl. der Realisierungsreihenfolge und der baulichen Realisierung einzelner Baugebiete wurde formuliert.

Neubau von Straßen

Nördlich des Teilbaugebietes MU (3) ist die Planstraße U- 1832 vorgesehen. Bedingt durch die Anbindung an die Wilhelm-Hale-Straße ist zusätzlich eine Lichtzeichenanlage zu errichten. Durch den Straßenneubau sind keine negativen Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten. Es besteht somit auch kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft des Planvorhabens.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet.

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Durch das Planvorhaben und dem dazugehörigen Ziel-/Quellverkehr und den Straßenneubau inkl. Lichtzeichenanlage kommt es bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtlärmsituation nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der nördlichen und westlichen Nachbarschaft, da sich die Beurteilungspegel an der bereits erheblich lärmvorbelasteten Bestandsbebauung (Verkehrslärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts) weitergehend erhöhen. Daraus kann ein Anspruch der nördlichen und westlichen Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung durch die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens resultieren.

Durch die Planstraße kommt es an den bestehenden Bürogebäuden (Wilhelm-Hale-Straße 46) zu Erhöhungen > 2,1 dB(A), jedoch werden die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete (69/59 dB(A) Tag/Nacht weiterhin eingehalten. An den Gebäuden im WA 19 bzw. 20 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1926b liegen die Pegelerhöhungen unter 2,1 dB(A) bei einem Pegelniveau unter 70/60 dB(A) Tag/Nacht. Folge dessen sind diese Auswirkungen nicht wesentlich. Am Baufeld MK 7 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1926a liegen die Pegelerhöhungen unter 2,1 dB(A) und unterschreiten die 70 dB(A) tags, somit ebenfalls nicht wesentlich. Im Nachtzeitraum wird eine rechnerische Pegelerhöhung von 0,2 dB(A) bei einem Pegelniveau von mehr als 60 dB(A) nachts ermittelt. Entlang der Arnulfstraße, in der westlichen Nachbarschaft (Friedenheimer Brücke) und südlich der Friedenheimer Brücke kommt es zu Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) Tag/Nacht bei einem Pegelniveau von über 70/60 dB(A) Tag/Nacht, sodass die prognostizierte Pegelerhöhung zu einer wesentlichen Änderung im Sinne der 16. BImSchV führt.

Zusammenfassend zeigen die Berechnungsergebnisse, dass sich bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch negative Auswirkungen durch das Planvorhaben ergeben können. Im Zuge der Bauleitplanung sollen vorhabenbedingte

Verschärfungen der Immissionssituation soweit möglich vermieden oder vermindert werden. Anhand der Berechnungsergebnisse sind die rechnerischen Erhöhungen von bis zu 0,5 dB auf die Verkehrszunahme zurückzuführen (vgl. Immissionsorte an der Arnulfstraße, Friedenheimer Brücke, Landsberger Straße). Aufgrund der bereits vorhandenen Lärmsituation und den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass entlang der Arnulfstraße und Wilhelm-Hale-Straße/Birketweg bereits ein ausreichender baulicher Schallschutz vorliegt, ggf. sogar mit einer fensterunabhängigen Belüftung. Des Weiteren kann festgehalten werden, dass minimale Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) nicht wahrnehmbar sind und somit minimale Pegelerhöhungen zumutbar erscheinen (vgl. VG München – M 9 K 15.3732, Urteil vom 21.09.2016). Ebenfalls ist aus schallschutzfachlicher Sicht unwahrscheinlich, dass eine solche Zusatzbelastung bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte.

Aus schallschutzfachlicher Sicht erscheinen unter diesen Gegebenheiten (vorhandener Schallschutz, Auflagen in bestehenden Bebauungsplänen) die Verkehrslärmimmissionen abwägungsfähig, zumal Erhöhungen bei bereits hohen Verkehrslärmimmissionen (> 70/60 dB(A)) weniger als 0,5 dB(A) betragen und somit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen.

Anlagenlärm

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a und ist dort als SO Gebiet für postalische Nutzung und südlich der Arnulfstraße und östlich der Wilhelm-Hale-Straße als Kerngebiet ausgewiesen. In dem bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurde das SO Gebiet für postalische Nutzung in folgende 3 Teilflächen unterteilt und jeweils mit einem entsprechenden Schallemissions- bzw. auch Schallimmissionskontingent nach DIN 45691 festgesetzt:

- SO Postalische Nutzung Nord
- SO Postalische Nutzung Süd ohne Tiefhof und BAuG
- SO Postalische Nutzung Süd Tiefhof und BAuG

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 und somit die geplante Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a werden die kontingentierten Flächen der postalischen Nutzung (SO) aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen und der vorliegenden geplanten Nutzung zugeordnet.

Der Bebauungsplan 1926a wurde so konzipiert, dass die festgesetzten Emissionskontingente (die o.g. Emissionskontingente und die Emissionskontingente für die Teilflächen GE und SO CLZ (City-Logistik-Zentrum)) die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1926a (z.B. im Baufeld WA 21, WA 23, MK7 und MK8) und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1926a (z.B. nördliche Seite der Arnulfstraße, Baufelder WA 19 und WA 20 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1926b) eingehalten werden.

Vorbelastungen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle und diverse Werkstätten (Auto, Glas, Parkett). Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 272 der ein Gewerbegebiet für diese Fläche festsetzt.

Im südlichen Anschluss an die Reitknechtstraße sind gemäß des Bebauungsplans Nr. 1926a Sondergebietsflächen (Citylogistikzentrum -CLZ) und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen Kontingente fest.

Auf dem Baugebiet GE, auf der westlichen Teilfläche des SO CLZ sowie auf der westlich angrenzenden ausgewiesenen Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 1926a befindet sich derzeit das Kultur- und Veranstaltungszentrum der Backstage Concerts GmbH – kurz Backstage.

Für den aktuellen Betrieb des Backstage auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 223/4, 223/10, 223/11, 223/26, 223/27 und 223/28 (Adresse: Reitknechtstraße 6) liegt derzeit eine befristete Baugenehmigung bis einschließlich 31.03.2027 vor. Gemäß der Begründung zur Genehmigung sind nach Ablauf der Frist die temporären Einrichtungen zu beseitigen.

Für den Betrieb des Backstage auf dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 158/76 und 151/39 (Reitknechtstraße 10) liegt eine Planung vor, welche für den unbefristeten Baugenehmigungsbescheid von der Fa. pm_Akustik GmbH untersucht wurde. Für den zusätzlichen Betrieb auf dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 223/26 wurde ein Vorbescheid beantragt, welcher sich auf die o.g. Untersuchung bezieht.

Für die verkehrliche Auswirkung des zusätzlichen Betriebes wurde eine Untersuchung von der Fa. pm_Akustik GmbH durchgeführt. Eine ergänzende Untersuchung nach TA Lärm zum Betrieb auf dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 223/26 liegt nicht vor. Zusammenfassend ergibt sich somit unter Berücksichtigung des vorliegenden Vorbescheides und der damit im Zusammenhang stehenden schalltechnischen Untersuchungen folgendes Bild:

1. Für die Grundstücke mit den Flurnummern 151/39, 158/76, 223/26, 223/27, 223/28 wurde eine Befreiung der im Bebauungsplan Nr. 1926a unter §23 festgesetzten Emissionskontingentierung unter folgender Voraussetzung in Aussicht gestellt:
„Die im schalltechnischen Gutachten „TA-Lärm, PM Akustik GmbH (Bericht Nr. 0112-14 vom 23.11.2015)“ in Kapitel 7 beschriebenen technischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Schallschutz müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.“
2. Die Hauptnutzung des geplanten Backstage befindet sich gem. der schalltechnischen Untersuchung auf den Grundstücken mit den Flurnummern 151/39 und 158/76. Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 223/26, 223/27 und 223/28 findet demnach keine Nutzung statt. Gemäß den Fragen aus dem Vorbescheid jedoch ist die Nutzung dieser Grundstücke als Band-Übungsräume und als Parkhaus grundsätzlich möglich.

Für die schalltechnische Betrachtung des Backstage wird davon ausgegangen, dass der Betrieb des Backstage nach Ablauf der befristeten Genehmigung am 31.03.2027 so ausgelegt werden muss, dass dieser:

1. die Emissionen gemäß der Planung zum Vorbescheid einhält (Variante 1) oder,
2. die Emissions- und Immissionskontingente des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1926a einhält (Variante 2).

Südlich des Paket-Post-Areals bzw. des Kulturzentrums der Backstage Concerts GmbH und des CLZ befindet sich eine Abstellanlage der DB Netz AG (Vorstellgruppe Nord). Auf den Dächern der Gebäude im MK 3, 4 und 8 befinden sich haustechnische Anlagen.

Die höchsten Anlagenlärmimmissionen treten im Tagzeitraum (6-22 Uhr) am Gebäude MU(8) mit bis zu (gerundet) 59/50 dB(A) tags (Variante 1/ Variante 2) auf. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr; bzw. lt. Nachtstunde) werden die höchsten Beurteilungspegel ebenfalls am Gebäude MU(8) von bis zu (gerundet) 49 dB(A) nachts (Variante 1/ Variante 2) prognostiziert. Eine Nachtnutzung ist für das MU(8) jedoch nicht vorgesehen. Am MU(7) betragen die Anlagenlärmimmissionen während der lt. Nachtstunde bis zu (gerundet) 47 dB(A). Demnach werden durch die Vorbelastung in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) von 63/45 dB(A) Tag/Nacht an den Plangebäuden im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum um bis zu (gerundet) 4 dB(A) (in beiden Varianten) überschritten

Innerhalb der von Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm betroffenen Bereiche dürfen an den zum Lärm orientierten Gebäudeseiten keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm, d.h. keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Patientenzimmer) entstehen. Dies sollte primär durch eine strikte Grundrissorientierung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an die dem Lärm abgewandten Gebäudefassaden reagiert werden. Neben der Grundrissorientierung kommen Festverglasungen, die nur der Belichtung und nicht der Belüftung dienen, oder baulich-technische Maßnahmen in Frage (Prallscheiben, verglaste Loggien, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen, Laubengangerschließungen usw.), so dass 0,5 m vor den offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium zuverlässig eingehalten werden. Im vorliegenden Fall kommen als Lösungsmöglichkeit (teilweise) festverglaste Schallschutzloggien in Frage, um den Schallschutz gemäß TA Lärm sowie den Schallschutz gegenüber Verkehrslärm herzustellen. Die erforderliche Pegelreduzierung beträgt bis zu 4 dB(A) und ist durch Maßnahmen für alle Aufenthaltsräume dauerhaft zu gewährleisten (z.B. teilweise Festverglasungen, geschlossene Brüstungen, schallabsorbierende Auskleidungen usw.). Die konkrete Auslegung der Loggien muss im Rahmen des Bauvollzuges erfolgen. Dabei sind beide Anforderungen, sowohl für den Schallschutz gegenüber Gewerbe-/Anlagenlärm als auch für den Schallschutz gegenüber Verkehrslärm, zu beachten bzw. sicherzustellen.

Heranrückende Bauflächen

Durch die Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a (Änderung der SO postalische Nutzung) entsteht eine zusätzliche schutzbedürftige Nutzung (MU (7) und MU (8)), die näher an die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden heranrückt. Demnach wurde geprüft, ob es durch die festgesetzten, bestehenden Kontingente des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwertanteile an den jeweils südlichen Baugrenzen der heranrückenden Bebauung kommt. Die jeweiligen zulässigen Immissionsrichtwertanteile der Kontingente aus den Teilflächen GE und SO CLZ am MU (7) und MU (8) wurden ermittelt mit dem Ergebnis, dass die festgesetzten Emissions- und Immissionskontingente für die Teilflächen GE und SO CLZ aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a durch das heranrückende Wohnen nicht beschränkt werden. Somit sind auch die entsprechenden Betriebe in ihrem Wirken nicht beeinträchtigt werden.

Zusatzbelastungen

Wie oben beschrieben wurde durch den Bebauungsplan Nr. 1926a für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des aktuell bestehenden Bebauungsplans ein Kontingent

festgesetzt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 2147 und somit die geplante Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1926a werden die kontingentierten Flächen der postalischen Nutzung (SO) aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen und der vorliegenden geplanten Nutzung zugeordnet.

Wenn die geplante gewerbliche Nutzung auf dem PaketPost-Areal die zulässigen und ihm neu zugeordneten Immissionsrichtwertanteile des festgesetzten Kontingentes des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a in der Nachbarschaft einhält, kann zunächst davon ausgegangen werden, dass eine schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft auch weiterhin gegeben ist.

Innerhalb der Paketposthalle sollen unterschiedliche Nutzungen stattfinden, zum einen verschiedene dauerhafte Nutzungen ohne Zugangsbeschränkungen und zum anderen größere Veranstaltungen mit Zugangsbeschränkungen. Veranstaltungen in den Freibereichen sind nach aktuellen Kenntnissen nicht vorgesehen. Im vorliegenden Nutzungskonzept sind zahlreiche unterschiedliche Nutzungen vorgesehen:

- alltägliche Nutzung mit bis zu 650 Besucher*innen im Erdgeschoss
- regelmäßige Nutzung mit bis zu 1.500 Besucherinnen im Erdgeschoss
- Sonderveranstaltungen mit bis zu 8.000 Besucher*innen im Erdgeschoss
- tägliche Veranstaltungen mit bis zu 3.000 Besucher*innen im Untergeschoss

Das Betreten und Verlassen der Paketposthalle ist über die West- und Ostseite möglich. Zukünftig soll eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden, sodass eine maximal mögliche Schalleistung aus der Paketposthalle iterativ ermittelt wurde, um die Immissionsrichtwertanteile der Kontingente aus dem Bebauungsplan Nr. 1926a unter Berücksichtigung der Vorbelastung einhalten zu können. Das entsprechende Kontingent auf der Fläche der Paketposthalle wurde nach DIN 45691 mit einem Emissionskontingent von LEK = 61/42 dB(A) tags/nachts festgesetzt. Dabei konnte unter Berücksichtigung des Raumvolumens der Paketposthalle der Paketposthalle von ca. 350.000 m³ gezeigt, dass sowohl alltägliche Nutzungen als auch Veranstaltungen aus schallschutzfachlicher Sicht durchführbar sind. Für die Glasfassade an der West- und Ostseite ist dabei eine ausreichende Schalldämmung (RW = 45 dB(A)) erforderlich. Bei einer alltäglichen Nutzung müssen Tore an der Nordwest- bzw. Südostfassade teilweise geschlossen sein. Dies betrifft vor allem Tore, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Baugebieten MU(3) und MU(6) innerhalb des Plangebietes bzw. zum WA 23 des Bebauungsplans Nr. 1926a befinden. Im Nachtzeitraum sind die Tore insgesamt geschlossen (nicht verschlossen) zu halten. Entsprechende Nachweise zur schalltechnischen Verträglichkeit mit der Nachbarschaft (Einhaltung der Emissionskontingente) sind im Zuge des Bauantrages zu führen.

Aufgrund der Veranstaltungsnutzungen in der Paketposthalle ist derzeit mit einem Besucheraufkommen von bis zu 3.000 Personen je Veranstaltung im täglichen Betrieb zu rechnen. Das Ankommen und Verlassen der Besucher führt zu Schallemissionen, die es zu berücksichtigen und untersuchen gilt. Die Besucher können die Paketposthalle über die westliche und östliche Seite des Gebäudes erreichen bzw. verlassen. Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche der Besucher auf öffentlichen Verkehrswegen hat gezeigt, dass die herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die unterschiedlichen Veranstaltungen an den Plangebäuden sowie in der Nachbarschaft eingehalten werden. Somit sind durch die Besucherbewegungen zu und von der Paketposthalle keine negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft und im Plangebiet zu erwarten. Bei Sonderveranstaltungen mit bis zu 8.000 Besuchern können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Plangebäuden sowie in der Nachbarschaft ebenfalls eingehalten werden.

Unter dem Aspekt der Lärmvorsorge sind jedoch insbesondere im Nachtzeitraum Lärmkonflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden. Da die östliche Nachbarschaft bereits durch bestehenden Anlagen- (Vorbelastung) und auch Verkehrslärm Lärmemissionen ausgesetzt ist, sollten v.a. für den relevanten Nachtzeitraum weitergehende Schallimmissionen möglichst vermieden werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sollte bei städtebaulichen Planungen dabei die grundsätzliche Zielsetzung sein. Durch die Besucher bei Großveranstaltungen würde es demnach zu Überschreitungen der Orientierungswerte im östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet im Nachtzeitraum kommen. Um mögliche zukünftige Konflikte vorzubeugen, wird vorgeschlagen, dass zum Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung im Nachtzeitraum bei Sonderveranstaltungen mit erhöhter Besucheranzahl der Ostausgang aus Gründen der Lärmvorsorge verschlossen bleibt.

Die genaue Geräusentwicklung von sich künftig ansiedelnden Anlagen und Betrieben (abgesehen von der Nutzung der Paketposthalle) sowie von sozialen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes von der konkreten (derzeit noch nicht abschließend bekannten) Nutzung (z.B. Lkw-Anlieferungen) und Lage von Geräuschquellen (Klimatechnik, haustechnische Anlagen usw.) abhängig. Beispielsweise ist derzeit die Angabe einer zulässigen Schalleistung für stationäre Geräte aufgrund der Quellenanzahl und der noch unbekanntenen Lage von Quellen nicht sinnvoll möglich. Die schalltechnische Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes muss daher im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung untersucht und nachgewiesen werden, sofern von den Randbedingungen der gegenständlichen Schalluntersuchung abgewichen wird (z.B. Anlieferungen mit Ladetätigkeiten im Freibereich, mehr TG-Verkehr als angesetzt, nächtliche Nutzung von Freischankflächen). Für künftige Neuansiedlungen von Betrieben oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass kein relevanter Nachtbetrieb (22-6 Uhr) stattfindet (Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen und einer nächtlichen Nutzung von Freischankbereichen o.Ä.). Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen einzuhausen sind. Die Wand- und Deckenflächen der Tiefgaragenrampe müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Bei den Tiefgaragenzufahrten in der Arnulfstraße und im Birketweg beträgt die absorbierende Mindestfläche 75 m² und bei der Haupttiefgaragenzufahrt im MU (3) 400 m². Bei der Errichtung von Tiefgaragen Ein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Im Baugebiet MU(3) treten im Bereich des Ein-/Ausfahrtsbereichs der Tiefgarage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete auf. Weiterhin sind aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt Maßnahmen gem. §18 Abs. 14 und 18 vorzusehen.

Tieffrequenter Schall

Durch die Musikanlagen der Backstage Concerts GmbH können relevante tieffrequente Geräusche zunächst nicht ausgeschlossen werden. Grundlage für die Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft ist gegenwärtig die DIN 45680 mit Beiblatt 1 von 1997. Basierend auf Erfahrungs- und Messwerten von Musikanlagen wurden mit Hilfe einer frequenzabhängigen Ausbreitungsberechnung nach

ISO 9613-2 der Außenpegel vor der Fassade am nächstgelegenen Plangebäude berechnet. Die vereinfachte Prognose zeigt, dass im Bereich des Plangebietes (hier: MU7) relevante tieffrequente Geräusche grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können.

Erfahrungsgemäß wird tieffrequenter Schall oft bereits dann als lästig empfunden, wenn die individuelle Hörschwelle überschritten wird. Bei der Hörschwelle der DIN 45680 handelt es sich etwa um die 25 %-Perzentil-Normalhörschwelle der ISO 28961 i.d.F. von 2012. D.h. etwa 25% der Bevölkerung können die tieffrequenten Geräusche noch unterhalb der Hörschwelle der DIN 45680 (LHS) noch wahrnehmen.

Die Berechnungsergebnisse basieren auf der Annahme geschlossener Fenster ohne besondere Schallschutzanforderungen im tieffrequenten Bereich. Bei teilgeöffneten Fenstern sind höhere Werte zu erwarten.

An den Plangebäuden ist daher zu prüfen, ob Schallschutzfenster mit einer möglichst hohen Dämpfung im unteren Frequenzbereich, erkennbar an einem hohen Wert für den Koeffizienten c_{TR} , zu verwenden sind, damit die Anhaltswerte des Beiblatts 1 der DIN 45680 eingehalten werden können. Darüber hinaus sollten die Randparameter (u.a. Emissionsspektren, Schalldämmmaße der Außenbauteile, ungünstige Raummoden) detaillierter ermittelt werden, um genauere Prognosen durchführen zu können.

Hinweise

Neben den Festsetzungen zum Lärmschutz sind weitergehende organisatorische Hinweise und Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht festgesetzt werden können:

Die nächtliche Nutzung (22 bis 6 Uhr) von Außengastronomie- und Freischankflächen ist nicht zulässig, es sein denn, es kann im Rahmen des Bauvollzugs nachgewiesen werden, dass durch emissionsseitige Schutzmaßnahmen (verschiebbare Glaswände, die tagsüber geöffnet sein können und nachts geschlossen werden können o.Ä.), der erforderliche Schallschutz gemäß TA Lärm hergestellt werden kann. Auch eine nachzeitliche gewerbliche Nutzung der Tiefgaragenein-/ausfahrten in den Teilbaugebieten MU (2) und MU (7) ist nicht möglich. Ausschließlich die Tiefgaragenein-/ausfahrt im Teilbaugebiet MU (3) kann im Nachtzeitraum gewerblich genutzt werden.

Ebenerdige, freie Anlieferungen sowie Verladetätigkeiten (Be-/Entladen, Rangieren etc.) für gewerbliche Nutzungen sind außerhalb der GTGa nicht zulässig. Davon kann abgewichen werden, sofern der erforderliche Schallschutz gemäß § 18 Abs. 14 und Abs. 15 der Satzung bzw. die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

Aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz der östlich der Halle gelegenen Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Nutzung der östlichen Zu- und Ausgänge der Halle nachts nicht zulässig und das Verlassen der Halle nur über die westlichen Ausgänge zu gewähren. Zudem wurde für die Fassade der Paketposthalle abhängig vom Zeitraum derjenige Anteil ermittelt, der durchgehend geöffnet sein darf oder geschlossen sein muss, damit es während der geplanten Nutzungen in der Nachbarschaft zu keinen Konflikten kommt. Tags sollten Öffnungselemente in den Randbereichen nicht durchgehend offen stehen, insbesondere die Elemente an der Nordwest- bzw. Südostfassade, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Baugebieten MU(3) und MU(6) bzw. zum Allgemeinen Wohngebiet östlich des Plangebietes befinden, sind zu schließen. Im Nachtzeitraum müssen alle Elemente durchgehend geschlossen bleiben.

4.19 Erschütterung und Sekundärluftschall

In einer erschütterungstechnischen Untersuchung wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterungen und des Sekundärluftschalls dargelegt und nach den entsprechenden Regelwerken (DIN 4150, TA Lärm) beurteilt.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Trambahnstrecke in der Arnulfstraße wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterungen und des Sekundärluftschalls untersucht und beurteilt. Bedingt durch die Höhe der Erschütterungen und der sekundären Luftschalldimissionen des Bahnbetriebs sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Bahntrasse sowie in baulich daran gekoppelten oberirdischen und unterirdischen Gebäudeteilen technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, so dass die gemäß DIN 4150-2 und TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 vorgegebenen Anforderungen für Erschütterungen und Körperschallübertragungen eingehalten werden. Dies betrifft die Teilbaugebiete MU (1) und MU (2).

Die Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognose wurde für Stahlbetonbauweise durchgeführt. Eine anderweitige Bauweise (z.B. Holz-Hybrid-Bauweise) kann aufgrund der niedrigeren Eigenfrequenz zu möglichen höheren Einwirkungen führen. Somit würden sich ggf. größere Mindestabstände ergeben, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 ohne technische und konstruktive Maßnahmen einhalten zu können.

Eine Prognose bzgl. der Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschalleinwirkungen bei Holz-Hybrid-Bauweise ist grundsätzlich möglich, setzt aber voraus, dass konkrete Details zu Decken-, Wand- und Fassadenaufbau vorliegen. Dies liegt daran, dass es im Gegensatz zum Massivbau mit Stahlbetondecken keine Standard-Holz-Hybrid-Bauweise gibt. Geringfügige Veränderungen der baulichen Ausführung (u.a. die Raumgröße, der Decken- und Wandaufbau, die Fassadenausführung) können einen signifikanten Einfluss auf die auftretenden Erschütterungs- sowie Sekundärluftschalldimissionen im Rauminneren haben.

Im Zuge der Bauleitplanung liegen derart detaillierte Angaben grundsätzlich noch nicht vor. Sobald jedoch die konkrete Bauweise bekannt ist, sollte geprüft werden, welche konkreten Maßnahmen erforderlich werden, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 einzuhalten. Im vorliegenden Fall befinden sich, abgesehen von den Plangebäuden MU (1) und MU (2), die nächstgelegenen Baugrenzen in einem Abstand von mind. 160 m zur nächstgelegenen Tramgleisen. Aufgrund dieser Entfernung sind für diese Baufelder auch bei einer Holz-Hybrid-Bauweise keine relevanten Erschütterungs- und Sekundärluftschalldimissionen zu erwarten.

4.20 Elektrische und magnetische Felder

In der Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder wurde die Belastungen dargelegt und beurteilt.

Relevante elektrische und magnetische Felder innerhalb des Planungsgebiets gehen von den Straßenbahnlinien 16/17 und N17 nördlich des Plangebietes aus. Durch den Straßenbahnbetrieb kommt es zu schwankenden magnetischen Flussdichten, die das natürliche Erdmagnetfeld überlagern.

Die messtechnische Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder zeigt, dass

im Bereich der Baufelder im gesamten Planungsgebiet die gesetzlichen Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) i. d. F. 14.08.2013 für elektrische und magnetische Gleich- und Wechselfelder, die Referenzwerte der berufsgenossenschaftlichen Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (BGV B11 (VBG 25)) deutlich unterschritten werden. Die höchsten gemessenen elektrischen Feldstärken betragen während der Messung bis zu 0,02%, die höchsten magnetischen Flussdichten bis zu 0,2 % (Wechselfelder) bzw. bis zu 0,4 % (Gleichfelder) der Grenzwerte der 26. BImSchV (jeweils Spitzenwerte).

Eine negative Beeinflussung empfindlicher elektrischer Geräte und Anlagen kann in den Bereichen entlang der Bahn sowie entlang der Straßenbahntrassen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Störfestigkeit sensibler Geräte (z. B. Kathodenstrahlröhren, Fernmeldeeinrichtungen, Labor- und Diagnosegeräte sowie wissenschaftliche und medizinische Labor- und Analysegeräte) sollte deshalb im Rahmen der Bauausführung bzw. der Nutzung im Einzelfall überprüft werden. Für den geplanten Wohnungsbau sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz gegen elektrische oder magnetische Felder sind nicht erforderlich.

4.21 Lufthygiene

Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung berechnet und beurteilt.

Die Durchführung der verkehrsbedingten Immissionsprognose erfolgte für die maßgebenden Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀, PM_{2,5}). Aufgrund der städtischen Bebauungsstruktur ist die Verwendung eines mikroskaligen dreidimensionalen Rechenmodells (MISKAM) notwendig. Dabei werden entsprechend der Anforderungen für das Bauleitplanverfahren der Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall abgebildet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die eigene Planung aufgezeigt und beurteilt. Die Luftschadstoffbelastung setzt sich aus der städtischen Hintergrundbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen.

Die Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung erfolgte anhand der Jahresmessdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU). Die verkehrsbedingte Emissionszusatzbelastung wurde mit Hilfe des HBEFA 4.2 unter zusätzlicher Berücksichtigung der PM₁₀-Emission durch Abrieb und Aufwirbelung ermittelt und die lufthygienischen Immissionen im Null- und Planfall durch Ausbreitungsberechnungen für das Prognosejahr 2035 ermittelt, wobei die Emissionsparameter des HBEFA 4.2 für das Jahr 2030 und nicht für das Prognosejahr 2035 verwendet wurden. Dies hat folgenden Grund: HBEFA 4.2 schätzt basierend auf der absehbaren Entwicklung der Abgasvorschriften das Emissionsniveau des Flottenmixes ab. Diese Abschätzung fällt insbesondere bei hohen Lkw-Anteilen jedoch sehr optimistisch aus, was zur Folge hat, dass die Emissionsfaktoren für das Prognosejahr 2035 (Verkehrsmengenprognose) wesentlich niedriger sind als im Jahr 2030. Für den Fall einer frühen Baurealisierung (vor dem Prognosejahr 2035) wäre somit ein zu niedriger Emissionsansatz gewählt. Für eine Prognose auf der sicheren Seite liegend werden die Emissionsfaktoren des Jahres 2030 zugrunde gelegt.

Bei der Prognose wurde davon ausgegangen, dass für die GTGa eine mechanische Entlüftung realisiert und die Abluft über Dach in die freie Windströmung abgeführt wird. Dabei wurde unterstellt, dass eine Vermischung mit der Umgebungsluft gewährleistet ist.

Immissionsprognose für das Plangebiet im Planfall

Die höchsten Schadstoffwerte innerhalb des Plangebietes treten im mittleren Bereich des Plangebiets entlang der zur Planstraße orientierten nördlichen Fassade des Plangebäudes MU (3) in dem Bereich der Tiefgaragenöffnung auf und betragen unmittelbar über (OG 1) und neben (ca. 8 m Abstand) der punktuell modellierten Aus- und Einfahrt der Tiefgarage - da im Bereich der Tiefgaragenöffnung keine Immissionsorte liegen - bis zu $39,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $25,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $11,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Die vergleichsweise hohen Schadstoffkonzentrationen an dieser Stelle sind besonders hoch im direkten Nahbereich der Ein- und Ausfahrt in die GTGa und nehmen mit zunehmenden horizontalen wie auch vertikalen Abstand zur Ein- und Ausfahrt in die GTGa konstant ab. Demnach wird der derzeit gemäß 39. BImSchV geltende Immissionsgrenzwert (Jahresmittel) für NO_2 nur im Nahbereich der Ein- und Ausfahrt in die GTGa überschritten. Überschreitungen des derzeit gemäß 39. BImSchV geltenden Jahresmittelimmissionsgrenzwertes für NO_2 treten ebenfalls an der Ein- und Ausfahrt in die GTGa im MU (1) und MU (7) auf.

Daher wird festgesetzt, dass in einem horizontalen Abstand von bis zu 4 m (Eiln- und Ausfahrt in die GTGa im MU (1) und MU (7)) bzw. 8 m (Tiefgaragenein-/ -ausfahrt am MU (3)) zum geometrischen Mittelpunkt der Ein- und Ausfahrten keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen sind.

Für die Obergeschosse sowie verkehrsabgewandte Fassaden nehmen die Luftschadstoffbelastungen zunehmend ab, sodass hier deutlich niedrigere Konzentrationen prognostiziert werden. Im 1. Obergeschoss unmittelbar über der Ein- und Ausfahrt in die GTGa an der Planstraße U-1832 wird der derzeit gemäß 39. BImSchV geltende Immissionsgrenzwert für NO_2 von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Jahresmittelgrenzwert) knapp eingehalten. Es wird dennoch empfohlen im 1. Obergeschoss über der Tiefgaragenein-/ausfahrt keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster zu platzieren.

Generell müssen Tiefgaragen, wie alle nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 BImSchG, so betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – soweit wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist – verhindert werden.

Immissionsprognose für die umliegende Nachbarschaft im Planfall

In der Nachbarschaft treten Schadstoffbelastungen von bis zu $25,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , $16,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} und $9,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ auf (beurteileter Immissionsort Wilhelm-Hale-Straße 46a). Die derzeit gemäß 39. BImSchV geltenden Jahresmittelgrenzwerte werden damit im Planungsfall auch an allen untersuchten Immissionsorten in der unmittelbaren Nachbarschaft deutlich unterschritten.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt. Am Immissionsort Wilhelm-Hale-Straße 46a werden ebenfalls die höchsten Schadstoffzunahmen prognostiziert. Dort beträgt die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das Planvorhaben im Jahresmittelwert für NO_2 bis $5,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$, für PM_{10} bis $2,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und für $\text{PM}_{2,5}$ bis $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ursächlich für diese Erhöhungen ist v.a. die Ein- / -ausfahrt zur GTGa am MU (3).

Es liegen demnach Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung von mehr als 3 % des derzeit gemäß 39. BImSchV geltenden jeweiligen Immissionsjahresmittelwertes vor, die gemäß der hilfsweise herangezogenen TA Luft als abwägungsrelevant anzusehen sind. Es ist also mit einer teilweisen Beeinflussung der Nachbarschaft durch verkehrsbedingte

Luftschadstoffe durch das Planvorhaben zu rechnen. Jedoch werden auch nach Realisierung der Planung die derzeit gemäß 39. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ konsequent unterschritten.

Die Planbebauung löst somit keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus.

4.22 Windkomfort

In dem Gutachten sowie der ergänzenden Betrachtung zur Verbesserung des Windkomforts auf den Dächern wurden die Auswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zum bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a auf die Windströmung dargestellt. Es zeigt die Auswirkungen für verschiedene Höhenlagen über Grund und untersucht den Windkomfort nach VDI 3787 Blatt 4.

Da die neuen Plangebäude Einfluss auf die Windverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft haben werden, wurde eine Reihe von Windströmungssimulationen (CFD - Computational Fluid Dynamics) durchgeführt, um die Luftbewegungen und die Windbeschleunigungen zu analysieren. Dabei wurden die berechneten Strömungsfelder für verschiedene Höhen dargestellt, zum einen, um den Fußgängerkomfort und die Aufenthaltsqualität im Quartier und im direkten Umfeld, aber auch die Windströmungen in größeren Höhen und somit im weiteren Umfeld zu bewerten.

Da die Paketposthalle durch eine Fassade mit Türen auch geschlossen werden kann, wurde eine vergleichende Umströmungsstudie zwischen geschlossener und offener Halle durchgeführt, um den Unterschied der Strömungsfelder zu ermitteln.

Im Vergleich der Planung mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a führen die Plangebäude auf der windabgewandten Seite stellenweisen zu einer Reduzierung der Luftgeschwindigkeit. Im direkten Umfeld der geplanten Hochhäuser hingegen erhöhen sich die Windgeschwindigkeiten auf Fußgängerniveau.

Windströmung

- Die Überlagerung der Windgeschwindigkeiten zwischen den beiden untersuchten Varianten zeigt signifikante Unterschiede. Während durch eine Planung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a mehr Windschattengebiete erzeugt werden und die Luftzirkulation eingeschränkt wird, fördern die Plangebäude stellenweise eine verbesserte turbulente Durchmischung. Besonders auffällig ist dies im Vergleich der Windgeschwindigkeiten auf Fußgängerniveau.
- In Bodennähe bewirken die beiden Hochhaustürme am Birketweg in ihrer unmittelbaren Umgebung eine Erhöhung der Windgeschwindigkeiten durch Fallwinde und Strömungsablösungen. Dies ist ein typisches Phänomen bei Hochhäusern. Die erreichte Windbeschleunigung ist weitgehend als unkritisch zu bewerten (siehe nächster Abschnitt). Die dort gemessenen Windbeschleunigungen sind nicht höher als für normale Straßenaktivitäten empfohlene Werte. Daher sind dynamische Aktivitäten wie z.B. Gehen und Radfahren weiterhin möglich, für den längeren Aufenthalt ist dieser Bereich (zum Teil auch durch den dort vorhandenen Straßenverkehrslärm) weniger geeignet.
- Die geplanten Vordächer, die im Bebauungsplan zugelassen werden, reduzieren die Luftströmung in Bodennähe und verbessern die Aufenthaltsqualität rund um die beiden Hochhaustürme. Zudem führt die Ausbildung der Fassaden in der durch die

Kommission für Stadtgestaltung empfohlenen gewellten Form („Vase II“) zu einer größeren Rauigkeit im Vergleich zu einer glatten Fassade.

- In weniger windgeschützten Bereichen des Planungsgebietes kommt es zu einer stärkeren Durchlüftung und geringfügig eingeschränktem Komfort. Dort können Verbesserungen durch Baumpflanzungen erzielt werden.
- In den höher gelegenen Bereichen verändern sich aufgrund des Windwiderstandes der Hochhaustürme am Birketweg die Windströmungen. Die erzeugten Turbulenzen führen zu geringeren Windgeschwindigkeiten auf der windabgewandten Seite, aber auch zu einer stärkeren Durchmischung der höheren Luftschichten mit den bodennahen Luftmengen. Aufgrund der großen Turbulenzen in der Nachlaufzone der Türme und aufgrund der Variabilität der Windrichtungen ist eine ausreichende Belüftung auch im Windschatten der Türme gegeben.

Im Vergleich zur offenen Halle führt die (Teil-)Schließung der Halle in einigen Bereichen, insbesondere in der Nähe der Hochhaustürme zu einer Erhöhung der Windgeschwindigkeit, diese ist jedoch nicht signifikant für den Windkomfort für Fußgänger.

Windkomfort nach VDI 3787 Blatt 4 und NEN8100

Keine der untersuchten und simulierten Windrichtungen ergab ein erhöhtes Risiko für Fußgänger*innen.

- Die Windkomfortbedingungen liegen über den Großteil des Jahres in den besten Komfort-Kategorien A und B nach VDI. Laut VDI sind diese Kategorien geeignet für längeres Sitzen oder Stehen (A), kurzzeitiges Sitzen oder Stehen (B), Bummeln (C) und zügiges Durchqueren (D).
- Durch die Planung ergeben sich nach NEN8100 in der Umgebung in den südlich des Planungsgebietes direkt angrenzenden Freiflächen kleinräumige Bereiche mit Qualitätsklasse D und großflächige Bereiche der Qualitätsklasse C. In diesen Bereichen befindet sich neben den Verkehrsstraßen Birketweg und Reitknechtstraße auch die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a festgesetzte und entsprechend umgesetzte öffentliche Grünfläche mit begleitendem Fuß- und Radweg. Da auf letzteren vorwiegend geschlendert, schnell gelaufen und/oder mit dem Rad gefahren wird, entspricht die Qualitätsklasse der dort tatsächlich vorhandenen Freiflächennutzung.
- Bestehende Spielplätze und bestehende, zum Aufenthalt ausgestattete Flächen östlich der Paketposthalle liegen hingegen innerhalb der Qualitätsklasse A nach VDI 3787 Blatt 4 und NEN8100.
- Für weite Teile des Planungsgebietes werden die Qualitätsklassen A und B nach VDI 3787 Blatt 4 und NEN 8100 prognostiziert, sodass viele Außenaktivitäten möglich sind. In einem Teilbereich des Quartiersparks sowie an der Südwest-Ecke der Paketposthalle ergeben sich kleinräumige und im Bereich des Quartiereingangs von Süden großräumige Bereiche bis Qualitätsklasse C nach NEN 8100. Alle Aktivitäten können somit ohne Risiko für den Komfort der Fußgänger durchgeführt werden, längeres Sitzen und Stehen ist jedoch teilweise nicht möglich.
- In den nach VDI mit B gekennzeichneten Bereichen können Tätigkeiten wie langes Sitzen unkomfortabel werden. Es wird daher empfohlen, durch eine differenzierte Anordnung von Spiel-, Freizeit- Erholungs- und Aufenthaltsflächen auf die kleinräumig unterschiedlichen Windverhältnisse zu reagieren. So sollten Flächen für Außengastronomie in Bereichen der Windkomfortkategorie A und Flächen für Spiel und Sport in Bereichen der Windkomfortkategorie B angeordnet werden. Es sind aber auch lokale

Windschutzmaßnahmen wie dichte Bepflanzungen in Bereichen der Windkomfortkategorie B denkbar, um diese hinsichtlich Windkomfort zu verbessern. Dies gilt es bei der weiteren Planung der Freianlagen zu berücksichtigen.

- Die Dachflächen der Plangebäude in den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (5) und MU (8) weisen aufgrund der höheren Windexposition und der ungestörten Anströmung deutlich höhere Windgeschwindigkeiten auf als die Bodenebene. Die Windkomfort-Simulationen zeigen deutlich, dass die Dachflächen ohne Schutzmaßnahmen nur einen geringen Windkomfort bieten. In großen Bereichen herrscht nach den Anforderungen der VDI 3787 Blatt 4 sogar eine potenzielle Gefährdung durch Starkwinde. Um den Windkomfort auf den Dachflächen und damit die Aufenthaltsqualität zu verbessern und um eine Starkwindgefährdung auszuschließen, wird allseitig eine windundurchlässige, transparente Brüstung mit einer Höhe von ca. 2,2 m als Windschutzmaßnahme festgesetzt. Diese kann ggf. durch Optimierungen im Rahmen der Realisierungsplanung der Gebäude lokal reduziert werden.

4.23 Statik Halle

Sobald die Paketposthalle einer neuen Nutzung zugeführt und öffentlich zugänglich gemacht wird, ist auch die Statik der Halle zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Windlasten, die dann nach aktuellen Regelwerken bzw. neuen gutachterlichen Erkenntnissen zu berücksichtigen sind.

Die in ersten Untersuchungen prognostizierten erhöhten Windlasten können durch die Konstruktion der Paketposthalle aufgenommen werden. Infolge der vergrößerten Beanspruchung kommt es lediglich durch die neue Fassade im Erdgeschoss, die geschlossen werden kann, in den Windriegeln der beiden Fassadenfronten – unabhängig von der geplanten Nachbarbebauung – zu Überbeanspruchungen. Durch zusätzliche konstruktive Maßnahmen (horizontale Stützungen der Windriegel) können die erhöhten Anforderungen verhältnismäßig unkompliziert kompensiert werden.

4.24 Grünordnung

Allgemein

Das grünordnerische Grundkonzept folgt dem städtebaulichen Entwurf mit einem klar strukturierten, abgestuften Freiraumsystem aus öffentlichen und privaten Freiflächen. Der zentrale Park und die Paketposthalle bilden dabei die wichtigsten öffentlichen Elemente der Freiraumversorgung. Diese werden durch weitere öffentliche Grünflächen im Süden, durch die Aufenthaltsmöglichkeiten in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie durch die ebenerdigen privaten Freiflächen ergänzt. Des Weiteren stehen den Bewohner*innen als ruhige, für die Gemeinschaft vorbehaltene Freiflächen, erhöhte Innenhöfe und Gemeinschaftsdachgärten zur Verfügung.

Die Festsetzungen der Grünordnung, sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Flächen, sichern die Umsetzung der Planungsziele und der freiraumplanerischen Grundidee. Im Vordergrund stehen dabei die Gliederung und Identitätsbildung, die Erholungsversorgung sowie die bioklimatische und ökologische Optimierung bei gleichzeitiger Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen im Planungsgebiet. Entsprechend werden Festsetzungen getroffen, die eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Grün- und Freiflächen gewährleisten. Mit der Festlegung von Mindestpflanzgrößen von Bäumen wird eine raumwirksame Durchgrünung sichergestellt. Für Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestflächen

festgeschrieben, um eine langfristige und gesunde Entwicklung der Neupflanzungen sowie eine nachhaltige Standortqualität zu gewährleisten. Abweichend hiervon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen vorwiegend der Erholungsversorgung für alle Altersgruppen, daher wird eine parkähnliche Gestaltung mit offenem Rasen bzw. Wiesenflächen, Wegen, Spielflächen und Baumpflanzungen vorgeschrieben. Zur Sicherung einer ausreichenden Begrünung mit großen, klimaresilienten und standortgerechten Bäumen, die die bioklimatische Situation im Quartier optimieren, ist in der zentralen öffentlichen Grünfläche (Quartierspark) die Anzahl der Baumneupflanzungen festgesetzt. Für die öffentlichen Grünflächen östlich des Sondergebietes (SO) und südlich der Teilbaugebiete MU (7) und MU (8) (Postwiese) sind aufgrund des bestehenden, erhaltenswerten Baumbestands geringere Baumanzahlen pro m² festgesetzt, um sowohl die Begrünung als auch Aufenthaltsflächen und Spielflächen umsetzen zu können. Des Weiteren grenzen diese an bestehende Grünflächen mit dichtem Gehölzbestand an und sollen in Ihrer Gestaltung dieser angepasst werden.

Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand in der südlichen Grünfläche umfasst Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen, und in den faunistischen Erhebungen als erhaltenswert erfasst wurden.

Im zentralen Park und in der südlichen Grünfläche ist je ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Diese werden durch private Spielflächen in den ebenerdigen Freiflächen und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1833 sowie in der Paketposthalle ergänzt. Es soll quartiersübergreifend ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen geschaffen werden, das sich durch unterschiedliche Schwerpunkte in den Spielbereichen wie z.B. ein Wasserspiel im zentralen Park, einen naturnahen Spielplatz in der südlichen Grünfläche, Kletter- und Bewegungsflächen in der Paketposthalle und bodengebundene Spielfelder in den ebenerdigen gebäudenahen Flächen, wie z.B. Schach- oder Boule-Flächen, auszeichnet.

Die Schaffung eines neuen Trockenbiotops südlich der Paketposthalle sowie die Vernetzung mit dem bestehenden Biotop ist aufgrund der städtebaulichen Dichte und der damit verbundenen Flächenknappheit von Grünflächen für die Erholungsnutzung und des damit verbundenen zu erwartenden Nutzungsdrucks auf die Flächen nicht umzusetzen. Des Weiteren ist in diesem Bereich Baumbestand zu erhalten und es sind umfangreiche Baumneupflanzungen festgesetzt, um die mikroklimatische Situation zu verbessern.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Entwurfskonzept sieht für die Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Straßenverkehrsfläche U-1832 einen Baumbesatz vor, der der Gestaltung dient, eine Gliederung der Räume mit Aufenthaltsflächen markiert und eine kühlende Wirkung der Bäume im Verhältnis zur versiegelten Fläche sichert. Um diesem Gestaltungswillen Rechnung zu tragen und die prognostizierte klimatische Wirkung zu erzielen, werden je Straßenraum mit Ausnahme der bereits bestehenden umgebenden Straßen jeweils zu pflanzende Baumanzahlen festgesetzt.

Für die sieben Bäume westlich des Teilbaugebietes MU (7) sind große und schmalkronige

Baumarten zu wählen, um einen ausreichenden Abstand zwischen Krone und dem umlaufenden Vordach, das gemäß § 6 Abs. 2 lit b) bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m zulässig ist, zu sichern.

In den Straßenverkehrsflächen Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße und Birketweg sind die bestehenden Bäume hinweislich dargestellt, um flexibel auf weitergehende Planungen reagieren zu können. Die Bestandsbäume fördern die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums und prägen das Ortsbild positiv. Gleichzeitig leisten sie einen positiven bioklimatischen Beitrag gerade in Bezug auf das hitzebelastete, hoch verdichtete Areal.

Für die Tiefgaragen-Zufahrten sowie für die Zufahrt zur Stichstraße werden Baumfällungen in den Straßenverkehrsflächen erforderlich sein. Eine detaillierte Planung ist erst in den nächsten Planungsschritten möglich, so dass erst dann zu erkennen ist, welche der Bäume für die Maßnahme gefällt werden müssen. Die Planung soll so optimiert werden, dass so wenige Bäume wie möglich gefällt werden, so dass der Charakter der Baumreihen dauerhaft erhalten bleibt.

Grünordnung auf Baugrundstücken

Die Versorgung der Bewohner*innen sowie der dort arbeitenden Menschen mit gut nutzbaren und lärmgeschützten Freiflächen wird durch die Festsetzung von ebenerdigen privaten Freiflächen und von Gemeinschaftsdachgärten sowohl in den angehobenen Innenhöfen als auch auf den Dachflächen gesichert.

Aus gestalterischen Gründen sind nicht überbaute Flächen innerhalb der Bauräume entsprechend den angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen herzustellen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Sicherung der Begrünung und Qualität der Freiflächen auch dazu, dass ausreichende Flächen für die Versickerung und Verdunstung zur Verfügung stehen. Daher sind auf allen ebenerdigen Freiflächen auch in Bereichen mit Unterbauungen die versiegelten Flächen möglichst zu reduzieren und, soweit es funktional möglich ist, wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Naturhaushalts im Planungsgebiet werden Baumpflanzungen sowohl ebenerdig, in den Innenhöfen sowie auf geeigneten Dachflächen (vgl. Kapitel 4.10) festgesetzt. Die Bäume übernehmen künftig eine kühlende Funktion, dienen als Schattenspende und bieten neuen Lebensraum für Vögel und Insekten. Dabei sollen große Bäume nach Möglichkeit auf nicht unterbauten Flächen gepflanzt werden. Der Schlüssel für jeden zu pflanzenden Baum bemisst sich dabei an der nicht überbauten Grundstücksfläche und gilt für das urbane Gebiet:

Die Festlegung der Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen in den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) dient einer gleichmäßigen Verteilung der Baumpflanzungen innerhalb des Baugrundstückes. Da im Teilbaugebiet MU (8) ein Großteil des Grundstückes für die Sicherung des Fuß- und Radverkehrs benötigt wird, weicht der Schlüssel für die notwendigen Baumpflanzungen gegenüber den anderen Teilbaugebieten ab.

Aufgrund der hohen Dichte und dem zu erwartenden Nutzungsdruck werden private, einzelnen Wohnungen zugeordnete Flächen wie z.B. Wohnungsgärten in den Innenhöfen und auf den Dachgärten nicht zugelassen.

Die nach Art. 7 BayBO notwendigen Spielflächen sind innerhalb der Baugebiete

nachzuweisen, damit der unmittelbare Bezug zu den Wohnungen gewahrt bleibt. Aufgrund der begrenzten ebenerdigen Freiflächen werden diese in den Innenhöfen und auf den Gemeinschaftsdachgärten nachgewiesen. Für die Gebiete MU (4), MU (6) und MU (7) können die Spielflächen aufgrund der baulichen Dichte weder auf den Dachflächen noch auf den ebenerdigen Freiflächen nachgewiesen werden. Daher sind für diese Teilbaugebiete die nach Art. 7 BayBO notwendigen Spielflächen in dem jeweiligen Gebäude als offenes Geschoss (Spielgeschoss) nachzuweisen. Damit wird gewährleistet, dass die Kinder innerhalb der Teilbaugebiete gefahrenfrei die Spielflächen erreichen können und ausreichend Erholungs- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Weitere Spielangebote werden in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Tabelle Orientierungswerte

Freiflächenorientierungswerte

Freiflächen	gesamt		
<i>Freifläche m²/EW im Gebiet</i>	13,6		
<i>Freifläche m²/AP im Gebiet</i>	2 m ² / AP		
	privat	Privat/ öffentlich zugänglich	öffentlich
<i>Freifläche m²/EW im Gebiet</i>	7,2	3,7	2,70
<i>Freifläche m²/EW im Gebiet</i> <i>Inkl. private/öffentliche zugängliche Freifläche(Halle, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung)</i>	10,9		
<i>Freifläche m²/AP im Gebiet</i>	2 m ² / AP		0
<i>Davon m²/EW auf Dach</i>	4,1 m ² / EW		
<i>Davon m²/AP auf Dach</i>	2 m ² / AP		
Ebenerdige Freiflächen (Ohne KITA-Außenspielflächen und ohne verlärmte Flächen)	15.196 m² <i>Inkl. Innenhöfe</i>	6.422 m² <i>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</i>	7.811 m²
<i>Davon nicht unterbaut (Fläche/Anteil)</i>	3.658 m ² /23 %	864 m ² /16 %	6.900 m ² /88 %
<i>Davon unterbaut (Fläche)</i>	11.538 m ²	5.558 m ²	911 m ²
<i>Davon unterbaut (Anteil)</i>	77 %	84 %	12 %
<i>Freifläche auf dem Dach (Fläche)</i>	11.730 m ²		
<i>Kitafreifläche</i>	3.330 m ²		

Öffentlich zugängliche Freifläche in der Halle		9.360 m ²	
Kompensation in der Umgebung	Gemäß Konzept in umliegenden öffentlichen Freiflächen		

Freiflächenversorgung

Alle im Planungsgebiet vorhandenen Freiflächenpotenziale wie Paketposthalle, Park, Gasse, Hof und Dachflächen werden zur Freiflächenversorgung der Bewohner*innen und Beschäftigten genutzt. Die hohe Qualität der unterschiedlichen Freiflächen wird durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen zu Bodenaufbau, Retentionsvolumen und Begrünung gesichert, so dass den hohen Anforderungen an die Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten Rechnung getragen werden kann.

Für die Freiflächenversorgung der Bewohner*innen und Beschäftigten im Planungsgebiet werden Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung von 20 m² pro Einwohner*in bzw. 2 m² pro Beschäftigten angesetzt. Gemäß dieser Orientierungswerte ergibt sich für das Planungsgebiet ein Freiflächenbedarf von rund 68.760 m² (ohne Kita-freiflächen). Für den Freiflächennachweis des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a sind weiterhin ca. 5.400 m² Grünflächen nachzuweisen.

Für die Einwohner*innen können im Planungsgebiet insgesamt rund 7.810 m² öffentliche Freiflächen nachgewiesen werden. Private Freiflächen werden insgesamt rund 26.925 m² nachgewiesen, diese gliedern sich wie folgt auf: rund 10.258 m² private ebenerdige Freiflächen, rund 4.910 m² Freiflächen im Innenhof (über dem 1. OG), 11.730 m² der Freiflächen auf den Dachflächen. Dies entspricht rund 4,1 m² Dachfläche pro Einwohner*in sowie 2 m² pro Arbeitsplatz. Aufgrund der geringen ebenerdigen Freiflächen in lärmgeschützten Bereichen und der Innenhöfe, die neben den Außenspielflächen für die Kita noch zur Erholungsnutzung zur Verfügung stehen, stellen die Dachgärten einen wichtigen Bestandteil für eine gute und hochwertige Freiflächenversorgung in dem Planungsgebiet dar. Eine qualitativ hochwertige Ausgestaltung, die sichere barrierefreie Erreichbarkeit und der Lärmschutz/ Windschutz der Freiflächen auf dem Dach werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Zusätzlich zu privaten und öffentlichen Freiflächen werden in der denkmalgeschützten Halle insgesamt 9.360 m² öffentlich zugängliche Erholungs-, Spiel-, Sportflächen nachgewiesen. Die Platzflächen mit Aufenthaltsqualität und umfangreichen Baumpflanzungen mit ca. 6.420 m² erweitern das Freiflächenangebot für die Bewohner*innen sowie die Beschäftigten.

Insgesamt können demnach rund 50.515 m² innerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen werden.

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

Das Defizit ist über Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Als Ersatz für die im Planungsgebiet nicht nachweisbaren ursächlichen Freiflächen erfolgt deren Kompensation durch zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen bestehender Grünanlagen und öffentlicher Spielplätze. So werden u.a. die Spielplätze erweitert, gendergerecht gestaltet und ein

Nutzungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sollen, abhängig von den tatsächlich anfallenden Baukosten und dem aufgrund des Freiflächendefizits zur Verfügung stehenden Finanzierungsrahmen, auf folgenden Flächen umgesetzt werden:

- Spielplatz Königsbauerstraße
- Schäringerplatz

Die Finanzierung der dadurch entstehenden ursächlich mit dem Bebauungsplan verbundenen Kosten durch die Planungsbegünstigten wird städtebauvertraglich gesichert.

Der sich aus dem Freiflächendefizit ergebende Pauschalbetrag für die Kompensationszahlung, der für den Umbau der bestehenden Grünflächen zur Verfügung steht, ist zum jetzigen Zeitpunkt angemessen. Sollte der Pauschalbetrag für die genannten Maßnahmen dennoch vorzeitig vollständig aufgebraucht sein und eine vollständige Finanzierung damit doch nicht möglich sein, so werden ggf. nicht alle oben genannten Kompensations-/Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt.

Unterbauung

Neben einem ausreichenden Freiflächenangebot besteht gemäß Beschluss Nr. 20-26 / V 04273, 'Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte' vom 08.02.2023 das Ziel, nicht mehr als 40 % der privaten Freiflächen zu unterbauen. Damit sollen ausreichend Flächen für Großbaumpflanzungen mit Bodenanschluss gewährleistet sowie dem Aspekt der Schwammstadt nachgekommen werden. Dieser Wert wird um ca. 37 Prozentpunkte überschritten. Eine weitere Reduzierung der Unterbauung ist nicht mehr möglich, da bereits die Stellplätze soweit wie möglich reduziert werden und ein weiteres Untergeschoss aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten (graue Energie) nicht angezeigt ist.

Öffentliche Grünflächen sollen gemäß oben genanntem Beschluss zu 100% unterbauungsfrei sein. Im Gebiet können aufgrund der Verlegung des Verkehrs in das Untergeschoss nur 88% unterbauungsfrei gehalten werden.

4.25 Maßnahmen zum Artenschutz

Das „Naturschutzfachliche Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften“ kommt zu dem Gesamtergebnis, dass bei Durchführung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. ;CEF-Maßnahmen') und unter Berücksichtigung der rechtlichen Bestimmungen zu Rodungszeiten gem. BNatSchG, durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände zu erwarten sind. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Bauleitplanung werden zur Umsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Glasflächen einschl. senkrechter Glasflächen von Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Über-eckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender

Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente (frei sichtbare Glasflächen von > 75 %) mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird.

- Im Planungsgebiet sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden, z.B. nichtfängige Beleuchtungsanlagen, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind. Dementsprechend sind für die Außenbeleuchtung und hinterleuchteten Werbeanlagen beispielsweise Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (z.B. LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (außerhalb des Blau- und UV-Bereichs) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden.
- Zum Schutz von lichtempfindlichen nachtaktiven Tieren und Insekten ist die Außenbeleuchtung so zu wählen, dass diese nicht durch die Lichtquellen angezogen werden oder durch diese gestört werden. Kugellampen, freistrahrende Röhren oder Bodenstrahler sind nicht zulässig. Entsprechend dem Zweck der Beleuchtung ist die geringstmögliche Lichtpunkthöhe zu wählen. Die Leuchten sind so anzubringen, dass die zu beleuchtende Fläche ausschließlich von oben nach unten beleuchtet wird. Abstrahlungen nach oben sind nicht zulässig, Abstrahlungen zur Seite sind möglichst zu vermeiden. Aktuelle Empfehlungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung können dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom September 2020 entnommen werden. Ebenso sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden, die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen, beispielsweise Leuchtmittel mit den vorgenannten Vorgaben.
- Um sicherzustellen, dass kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG vorliegt, ist von der Umweltbaubegleitung eine Überprüfung von Gebäuden und Bäumen auf Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln vor Abbruch bzw. Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Spätestens am 1. Juli ist vor den geplanten Fällungen und Abrissarbeiten die Umweltbaubegleitung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu benennen. Die Berichte der Umweltbaubegleitung werden zeitnah und direkt an die UNB weitergeleitet. Vor Beginn der Baumfällungen und des Abrisses der Gebäude mit potenziellen Quartieren werden vom 11.9. bis 31.10. die potenziellen Quartiere in den Bäumen (Habitatbäume, siehe Tab. 4) und an den Gebäuden auf aktuellen Besatz überprüft. Falls Quartierseignung vorhanden ist, werden diese durch einen Einwegverschluss verschlossen. Falls Hinweise auf einen Besatz (z. B. Kot) gefunden werden, ist, soweit möglich, das Stammstück mit der Höhle an einen Baum in der Nähe zu befestigen und sind unverzüglich zusätzlich Ersatzhabitate (pro Quartier 5 Kästen) herzustellen. Die Standorte und die Ausführung werden vor Baubeginn mit der UNB abgestimmt. Für jedes potenzielle Fledermausquartier werden mindestens 1 Jahr vor Fällung bzw. Abriss 3 Ersatz-Fledermauskästen in den Bäumen angebracht. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind dies 24 Kästen. Diese sind in Gruppen von jeweils 4 Kästen aufzuhängen. Großraumkästen mit Winter- und Sommernutzung können als 2 Kästen gewertet werden. Ausgehend von den bisher bekannten Höhlen werden 16 gemischte Vogelkästen ein Jahr vor der Fällung im Umfeld aufgehängt. Sollten im Zuge der Fällung, die mit der Umweltbaubegleitung stattfinden, weitere Quartiere aufgefunden werden, so sind diese sorgsam

umzulegen und die Baumstücke wieder an anderer Stelle im Baumbestand einzubringen. Die Untersuchungen und die Dokumentation ist durch die Umweltbaubegleitung an die UNB zu senden. Um eine langfristige Sicherung der Quartiere und Nisthilfen zu gewährleisten, werden diese dauerhaft erhalten und gereinigt. Sowohl die Listen als auch der Plan ist von Jahr zu Jahr zu ergänzen und der UNB zu übermitteln.

Dabei sind Gebäude am Ende des Winters vor dem geplanten Abbruch und Bäume im Sommer (Juli/August) auf mögliche Quartiere zu kontrollieren. Bei einem Verdacht auf mögliche Quartiere ist durch Maßnahmen sicherzustellen, dass diese nicht durch Fledermäuse oder Höhlenbrüter von außen angefliegen, aber noch verlassen werden können. Sollten im Zuge der Fällung weitere Quartiere aufgefunden werden, so sind diese sorgsam umzulegen und die Baumstücke wieder an anderer Stelle im Baumbestand einzubringen. Die Untersuchungen und die Dokumentation ist durch eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

- Durch die Rodung des Baumbestandes besteht die Gefahr, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse oder Nistplätze für Vögel zerstört werden. Um dem entgegenzuwirken sind je (auch potenzieller) Fledermausquartier 3 Ersatz-Fledermauskästen bzw. 2 Vogelnistkästen langfristig vor der Fällung der Bäume aufzuhängen. Um eine langfristige Sicherung der Quartiere und Nisthilfen zu gewährleisten, sind diese zu erhalten und zu reinigen.

4.26 Regenwassermanagement / Entwässerung

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

Ziele

Das Regenwasserkonzept basiert auf dem Prinzip der Schwammstadt. Durch eine vollständige oberflächennahe oder unterirdische Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist geplant, das Regenwasser dezentral und naturnah im Planungsgebiet zu managen und somit eine Annäherung an die natürliche jährliche Wasserbilanz und eine Reduzierung der Abflussspitzen zu erreichen. Die natürliche Jahreswasserbilanz wurde im Planungsgebiet mit ca. 55% Verdunstung, 35% Versickerung und 10% Direktabfluss bestimmt und dient als Zielgröße.

Auf Grund der geplanten baulichen Dichte und der damit verbundenen Versiegelung führen vor allem kombinierte dezentrale Maßnahmen aus oberflächennaher Ableitung und Rückhaltung mit hoher Verdunstungsoberfläche zum prognostizierten Ergebnis und haben damit eine positive Wirkung auf das Mikroklima im gesamten Baugebiet. Durch die Versickerung des überschüssigen, vorgereinigten Regenwassers wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Der Nachweis für die Starkregentrückhaltung auf schadlos überflutbaren Grundstücksflächen inkl. Dachflächen trägt außerdem zu einem dezentralen Hochwasserschutz bei. Spitzenabflüsse von zukünftig versiegelten Flächen gegenüber bisher unbebauten Flächen können so oberflächennah schadlos abgeleitet und in dezentralen Rückhalträumen zwischengespeichert und behandelt werden.

Gesamtkonzept

Um das Zusammenwirken des Konzeptes über die unterschiedlichen Teilbaugebiete und öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Flächen hinweg zu gewährleisten, wurden unter Berücksichtigung der zukünftigen Geländehöhen und der Abgrenzungen der (Teil-) Baugebiete unterschiedliche Einzugsgebiete (EZG) für die ebenerdigen Freiflächen definiert. Eine Trennung zwischen öffentlichem und privatem Oberflächenwasser wird mit dem geplanten Entwässerungskonzept im Planungsgebiet umgesetzt.

Dachbegrünung mit Retentionsfunktion

Gebäudedächer wie auch die Decke der GTGa im Plangebiet müssen entsprechend den Festsetzungen (extensiv/intensiv) begrünt werden. Ausnahmen bilden hier die Gebäude in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7), die aufgrund der geplanten Höhe nicht oder nur geringfügig begrünt werden können sowie die bestehende Paketposthalle. Hier ist aufgrund der Denkmaleigenschaft der Tragkonstruktion keine Dachbegrünung umsetzbar.

Für den überwiegenden Teil der festgesetzten Flachdächer, die mit einem 0-Gefälle erstellt werden können, werden notwendige Retentionsschichten zur schadlosen Rückhaltung festgesetzt. So kann sich das Wasser in der Dränschicht einstauen und kontrolliert über höher liegende Dachabläufe ablaufen.

Die Innenhöfe der Gebäude oberhalb des Erdgeschosses sind ebenfalls mit einer intensiven Dachbegrünung auszustatten. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 80 cm und zusätzlich eine Niederschlagsretentionsschicht von durchgängig 10 cm vorzusehen. Zusammen mit der festgesetzten Fassadenbegrünung sorgen die Retentionsflächen für eine erhöhte Verdunstung und eine entsprechende Kühlung.

Die Dränebenen können je nach der Art der Dachbegrünung unterschiedlich ausgestaltet sein, z.B. als Kiesdrainage (Speicherkapazität 35%) oder als Retentionsboxen aus Kunststoff (Speicherkapazität 95%).

Durchlässige Beläge

Alle Oberflächen des Plangebiets sollen zur Abflussreduktion beitragen. Dafür wird die Begrünung möglichst vieler Flächen angestrebt. Die Flächen, die aufgrund der Nutzung befestigt werden müssen, sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, etc.) herzustellen.

Zisternen

In einer Zisterne unterhalb des Gebäudes im Teilbaugebiet MU (4) soll Regenwasser von den Dach- und Fassadenflächen der Gebäude in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) sowie dem südlichen Teil der Dachfläche der Paketposthalle bis zum 1-jährlichen Regenereignis gesammelt, gespeichert und für eine Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Das gesammelte Wasser soll für die Bewässerung der innen- und außenliegenden Begrünung eingesetzt werden und ist somit ein Beitrag, den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren. Das Speichervolumen der Zisterne ist für eine Trockenperiode von ca. einem Monat ausgelegt.

Versickerung

Regenwasser, das nicht verdunstet oder für Bewässerungszwecke oder anderes genutzt

wird, soll versickert werden. Aufgrund von Platzmangel an der Oberfläche und zum Schutz der Bebauung muss das anfallende Regenwasser im Planungsgebiet teilweise über unterirdische Kies- und Kunststoffrigolen versickert werden, die Bereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die hohe Durchlässigkeit des Bodens erlaubt eine Versickerung der Niederschlagswasser direkt auf den Baugrundstücken. Der Abstand zur wasserführenden Schicht von mind. 1 m wird immer eingehalten.

Multifunktionale Parkgestaltung mit Retentions-/Versickerungsmulde

Die geplanten öffentlichen Grünflächen bieten ausreichend Freiraum, um diese multifunktional zu gestalten, für Freizeitnutzung und für den temporären Einstau mit Regenwasser. Da die Flächen mehr als 95% der Zeit trocken liegen bzw. die Einstau-Dauer nach normalen Regenereignissen nur wenige Stunden währt, ergeben sich für diese Flächen kaum Nutzungseinschränkungen. Ebenso leicht können diese Flächen gepflegt und gewartet werden. Die Ergebnisse und Annahmen des Gutachtens sind bei der Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche zu berücksichtigen.

Wasserbilanz, Überflutungsnachweis und Starkregenvorsorge

Gegenüber der natürlichen Jahreswasserbilanz kann die Grundwasserneubildung durch die geplanten Maßnahmen deutlich gesteigert werden auf ca. 66%. Auch die Verdunstung kann im Vergleich zum Ist-Zustand gesteigert werden auf ca. 28%, ist jedoch immer noch deutlich geringer als im Referenzzustand. Der Direktabfluss wird um ca. 6% reduziert.

Durch zusätzliche Maßnahmen, z.B. Fassadenbegrünung und Regenwassernutzung, kann die Verdunstung im Planungsgebiet weiter gesteigert werden.

Mit dem vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzept kann Starkregen bis 30 bzw. 100-jährlich schadlos zurückgehalten werden.

Maßnahmensicherung

Um die genannten Ziele zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Extensive und intensive Dachbegrünung auf Gebäudedächern und der GTGa sowie Dachaufbau mit Retentionsfunktion
- Flächenversickerung über durchlässige Beläge
- Bereiche für unterirdische Rigolen
- Beschränkung befestigter Flächen auf das funktionsgerechte Maß zur Reduktion des Oberflächenabflusses sowie Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen soweit möglich
- Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung zur Erhöhung der Verdunstungsrate
- Zulässigkeit einer Wasserzisterne oder anderer geeigneter Speichermöglichkeiten

Regelungen im städtebaulichen Vertrag

- Herstellung und Nutzung der begrüneten Frei- und Dachflächen für die Bewässerung sowie regelmäßige bzw. rechtzeitige Entleerung der Zisterne.
- Umsetzung des Mobilitätskonzeptes mit Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze zur Sicherung der verringerten Fläche für die GTGa und zur Begrenzung der Versiegelung.

Selbstverpflichtungen in der Charta

- Berücksichtigung der Ergebnisse und Rahmenbedingungen zum Regenwasserkonzept (Versickerung über die belebte Oberbodenschicht) bei der weiteren Planung der öffentlichen Grünflächen in enger Abstimmung mit dem Baureferat.
- Nutzung von Grauwasser als Potential zur Wärmerückgewinnung sowie z.B. für die Toilettenspülung, zum Wäschewaschen und zu Reinigungszwecken.
- Einbau eines eigenständigen Leitungssystems für die häusliche Grau- bzw. Regenwassernutzung.

4.27 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild des Plangebietes mit seinen attraktiven Freibereichen und das Umfeld des Baudenkmals Paketposthalle nicht dominieren. Im Bebauungsplan werden deshalb aus stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Größe, Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Die Werbeanlagen der weithin sichtbaren Hochhaustürme sollen das historische Stadtbild Münchens mit seinen denkmalgeschützten Ensembles und Denkmälern nicht beeinträchtigen und werden deshalb grundsätzlich auf den Sockelbereich der beiden Gebäude und darüber hinaus auf eine Werbeanlage pro Gebäude im oberen Bereich beschränkt. Durch die Anordnung der oberen Werbeanlage an der Ostfassade des MU (6) und der Südfassade des MU (7) sind keine Überschneidungen mit der Altstadtsilhouette oder dem Alpenpanorama möglich, zudem sind sie vom Schloss Nymphenburg aus nicht sichtbar.

Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhe bzw. auf den Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Soweit die Verträglichkeit mit schutzbedürftiger Nachbarschaft, dem Arten- sowie dem Denkmalschutz nachgewiesen werden kann, ist eine Beleuchtung der Ost- und Westfassade der Halle von innen heraus als Ausnahme zulässig.

Zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes im Allgemeinen und der besonderen Schutzwürdigkeit des Schlossensembles Nymphenburg werden im Teilbaugebiet MU (6) und im Teilbaugebiet MU (7) Werbeanlagen weitergehend beschränkt. Werbeanlagen werden im Sockelbereich in Verbindung mit dem Vordach und ergänzende freistehende Stelen bis zu einer definierten Höhe zugelassen. Die Stelen können neben Werbung Hinweise zur Orientierung im Quartier (Signaethik) beinhalten.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenbahn- und Bahnverkehrs jederzeit gewährleistet ist.

Freistehende Werbeanlagen (Stelen), die auch der Orientierung im Quartier dienen können, werden zugelassen, aber in Anzahl und Gestaltung beschränkt, um die Freiflächenutzungen nicht zu beeinträchtigen.

Großplakate und Spanntücher werden nur für Einzelveranstaltungen zugelassen und in ihrer Größe auf ein Maß beschränkt, das für das Orts- und Landschaftsbild als verträglich eingeschätzt wird.

Fahnen und Masten werden zugunsten der Freiraumnutzung grundsätzlich nicht zugelassen.

4.28 Grundwasser / Unterbauungen

Auf der Grundlage der vorliegenden Grundwasserverhältnisse (vgl. Kap. 2.6.2) zeigt sich, dass sich durch die geplanten Untergeschosse der Gebäude ohne Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserstrom ergeben würden.

Im Planungsgebiet ist eine dreigeschossige GTGa mit einer Gründungstiefe von ca. 15,8 m unter GOK und ein Konzertsaal bzw. Kongress-/ Tagungsräume mit einer Gründungstiefe von ca. 25,0 m unter GOK vorgesehen.

Die mehrgeschossige Tiefgarage übernimmt neben der Anordnung der notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder die Haupteerschließungsfunktion für die Anlieferung und Entsorgung des Gebietes, damit die ebenerdigen Flächen von diesen Funktionen freigehalten werden (vgl. Kap. 4.12).

Der Konzertsaal soll im Untergeschoss des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ angeordnet werden, da die Halle künftig ebenerdig als Freifläche genutzt werden wird (vgl. Kap. 4.22). Durch die Untergeschosse verbleibt im Bereich der GTGa eine Unterströmung des Bauwerkes von ca. 0,8 m; der Konzertsaal bindet in den Grundwasserstauer ein. Die Gesamtbreite der drei Tiefgaragen-Untergeschosse beträgt ca. 350 m, die des Konzertsaals ca. 42 m. Dieser wird im Süden und Norden in Teilen von der dreigeschossigen Tiefgarage umschlossen.

Bei Normalwasserstand des Grundwassers (7,6 m u. GOK) wäre, ohne Maßnahmen für beide Bauwerke zusammen, ein Aufstau von ca. 50 cm zu erwarten. Der Grundwasser aufstau würde ca. 135 m vor dem Untergeschoss beginnen. Während der gesamten Baumaßnahme bis zur Auftriebssicherheit ist) ein Baugrubenverbau mit Spundwänden bis in die grundwasserstauende Schicht auf der gesamten Breite der künftigen Untergeschosse und des Multifunktionssaal notwendig. Dadurch würde sich bei Hochwasser der Aufstau auf ca. 55 cm erhöhen und ca. 170 m vor dem Verbau beginnen.

Um Schäden in der Nachbarschaft abzuwenden und den Grundwasserstrom nicht nachteilig zu beeinflussen, sind Maßnahmen zur Grundwasserableitung vor den künftigen Untergeschossen durch Dükeranlagen notwendig. Dafür sind Dükerleitungen geplant, die das anströmende Wasser im Süden erfassen und im Norden wieder in den freien Grundwasserstrom abführen. Um Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung durch Aufstau und Sunk zu vermeiden werden um die GTGa Dükerleitungen in ca. 10m Tiefe benötigt. In den ersten Vorplanungen zeigt sich, dass an der Abstrom-Seite sich grundsätzlich keine Veränderungen ergeben; hier wird der natürliche Grundwasserstand in unmittelbarer Nähe zu den Dükerleitungen nahezu wieder erreicht. Prognostiziert wird ein geringer Grundwasseraufstau von ca. 1 cm.

Die Dükeranlage wird nach ersten Berechnungen, unter der Annahme eines nahezu waagrechten Einbaus (Gefälle <1 Promille) und einem Befüllungsgrad bei ca. 100 %, einen Rohrdurchmesser von ca. 350 mm benötigen. Die genaue Dimensionierung wird im Zuge der Objektplanung berechnet. Da es sich um einen Eingriff in das Grundwasser handelt, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

4.29 Vorbeugender Brandschutz

Quartier

Für das Plangebiet wurde ein brandschutztechnisches Vorkonzept erstellt (Dezember 2023).

Baurechtlich werden die Gebäude gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in die Gebäudeklasse 5 (nach Art. 2 Abs. 3 Pkt. 5) und in Sonderbauten (nach Art. 2 Abs. 4 BayBO) eingestuft. Gebäude mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO von mehr als 22 m sind nach der Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern (HHR) in der Fassung März 2015 zu planen und zu errichten. Die Tiefgarage wird als unterirdische, geschlossene Großgarage nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993, geändert am 7. August 2018, eingestuft.

Die Gebäude werden von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Arnulfstraße und der Wilhelm-Hale-Straße erschlossen. Die Zugänglichkeit der Gebäude wird über mehrere Eingänge in notwendige Treppenräume für die Geschosse gewährleistet. Die Tiefgarage ist ebenfalls über notwendige Treppenräume der Gebäude erschlossen.

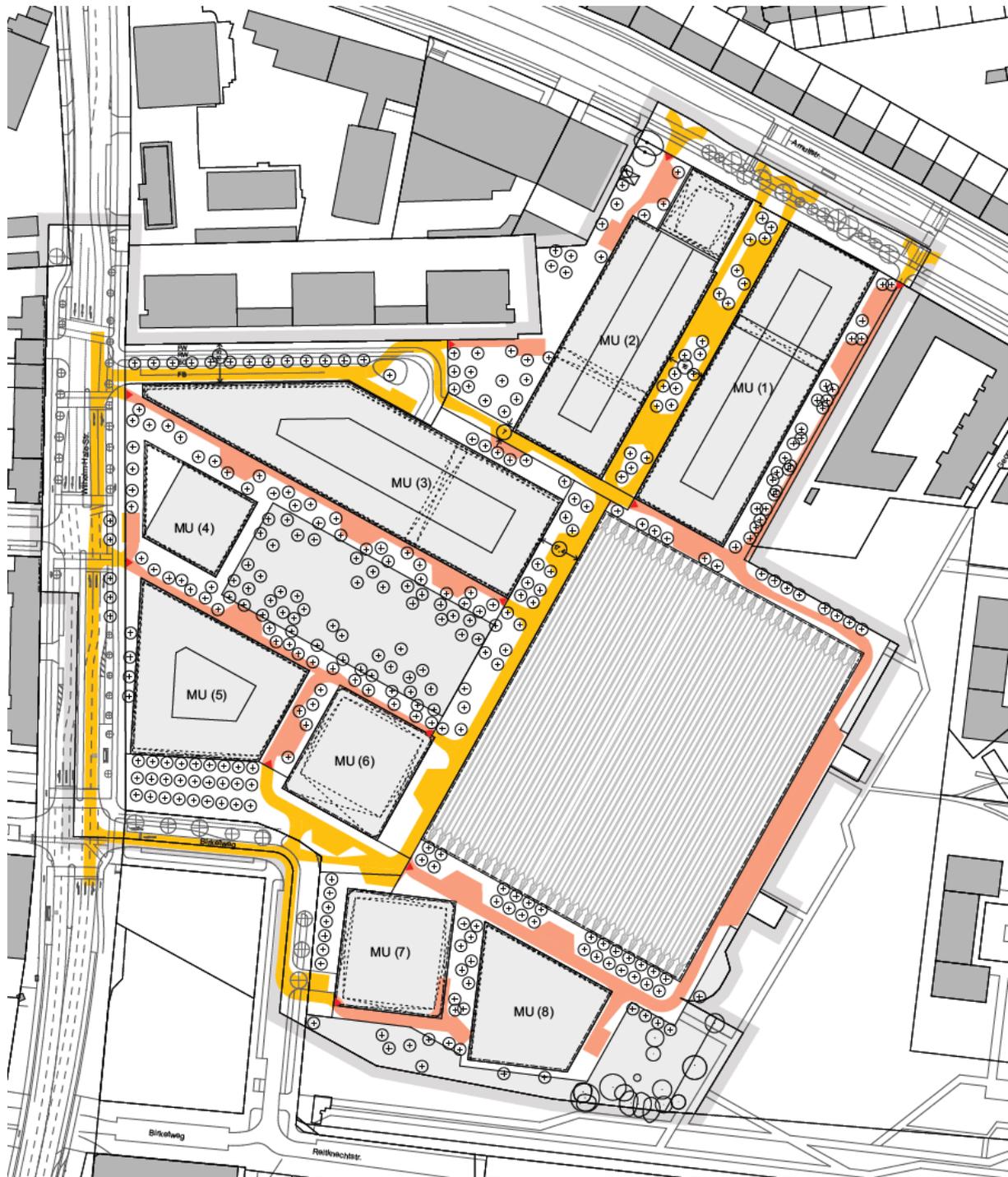
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind nach Art. 5 BayBO Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Es werden keine Feuerwehraufstellflächen in den Teilbaugebieten ausgeführt, da alle Rettungswege baulich sichergestellt werden. Für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr werden ausreichende Zu- oder Durchfahrten und Bewegungsflächen in den Teilbaugebieten hergestellt.

Die Planung sieht Bewegungsflächen der Feuerwehr um die Hochhäuser im MU (6) und MU (7) auch unter den umlaufenden Vordächern vor. Daher wurde eine Festsetzung getroffen, dass die Vordächer in einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m zu errichten sind. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks in den Gassen mit Freischankflächen, Spielflächen und Abstellanlagen für Fahrräder werden hier die Bewegungsflächen der Feuerwehr an die Baulinien des MU (1), MU (2), MU (3) und MU (5) gelegt. Da für die Kolonnaden (Planzeichen: Arkade) eine lichte Höhe von mindestens 3,9 m festgesetzt wird, können diese auch unterfahren werden oder bieten Platz für die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenräumen und Feuerwehraufzügen sowie Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser sind unmittelbar erreichbar.

Für die Löschwasserversorgung wird eine ausreichende Löschwassermenge von 96 m³/h (entspricht einer erforderlichen Menge von 1.600 l/min) über 2 Stunden Löschezit zur Verfügung stehen. Im Plangebiet sind ergänzend zu den bestehenden Hydranten auf den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend private Hydranten vorgesehen.



-  Feuerwehrzufahrt auf Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (3,0 m - 5,0 m)
-  Übergang auf privaten Grund
-  Vorbehaltliche Darstellung der Bewegungs- und Aufstellflächen auf privatem Grund (Der Nachweis der Feuerwehrzufahrt muss im Bauvollzug erbracht werden.)

Abb. 3: Feuerweherschließung, © bgsml/LHM, 2024

Paketposthalle

Die Paketposthalle soll als überdachter Stadtplatz der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zudem werden in den Untergeschossen kulturelle Nutzungen zugelassen.

Nachdem die Halle bislang ausschließlich für eine beschränkte Anzahl von Privatpersonen zugänglich war, wurden gutachterlich für eine öffentliche Nutzung die Sicherheitsanforderungen im Brandfall ermittelt.

Mit Hilfe einer Simulation unterschiedlicher Brandszenarien wurde der Planfall einer dauerhaft offenen und geschlossenen bzw. einer im Brandfall verschließbaren Halle vergleichend begutachtet.

Im Falle einer dauerhaft offenen Halle kann eine Verwirbelung von im Kuppeldach gestautem Rauch nicht sicher verhindert werden. Durch die große Ausdehnung der Halle und entsprechend lange Fluchtwege kann sich dadurch eine Verrauchung des Aufenthaltsbereiches ergeben. Diese führt zu eingeschränkter Sicht und somit zur Gefährdung der Personen in diesem Bereich. Die Entfluchtung der Halle würde länger dauern, weil die Orientierung erschwert wird und verrauchte Bereiche gemieden werden.

Im Falle einer geschlossenen bzw. verschließbaren Halle sammelt sich der Rauch lediglich im oberen Teil der Kuppel, wodurch die Flucht und Rettung nicht beeinträchtigt wird. Die Halle muss mit Entrauchungsventilatoren im Bereich des Bogenscheitels und Nachströmungen von Umgebungsluft über Schlitzauslässe in Bodennähe ausgestattet sein.

Im Ergebnis sichert eine geschlossene Variante der Paketposthalle, beziehungsweise eine halboffene Variante, welche im Brandfall geschlossen werden kann, eine gefahrenfreie Nutzung der Halle in einer Höhe bis 2,5 m und bis 20 min nach Brandbeginn, indem eine ungestörte Evakuierung und der direkte Zugang der Feuerwehr zum Brandherd möglich sind.

Ergänzend wurde in einer Personenstromanalyse die Entfluchtung der Halle untersucht. Diese weist nach, dass das Entfluchten für ca. 8.000 Personen, bei selten stattfindenden Großveranstaltungen, über insgesamt 15 geplante Ausgänge in Richtung Osten und Westen zu keiner signifikanten Stauung führt und eine schnelle Evakuierung der Halle sichergestellt wird.

4.30 Ver- und Entsorgung

Müll

Die Entsorgung der Hausabfälle erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), gewerbliche Abfälle werden durch private Abfallwirtschaftsbetriebe entsorgt. Das Planungskonzept ermöglicht eine zentrale Entsorgung über das 3. UG der Gemeinschaftstiefgarage.

Es wird ein Verkehrsaufkommen von maximal 9,5 LKW- Bewegungen wöchentlich für die Container-Entleerung erwartet. Diese kommen nicht mit dem Logistikzentrum und dem sonstigen Betrieb des 3. UG in Konflikt.

Die genaue Ausgestaltung der Sammlung, Trennung und Breitstellung an zentraler Stelle sowie der Abrechnung ist unter Berücksichtigung der städtischen Satzungen und Verordnungen (z.B. Allgemeine Abfallsatzung, Hausmüllentsorgungssatzung, Gewerbeabfall-

verordnung) und in enger Abstimmung mit dem AWM zu entwickeln. Entsprechende Fahrrechte für die Entsorgungsträger sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Für das Planungsgebiet, wird ein Wertstoffsammelstandplatz für die Fraktionen (3xGlas, 1xLeichtverpackungen, 1xDosen und Metall, 1xTextilien) benötigt. Dieser wird in enger Abstimmung mit dem AWM und weiteren betroffenen Referaten innerhalb dafür geeigneter öffentlicher Straßenverkehrsfläche (innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebietes) errichtet.

Abwasser

Der Anschluss des Quartiers an das Abwassernetz erfolgt in Abstimmung mit der Münchner Stadtentwässerung an der Wilhelm- Hale-Straße. Für die Teilbaugebiete MU (1) und MU (2) müssen deshalb Leitungen von den Gebäuden zur Wilhelm-Hale-Straße geführt werden. Die Führung dieser Leitungen soll innerhalb der GTGa erfolgen. Die Paketposthalle und die Teilbaugebiete MU (6) bis MU (8) werden über den Birketweg an die Wilhelm-Hale-Straße angebunden. Hier erfolgt die Leitungsführung innerhalb des Planungsgebietes auf kurzem Wege oberhalb der Decke der GTGa in befestigten Bereichen ohne Baumpflanzungen.

4.31 Klimakzept (Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimaresilienz)

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“) wurde das Instrument des Klimafahrplans eingeführt. Für das zu entwickelnde Planungsgebiet wurde deshalb ein ganzheitliches Klimakzept erstellt.

Für das Planungsgebiet wurde dies mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert, für alle weiteren Maßnahmen hat der Vorhabensträger eine Absichtserklärung zu deren Umsetzung in Form einer Klimacharta vorgelegt.

Die durch den Stadtrat gesetzten Grundsätze werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Quartier umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier angestrebt.

Mit seiner hohen städtebaulichen Dichte setzt das Planungsgebiet wichtige Nachhaltigkeitsaspekte um, da die Verdichtung zentraler Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll ist. Die Nachverdichtung verkehrlich und infrastrukturell bereits voll erschlossener Stadtgebiete schont Flächen und Ressourcen, indem sie ein Ausbreiten von Siedlungsfläche in den Außenbereich vermindert. Durch die zentrale und integrierte Lage wird weniger motorisierter Verkehr generiert als durch vergleichbare Projekte in Randlagen, da viele Alltagswege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können.

Nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima sind im vorliegenden Fall nicht oder nur untergeordnet zu erwarten, da der Großteil des Planungsgebietes bereits heute stark versiegelt ist oder gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a versiegelt werden darf. Zudem verändert sich mit der Bebauung des Grundstücks die Durchlüftungs- und Windsituation im Planungsgebiet und dessen Umgebung.

Energie

Das vorliegende Energiekonzept stellt mittels einer thermischen Simulation den Energiebedarf des zukünftigen Quartiers dar.

Für das Rechenmodell wurden die geplanten Neubauten simulationstechnisch abgebildet, um die stündlichen Heiz-, Kühl-, und Stromlasten und damit die ganzjährigen Energieverbräuche abhängig von den lokalen Wetterdaten (Statistischer Klimadatensatz TRY - DWD) zu ermitteln. Mit den ermittelten Werten wurde für verschiedene Versorgungsszenarien der jeweilige Energiebedarf, der prognostizierte CO₂-Fußabdruck und die Betriebskosten berechnet und bewertet.

Das Energiekonzept untersucht sieben Energieversorgungsvarianten hinsichtlich Umweltfreundlichkeit (Primärenergie und CO₂-Emissionen) und Wirtschaftlichkeit (Betriebskosten). Dabei wurden die Versorgungsmöglichkeiten Fernwärme, Fernkälte, Kältemaschine, Luftwärmepumpe, Geothermie, Eisspeicher und Durchlauferhitzer für Heizung, Kälte und Trinkwassererwärmung verglichen.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Parameter (THG-Emissionen, technische Machbarkeit, Aussagen zur Wirtschaftlichkeit) wird mit Blick auf die Zielvorgabe zur Klimaneutralität der Landeshauptstadt München die Energieversorgungsvariante mit Grundwasserbrunnen und Fernwärme (Variante 4 im Gutachten) empfohlen.

Diese bringt folgende Vorteile mit sich:

- geringe CO₂-Emissionen,
- Einsatz der örtlichen Ressourcen (Grundwasser),
- vergleichbar niedrige Energiekosten,
- geringer Konstruktions- und Wartungsaufwand,
- Einsatz lokaler Umweltenergie,
- hohe Anlageneffizienz,
- geringer Platzbedarf für Technik.

Mit der Vollversorgung über die Fernwärme und Fernkälte der SWM (Variante 2 im Gutachten) wird zunächst diejenige Versorgungsvariante gewählt, die von der Umweltwirkung und von den Energiekosten nicht die vorteilhafteste ist, aber eine hohe Versorgungssicherheit bei geringem technischem Aufwand im Quartier bietet. Die Stadtwerke haben einen realistischen Dekarbonisierungsplan erarbeitet, der eine Zukunftsfähigkeit der Fernwärme und Fernkälte in Aussicht stellt.

Falls sich eine Geothermienutzung in der weiteren Planung als umsetzbar herausstellten sollte, geeignete Standorte für die Grundwasserbrunnen gefunden werden und keine Konflikte oder Flächenkonkurrenz mit anderen Sparten zu erwarten sind, ist mit der Energieversorgungsvariante mit Grundwasserbrunnen und Fernwärme eine hoch effiziente Hochtemperaturkälte mit direkter Nutzung des geothermischen Potenzials möglich. Auch die SWM setzt bei ihrer Fernwärme auf Wärmeerzeugung durch Geothermie. Ein entsprechender Transformationsplan wurde von den Stadtwerken erarbeitet. Die Variante Geothermie passt daher strategisch gut zu den Ausbauplänen der SWM mit dem zusätzlichen Vorteil, dass der lokal erzeugte Solarstrom direkt für die Wärmeerzeugung genutzt werden kann.

Solarpotenzial

Als Potential für die Nutzung solarer Energien werden neben den Dachflächen der Plangebäude vor allem auch die Dachflächen der Paketposthalle sowie ein Großteil der Fassaden der beiden Hochhaustürme herangezogen.

Dabei bezieht sich der in der Satzung jeweils festgesetzte prozentuale Flächenansatz auf die Modulfläche der technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

Die Photovoltaik-Flächen auf den Dächern der Plangebäude sind unter Berücksichtigung der projektspezifischen Dachflächennutzungen und der -gestaltung sowie ihrer Produktionseffizienz angeordnet und werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft der Paketposthalle ist bei der Nutzung der Dachfläche der Paketposthalle für solare Energien besonderes Augenmerk auf die Gestaltqualität zu legen. Deshalb wurden zunächst grundsätzlich unterschiedliche Konstruktionsmöglichkeiten für Photovoltaikanlagen untersucht und mit den Fachdienststellen (BLfD, UDB) hinsichtlich der Verträglichkeit für das Denkmal diskutiert. Grundsätzlich ist die Errichtung von PV-Anlagen auf dem Hallendach möglich. Bei der Wahl des Systems ist darauf zu achten, dass das Material und die Konstruktion des Hallendaches sichtbar bleiben und die Bogenkonstruktion der Halle klar erkennbar bleibt. Aus Gründen des Denkmalschutzes sollte auch eine Farbe gewählt werden, die sich an den Bestand angleicht.

An den Süd-, Ost- und Westfassaden der beiden Hochhaustürme MU (6) und MU (7) sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie mit einem Flächenanteil von jeweils mindestens 25 % anzuordnen.

Dem relativ großen Flächenanteil für die Nutzung von Photovoltaik steht ein durch die geplante Nutzungsmischung und die hohe Dichte relativer hoher Strombedarf im Quartier gegenüber. Für den Strombedarf ergibt sich bilanziell das Potenzial, je nach Versorgungsvariante den CO₂-Fußabdruck des Areals durch erneuerbare Energien um 40 % - 56 % zu minimieren. Insbesondere aufgrund der Unterdeckung der Solarenergieerzeugung im Winter und in der Übergangsjahreszeit wird eine möglichst große PV-Anlage, auch auf der Paketposthalle, empfohlen.

Weitere Möglichkeiten zur Treibhausgas-Emissionsminderung im Plangebiet ergeben sich durch die Berücksichtigung der CO₂-Speicherung in den Bauteilen. Dabei sollten die Planung in Holzbauweise (mit Zertifikat Holz-von-Hier-Umweltlabel oder PEFC-Regional-Label sowie Nachweis, dass kein Tropenholz bzw. Holz aus Urwäldern enthalten ist) und der Einsatz von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen, die Verwendung von Sekundärbaustoffen (wie z.B. RC-Beton) oder die Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen bevorzugt werden. Des Weiteren sind möglichst sämtliche Konstruktionen auf eine kreislaufgerechte Bauweise auszurichten und somit hinsichtlich der Rückbaubarkeit, Recyclingfähigkeit und der sortenreinen Trennung sowie durch Verwendung regionaler Baustoffe und -materialien zu optimieren.

Mobilität

Für das Planungsgebiet wurden umfassende Maßnahmen zur Umsetzung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes erarbeitet. Hauptziele im Sinne des Klimaschutzes sind dabei die Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege durch Innenentwicklung, Nutzungsmischung und hohe Dichte, die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die

Förderung autofreier Bereiche zur Stärkung der Nahmobilität (Fußgänger und Radfahrer) sowie die Reduzierung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen und somit des Parkraumbedarfs und der grauen Energie. Die Planungen und einzelnen Maßnahmen zur Mobilität sind unter den Ziffern 4.11 bis 4.14 ausführlich dargestellt.

Klimaanpassung / Klimaresilienz

Um eine Einschätzung über die Veränderung des Mikroklimas und die Auswirkungen der Planung auf die nähere Umgebung abgeben zu können, wurde auf Basis einer Stadtklimamodellierung eine Betrachtung der Mikroklimasituation für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen im Bestand, der möglichen Bebauung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a und der vorliegenden Planung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die geplante umfassende Grünausstattung die Auswirkungen der dichten Bebauung auf das Mikroklima kompensieren kann. Festsetzungen zu Baumerhalt und Großbaumpflanzungen, einem erhöhten Bodenaufbau der unterbauten Bereiche, extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünungen sichern diese Ziele. Durch die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen können unversiegelte Oberflächen im nicht unterbauten Bereich geschaffen werden. Durch die Festsetzungen zum Regenwassermanagement mit Regenwassernutzung, Retention, Versickerung, Verdunstung und Rückführung in das Grundwasser leistet das Projekt einen maßgeblichen Beitrag im Sinne des ‚Schwammstadt‘-Prinzips.

Die dichten Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen, Innenhöfen und auf den Dachgärten tragen zur kleinräumigen Verschattung sowie Abkühlung und somit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten in diesen Bereichen bei.

Maßnahmensicherung durch Festsetzungen

Innerhalb des Bebauungsplans wurden Festsetzungen getroffen, um dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen:

Festsetzungen Klimaschutz

- zur maximal möglichen Nutzung von Photovoltaik auf den Dächern auch in Kombination mit der angestrebten gemeinschaftlichen Dachflächennutzung, Technikflächen und Dachaufbauten sowie Festsetzung zur Kombination von PV-Anlagen mit Dachbegrünung,
- zur zusätzlichen Nutzung von Photovoltaik an den Fassaden der beiden Hochhaustürme am Birketweg,
- Urbanes Gebiet zur Möglichkeit der Umsetzung eines Nutzungskonzeptes mit Angeboten zur Nahversorgung, Gastronomie sowie Freizeit und Gesundheit im Sinne einer Stadt der kurzen Wege;
- zur Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze im Quartier auf der Grundlage eines umfassenden Mobilitätskonzeptes,
- zu Anzahl und Verortung von gut erreichbaren und ausreichend vielen Fahrradstellplätzen im Planungsgebiet sowie deren Ausstattung,
- Ausbau des Fuß- und Radnetzes zur Verbesserung der MIV-unabhängigen Anbindung des Quartiers,

Festsetzungen Klimaanpassung

- zu Niederschlagsretentionsschichten auf den Dachflächen und unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements

- zu Substratschichtdicken für Begrünungen sowie zu Anteilen von extensiver und intensiver Begrünung zur Förderung von Kühlungseffekten und einer positiven Aufenthaltsqualität,
- zur Neupflanzung von ca. 325 großen und mittelgroßen standortgerechten Bäumen in den ebenerdigen Freiflächen, ca. 60 mittelgroßen und kleinen Bäumen in den Innenhöfen und ca. 95 kleinen Bäumen auf den Dächern als Beitrag zur deutlichen Erhöhung der Anzahl der Bäume im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand und somit zu einer positiven bioklimatischen Aufenthaltsqualität,
- von nicht unterbauten Flächen für eine nachhaltige Begrünung mit großen und mittelgroßen Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas,
- zur Strahlungsreflexion von Fassaden zur Verringerung der Rückstrahlintensität
- von Fassadenbegrünung zur Verringerung von Rückstrahlflächen und Erhöhung der lokalen Verdunstung.
- zu begrünenden und bepflanzenden Flächen für eine höhere Oberflächenverdunstung und positive Aufenthaltsqualität

Maßnahmensicherung durch den städtebaulichen Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag werden folgende verbindliche Regelungen getroffen:

Mobilität:

- Umsetzung eines Mobilitätskonzepts
- 10 % der Kfz-Stellplätze für Wohnnutzung verbleiben im,
- Ausstattung und Vorrüstung von jeweils 30 % der Kfz-Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung sowie 50 % der Kfz-Stellplätze für Wohnnutzung mit Ladeinfrastruktur,
- bei 50 % der baurechtlich geforderten Fahrradabstellplätze werden Ladestationen vorgehalten sowie 50 % des gesamten Sharingangebots mit elektrischer Ladetechnik ausgestattet,
- 10 % der privaten Fahrradabstellplätze sollen für Lastenräder/ Kinderanhänger vorgesehen werden,
- Schaffung von Sharing Angeboten mit Car-Sharing-Stellplätzen, Lastenräder-, E-Roller und Gemeinschaftsräder-Abstellplätze für die Bewohner*innen inkl. Einrichtung eines Systems für Informationen und Buchung,
- Möglichkeiten der Fahrradreparatur zur Förderung des Radverkehrs,
- Einrichtung einer Paketannahmestation zur zentralen Annahme von Paketen und der damit verbundenen Reduktion von Fahrten mit dem MIV,
- Einführung eines Monitoringprozesses zur kontinuierlichen Prüfung der eingeführten Maßnahmen.
- Attraktives Beschilderungs- und Wegweiser-Konzept, das ein Orientierungssystem, Begegnungszonen, interaktive und visuelle Displays mit Echtzeitdaten umfasst.

Klimaschutz:

- Nutzungs- und Betriebspflicht von Anlagen solarer Energie an Gebäuden und auf Dachflächen innerhalb der Planungsgebiets.

Freiraumnutzung:

- Verpflichtung zu konkurrierendem Verfahren

Maßnahmensicherung durch die selbstverpflichtende Charta (Anlage 10)

Folgende Maßnahmen werden im Zuge der Gebäudeplanung, -ausstattung und des Gebäudeunterhalts auf Grundlage von erstellten Fachkonzepten vorgesehen:

Bausteine Energie

Die Energieversorgung soll möglichst über CO₂-neutrale nachhaltige Stromquellen erfolgen. Die Nutzung von Fernwärme soll mit erneuerbaren Energien ergänzt werden. Eine Spitzenlastdeckung wird mittels Photovoltaik-Strom geregelt, die Grund-Kälteerzeugung durch Grundwassernutzung. Im Quartier wird der Energiestandard EH 40 angestrebt, für den ein Anteil des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien für die Wärme- und Kälteversorgung von mindestens 55 % erfüllt werden muss. Die Gebäude sollen bevorzugt in CO₂ reduzierter Bauweise erstellt werden, auch das Hochhaus in MU (4).

Bausteine Mobilität

Durch den städtebaulichen Vertrag liegt die Verpflichtung zur Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes vor. Bausteine für ein nachhaltiges und erfolgreiches Mobilitätskonzept sind eine gute Nahversorgung, Radwegenetz- und ÖPNV-Anbindungen, flexibles Parken und Fahrradparken im Quartier, E-Ladestationen, stationäres Car- und Bike-Sharing, Förderung des Radverkehrs, eine Packstation als zentrale Annahmestelle, Fahrrad-service- und -reparaturstationen sowie Infoscreens, Mobilitätsflyer und Internetinformationen zur Kommunikation und Information der Anwohner*innen und Beschäftigten. Die genannten Bausteine werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert und mit den zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München abgestimmt.

Bausteine Klimaresilienz

Ein weiterer Baustein ist insbesondere der verantwortungsvolle Umgang mit Wasser. Regenwasser wird in einem Speicher (Zisterne) gesammelt und dient zur Bewässerung der Außenanlagen sowie der Bepflanzung. Das Wasser kann auch zur Grauwassernutzung herangezogen werden. Weiter kann der Inhalt des Speichers auch frühzeitig der Versickerung zugeführt werden, um Speichervolumen für das nächste Regenereignis bereitzustellen.

Bausteine Nachhaltigkeit

Für das Quartier und ggf. auch für die Einzelgebäude wird die höchste Bewertungsstufe der DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ angestrebt. Ein sogenannter Pre-Check sieht für den aktuellen Planungsstand die Voraussetzungen gegeben. Für die fünf Kategorien werden im Pre-Check folgende Ergebnisse prognostiziert:

- Ökonomische Qualität – ca. 73%
- Technische Qualität – ca. 95 %
- Prozessqualität – ca. 80%
- Soziokulturelle und funktionale Qualität – ca. 80%
- Ökologische Qualität – ca. 90%

Zum derzeitigen Stand der Planung und der Randbedingungen wird eine Gesamtbewertung von ca. 84 % und somit eine Platin-Zertifizierung des Quartiers erreicht, wodurch ein recht komfortabler Spielraum gesichert ist, um eventuelle Differenzen in der Bewertung von Auditor und DGNB-Zertifizierung aufzufangen.

Die Nebenanforderungen an die einzelnen fünf Hauptkriterien-Gruppen liegen alle über den geforderten 65% (Goldstandard DGNB).

Des Weiteren verpflichtet sich die Planungsbegünstigte zur Verwendung heimischer Materialien und nachwachsender Rohstoffe aus ressourcenschonender Herstellung sowie zur Schaffung von neuen Quartieren für Gebäudebrüter an geeigneten Gebäuden.

4.32 Inklusion, Barrierefreiheit und Gender Mainstreaming

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming und das Konzept der Inklusion. Die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen werden beachtet.

Dies wird u.a. durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Bereitstellung der sozialen Infrastruktur gut erreichbar im Quartier
- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung mit Wohnen, Arbeiten und Einkaufen sowie kulturellen Nutzungen im Quartier
- Barrierefreie Gestaltung von Wegen, Platz- und Grünflächen einschließlich Gemeinschaftsdachgärten
- Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtraum und an den Hochhäusern durch Sicherung öffentlicher Nutzungen in den Obersten Geschossen der Hochhäuser
- Gut einsehbare Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Baugrundstücken
- Schaffung von Spiel- und Erholungsflächen für verschiedene Ziel- und Altersgruppen in den öffentlichen Grünflächen und im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“
- Vermeidung von Angsträumen durch gute Einsehbarkeit, Schaffung von Sichtverbindungen und lichten Durchgängen
- Schaffung von direkten, übersichtlichen Wegenetzen
- Bereitstellung sicherer und leicht erreichbarer Fahrradabstellplätze

5. Wesentliche Auswirkungen

Städtebau

- Neuerrichtung eines urbanen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie vielfältigen kulturellen, soziokulturellen, kultur- und kreativwirtschaftlichen und sozialen Nutzungen und Einzelhandel.
- Es wird ein neuer Siedlungsbaustein in Stadtzenturnähe geschaffen, der eine eigene Identität für die künftigen Bewohner*innen und Beschäftigten aufweist.
- Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG als Freiraum nutzbar ist.
- Es werden zwei Hochhaustürme errichtet, die örtlich und überörtlich

wahrgenommen werden und neue Blickbeziehungen schaffen

- Durch die Planung werden ca. 1.190 Wohneinheiten (WE) geschaffen, die dazu beitragen, den dringenden Wohnraumbedarf in München zu decken. Ein Anteil des neu geschaffenen Wohnbaurechts ist auch für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Darüber hinaus werden Flächen für drei Kindertageseinrichtungen zur Deckung der für das Quartier notwendigen Infrastruktur-Bedarfe sowie für weitere quartiersbezogene Nutzungen (z.B. Gastronomie / Einzelhandel, Mobilitätsangebote) geschaffen.
- Öffnung des bisher gewerblich genutzten Areals für die Allgemeinheit, Schaffung neuer Wegebeziehungen

Grünordnung

- Großflächige Über- und Unterbauung von bisher als Parkplatz genutzten Flächen mit Baumbestand
- Verlust von Baumbestand, insbesondere von Schwarzpappeln, die gemäß Bayern-Rote-Liste als gefährdet eingestuft werden.
- weitgehender Erhalt des Gehölzbestandes in den begleitenden Straßenräumen
- Erhalt der Baumgruppe im Südosten des Planungsgebietes
- Sicherstellung von umfangreichen Neupflanzungen von großen- und mittelgroßen Bäumen
- Schaffung von rund 1,3 ha Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes
- Schaffung von gut nutzbaren öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiflächen
- Schaffung eines überdachten öffentlichen Freiraums (Paketposthalle)
- Spielplatzangebot für alle Altersklassen und Geschlechter
- Sicherstellung von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf allen Ebenen (ebenerdig, Innenhof, Dachflächen) sowie an den Fassaden
- Sicherstellung ausreichender Retentions- und Versickerungsflächen.
- Freiraumkompensation in der Umgebung

Baumbilanz

Im Planungsgebiet gibt es insgesamt ca. 260 Bäume. Aufgrund der Überplanung des Gebietes müssen ca. 210 Bäume gefällt werden. Die zu erhaltenden Bäume stehen überwiegend in den Straßenverkehrsflächen Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße und Birketweg. Im Teilgebiet MU (2) werden zwei Bäume westlich des Bauraumes mit der Wandhöhe WH 35 m, im Bereich der festgesetzten südlichen Grünfläche 16 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht folgende Neupflanzungen ebenerdig vor:

Flächenkategorie	Neupflanzungen ebenerdig
MU / SO	mind. 165
Öffentliche Grünflächen	mind. 65
Straßenverkehrsflächen	mind. 20

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	mind. 75
--	----------

Zusammenfassend stehen dem Gesamtverlust von ca. 210 Bäumen Neupflanzungen von ca. 325 Bäumen gegenüber. Dazu kommen Pflanzungen von Bäumen 2. Und 3. Wuchsordnung in den Innenhöfen (ca. 60 Stück) und Bäume 3. Wuchsordnung auf den Dächern der Baukörper mit einer maximalen Wandhöhe WH 28,0 m (ca. 95 Stück).

Verkehr und Erschließung

- Erzeugung zusätzlicher Verkehrsmengen durch die geplanten Nutzungen von ca. 8.500 Kfz/24h
- Kfz-Erschließung und Unterbringung der Stellplätze in einer mehrgeschossigen GTGa
- Schaffung eines oberirdisch autofreien Quartiers
- Sicherung der quartierlichen und überquartierlichen Anbindung an den ÖPNV sowie an das Fuß- und Radverkehrsnetz
- Sicherung eines Mobilitätskonzeptes im städtebaulichen Vertrag
- Sicherung umlaufender Kolonnaden für Fußgänger*innen für ein wettergeschütztes Flanieren
- Anbindung der Teilbaugebiete an das bestehende Straßennetz
- Errichtung einer Planstraße U-1832 zur Sicherung der KfZ-Erschließung, der Lkw-Anlieferungen im Untergeschoss, der Anlieferungen der Hotels, des Einzelhandels usw.
- Anpassung des Knotens Wilhelm-Hale-Straße/ Planstraße U-1832

6. Maßnahmen

6.1 Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebauliche Vereinbarungen / Kosten

6.1.1 Anwendbarkeit

Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 „Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249) Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss bereits vor der letzten Novellierung durch Beschluss der Vollversammlung vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) gefasst wurde.

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Mit diesem werden insbesondere folgende Kosten und Lasten geregelt bzw. übernommen:

- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen
- Flächenabtretungen für die öffentlichen Verkehrsflächen
- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen
- Flächenabtretungen für die öffentlichen Grünflächen
- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem und preisgedämpften Wohnungsbau im Umfang von 40 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts

- Infrastrukturbeitrag für die ursächliche soziale Infrastruktur bzw. die Herstellung der integrierten Kitas sowie die Erweiterung der Grundschule Hirschbergstraße zur ursächlichen Bedarfsdeckung des ganztagsgerechten Grundschulbedarfs
- Bauverpflichtung
- Bestellung und unentgeltliche Überlassung von Dienstbarkeiten (ebenerdig, GTGa, SO „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“, Dächer)
- Sicherung der Zugänglichkeit des obersten Geschosses der Hochhäuser
- Herstellung der Kampfmittelfreiheit
- Sanierung von Altlasten
- Kompensation des Freiflächendefizits in der Umgebung
- Herstellung der Ausgleichsfläche
- Herstellung eines verkehrssicheren Zustandes des Paketposthalle (ebenerdig, Dachkonstruktion)
- Schaffung von Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen in der Paketposthalle
- Nutzungskonzept Paketposthalle
- Herstellung und Umsetzung der Bausteine des Mobilitätskonzeptes
- Errichtung, Nutzung und Betrieb von Solaranlagen
- Qualitätssicherung für die Umsetzung der Planung (Gestaltungsleitfaden, Beratungsgremium, Wettbewerbe)

Die Planung und das beschriebene Vorgehen wurden in der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung behandelt

6.1.2 Abweichung von den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung

In der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 soll geregelt werden, dass neben den regelmäßig entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN (hier in der Fassung von 2017) zu tragenden Kosten und Lasten, zwei weitere Aspekte berücksichtigt werden: die Sanierung und Instandhaltung der denkmalgeschützten Paketposthalle sowie deren Nutzbarmachung für die öffentliche Nutzung.

Die Berücksichtigung dieser Kosten auf Seiten der Planungsbegünstigten dient insbesondere der Sicherung der durch die Bauleitplanung verfolgten Ziele (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB). Neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) dient die Freiflächenversorgung, zu der die Halle den größten Beitrag im Planungsgebiet leistet, beispielsweise ebenso der Erfüllung sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die Verfahrensgrundsätze sehen vor, dass die Planungsbegünstigten, gegebenenfalls anteilig, die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele übernehmen sollen. Dabei werden verschiedene Kostenarten und Bindungen aufgeführt, wie unentgeltliche Flächenabtretungen, Herstellungskosten für Erschließungsanlagen und soziale Infrastruktur, sowie weitere spezifische Kosten. Die Verfahrensgrundsätze legen fest: "Sollen im Ausnahmefall andere ursächliche Kosten übernommen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrates herbeizuführen." Im vorliegenden Fall handelt es sich um solch einen Ausnahmefall, da die Kosten für die Sanierung und Nutzbarmachung der Paketposthalle nicht explizit in den aufgeführten Kostenarten enthalten sind.

In der referatsübergreifenden SoBoN AG vom 13.11.2024 wurde entschieden, dass diese Kosten für die Sanierung der Paketposthalle und deren Nutzbarmachung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages von der Planungsbegünstigten entsprechend berücksichtigt werden und eine Entscheidung des Stadtrates im Rahmen dieses Billigungsbeschlusses herbeigeführt wird. Für diese weitere Kostenberücksichtigung wird hiermit die Zustimmung des Stadtrats eingeholt. Die Bestimmung ist bereits im städtebaulichen Vertrag verankert. Der Vertrag steht aber unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen dieses Billigungsbeschlusses dieser Regelung zustimmt.

6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach den Grundsätzen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003). Im Planungsgebiet besteht auf Basis des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a Baurecht in weiten Teilen des Planungsgebietes. Entsprechend gehen in die Bewertung des Eingriffs nur die Flächen ein, für die eine Begrünungsfestsetzung besteht oder eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Gemäß der Strukturtypenkartierung erfolgte die Einordnung in Flächen mit hoher, mittlerer oder geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Mit der Überplanung dieser Flächen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der einen Ausgleichsbedarf von ca. 1,3 ha auslöst. Dieser kann im Planungsgebiet nicht abgedeckt werden.

Der Ausgleichsbedarf wird in der Gemarkung Langwied nachgewiesen. Die Fläche liegt im Nordosten des Landschaftsschutzgebietes „Aubinger Lohe und Mooschwaige“ zwischen biotopkartierten, naturnahen Waldflächen sowie bereits hergestellten Ausgleichsflächen (Gehölz, Extensivgrünland). Das Flurstück wird als Ackerfläche genutzt und weist ein sehr hohes Aufwertungspotential auf. Als Entwicklungsziel ist artenreiches Extensivgrünland mit Säumen, evtl. in Kombination mit Waldrandrandentwicklung angedacht. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Zuge der Gestaltung der Ausgleichsflächen nicht notwendig. Demgegenüber werden zur Wahrung der ökologischen Kontinuität Maßnahmen im Planungsgebiet festgesetzt. Diese betreffen zum einen, Kontrolle möglicher Nist- und Brutplätze von Höhlenbrütern bzw. Ruhe- und Wochenstuben von Fledermäusen und die Anbringung von Ersatzquartieren, sollten entsprechende mögliche Höhlen an Bäumen oder Gebäude gefunden werden.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk 9 – Neuhausen / Nymphenburg südlich der Arnulfstraße, nördlich und östlich des Birketwegs und östlich der Wilhelm-Hale-Straße. Es hat eine Fläche von ca. 9,95 ha.

Mit dem Erwerb dreier Grundstücke, auf denen sich heute noch Einrichtungen der Post befinden, strebt eine private Entwicklungsgesellschaft die Entwicklung des „PaketPost-Areals“ zu einem innovativen innerstädtischen Quartier mit stadtweiter und überregionaler

Bedeutung an.

Das Planungsgrundstück befindet sich im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a der Landeshauptstadt München (LHM). Es umfasst dort die Baugebiete MK 5, MK 6 und MK 11 sowie das Sondergebiet „Postalische Nutzungen“ sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen. Das Briefverteilzentrum, das derzeit in der denkmalgeschützten sog. Paketposthalle betrieben wird, wird an einen anderen Ort verlagert. So kann die denkmalgeschützte Halle ein neues Nutzungskonzept mit einem in München einzigartigen Freiflächenangebot und einem zusätzlichen öffentlichkeitsorientierten kulturellen Anteil erhalten.

Auf den weiteren Flächen der postalischen Nutzung und den derzeitigen Kerngebieten ist eine gemischte Nutzung geplant. Neben Wohnungen, Büros, Beherbergungsbetrieben und Einzelhandelsflächen sollen hier kultur- und kreativwirtschaftliche und soziale Einrichtungen entstehen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 sieht die Schaffung von Flächen für Wohnungsbau für ca. 1.190 Wohneinheiten und ca. 2.860 Einwohner*innen und ca. 3.050 Arbeitsplätze vor. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wird ein urbanes Gebiet (MU) mit insgesamt acht Teilbaugebieten festgesetzt, darüber hinaus werden drei Kindertagesstätten errichtet, öffentliche Grünflächen und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen festgesetzt.

Detaillierte Angaben zur Planung sind der Planzeichnung sowie der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 zu entnehmen.

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen, ist hier insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Grundlage für die Bauleitplanung stellen die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) Beiblatt 1 dar. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Für den Anlagenlärm sind die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm relevant. Für den Bereich des speziellen Artenschutzes sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Nachfolgend werden die in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, stichpunktartig aufgelistet.

Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung Regionalplan der Region 14 - München (2019)

- Darstellung einer gewerblichen Baufläche, Ver- und Entsorgungsfläche und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche) mit angrenzenden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen im Hauptsiedlungsbereich (Karte 2: „Siedlung und Versorgung“).
- Plangebiet ist östlich des Hirschgartens gelegen, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. (Karte 3: „Landschaft und Erholung“).

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München mit integrierter Landschaftsplanung (2020)

- Darstellung eines Kerngebiet MK östlich der Wilhelm-Hale-Straße (Darstellung als „Örtliche Hauptverkehrsstraße“) sowie südlich der Arnulfstraße (Darstellung als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“, die auch dem Durchgangsverkehr dient).
- Der Bereich der Paketposthalle ist als „Sondergebiet (SO) Postalische Nutzungen“ dargestellt.
- Im Verlauf der Arnulfstraße schließt ein Allgemeines Wohngebiet WA an.
- Von der Arnulfstraße ausgehend ist zwischen dem Kerngebiet und der Paketposthalle eine örtliche Grünverbindung dargestellt.
- Südlich und östlich der Paketposthalle schließt eine Allgemeine Grünfläche an. In diesem Bereich befinden sich die von Osten kommenden übergeordneten Rad- und Fußwegeverbindungen, die in den Hirschgarten und südlich zur Friedenheimer Brücke führen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 geändert. Er entspricht dann der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München. Detaillierte Angaben zur Planung sind der Planzeichnung sowie der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (2019)

- Erhalt, Sicherung und Optimierung der Trockenstandorte (randliche Bahnfläche im Geltungsbereich) als landesweit und überregional bedeutsame Flächen sowie Flächen für den bayerischen Biotopverbund als lineare Vernetzungsachsen.
- Gezielte Strukturverbesserungen zur Förderung einzelner Tierarten/ -gruppen.
- Aufbau von Grünanlagen und Gehölzen aus überwiegend einheimischen Pflanzen mit hoher Strukturdiversität.
- Abstimmung der Pflege und Nutzung von Grünflächen, Gebüsch und Gehölzbeständen auf die Belange des Artenschutzes.
- Möglichst geringer Anteil versiegelter Flächen.

Schutzgut Fläche / Boden

Bundesbodenschutzgesetz (1999)

- Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens.

- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten.
- Bodenschutzprogramm Bayern (2006)
- Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens.
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten.
- Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen.
- Minimierung der Versiegelung durch flächensparendes Bauen.
- Versickerung von Niederschlagswasser.

Schutzgut Wasser Regionalplan (2019)

- Die Grundwasservorkommen sollen langfristig geschützt und gesichert werden.
- Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.

Schutzgut Klima und Luft Umweltbundesamt (2016)

- Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 ist als langfristiges Ziel anzustreben.

Regionalplan (2019)

- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches.

Klimaneutrales München bis 2035, Ziele und Umsetzungsstrategie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873)

Maßnahmen in der Stadtentwicklungsplanung, Bebauungsplanung, Wohnbauförderung und Stadtsanierung, Klimafahrplan in der Stadtplanung

- Behandlung, Einbringung und Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035.
- Anwendung des sog. „Klimafahrplans“ bei allen städtebaulichen Planungen und im Bebauungsplanverfahren (verpflichtend: Energie-, Mobilitäts- sowie Stadtklima-Konzepte).
- Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe.
- Festsetzung von bestimmten baulichen und sonstigen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe.
- Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen.
- Aufnahme der Ergebnisse der Planungen und Konzepte (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklima-Konzept) in einer Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier und Einwirkung auf Umsetzung der Charta.
- Verpflichtende Aufnahme bei konzeptorientierter Vergabe von städtischen Flächen des Effizienzhaus (EH) 40 Standard als Mindestnorm und Errichtung von PV-Anlagen bei den Auswahlkriterien mit entsprechender Gewichtung, soweit möglich und noch nicht im Bebauungsplan als PV-Pflicht festgesetzt.

- Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs in Bezug auf das neue Gebäude-Energie-Gesetz [für Wohngebäude Effizienzhaus (EH) Standard 40 und für Nicht-Wohngebäude der Effizienzgebäude (EG) 40 Standard]

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BIm-schV)

- 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Landeshauptstadt München (2022) und deren Anpassung (2023).

7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München aufgrund der Beschränkungen während der Corona-Pandemie das Scoping (Beteiligung der Fachbehörden) als schriftliche Abfrage anhand einer Checkliste vom 05.05.2020 mit 05.06.2020 durchgeführt. Der finale Stand der Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen lag am 26.06.2020 vor. Die wesentlichen Forderungen zu den einzelnen Schutzgütern waren:

Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung:

Lärm

- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs.
- Erstellung eines Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs und des Prognosehorizonts 2035.
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes - Rückkopplung auf Verkehrsgutachten.

Erschütterungen/ Sekundärer Luftschall

- Erstellung eines Gutachtens zu Auswirkungen durch Erschütterungen und sekundärem Luftschall (Tramverkehr und Schwerlastverkehr zur Andienung Citylogistikzentrum).

Elektromagnetische Felder

- Erstellung eines Gutachtens zu Auswirkungen durch elektromagnetische Felder.

Natürliche und künstliche Belichtung

- Erstellung einer Besonnungs- und Belichtungsstudie für Fassaden, an denen Abstandsflächen von 0,4 H für MU und ein Belichtungswinkel $< 45^\circ$ nicht eingehalten werden.
- Festsetzungen im B-Plan (Höhenbeschränkung durch Festsetzung der Wandhöhe, ggf. Nutzungsbeschränkungen in Teilbereichen).
- Blendfreie Beleuchtung der Freiflächen, Beleuchtung der Freifläche in der Paketposthalle.
- Reduzierung der Beleuchtung und Auswahl der Leuchtmittel insbesondere im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zur Berücksichtigung des Artenschutzes.

Erholung

Anlagen und Freiflächen:

- Festsetzung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sowie Wegeverbindungen.
- Freihaltung der Gassen von Erschließungs- und Anlieferverkehr.
- Sicherung der Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Halle für die Allgemeinheit.
- Vermeidung von Lichtkuppeln in den Innenhöfen (z.B. zur Belichtung der tiefen Erdgeschosse) und technischen Belichtungs- und Lüftungsöffnungen (z.B. für die Untergeschosse) in den Gassen.
- Sicherung der Dachflächen für eine Freiraumnutzung über Dienstbarkeiten und Freihalten der gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen von (technischen) Dachaufbauten soweit möglich.
- Zur Klärung der Nutzungsverteilung in der Halle/Gassen/Dachflächen: Detailliertes Nutzungs- und Gestaltungskonzept für Freiflächen.
- Freiraumkonzept für Freiflächenkompensation in der Umgebung.
- Sicherung der überörtlichen Grünverbindungen von Osten nach Westen.
- Überdurchschnittlich gute Durchgrünung und Nutzbarkeit.

Spielflächen:

- Bindende Ergebnisse der AG Spielplätze.

Sicherheit:

- Relevanz für Bebauungs- und Grünordnungs- sowie Ausführungsplanung.

Tiere und Pflanzen

- Aktualisierung der Eingriffsabschätzung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs.
- Erstellen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) / notwendige Erweiterung des Untersuchungsgebietes wie in der Relevanzprüfung festgelegt auf die Trockenbiotopvernetzungsstruktur ehemaliger Gleisbereich am öffentlichen Rad- und Fußweg.
- Erhalt der oben genannten Vernetzungsstruktur mit Prüfung einer möglichen Erweiterung auf den angrenzenden Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs, Ausschluss von Inanspruchnahme durch Zufahrten wie zur Tiefgarage oder Feuerwehrezufahrten.
- Prüfung einer linearen und durchgängigen intensiven Grünstruktur mit Baumreihen vom Hirschgarten, über Promenade, Square am Birketweg bis zur östlich des Planungsgebiets gelegenen Grünfläche.
- Intensivierung der Begrünung (Großbäume, Dächer, Fassadenbegrünung).
- Materialwahl der Fassaden zu Vermeidung von Glasschlag (Vögel).
- Förderung der Artenvielfalt.
- Frühzeitige Prüfung, wo standörtlich und strukturell geeignete Ausgleichsflächen verortet werden (ggf. Langwieder Haide).

Fläche / Boden

- Untersuchung von Kampfmitteln.
- Untersuchung von Boden und Baugrund.
- Bei der Errichtung von Kinderspielflächen in nicht bearbeiteten Bereichen sind vorsorglich noch Detailuntersuchungen zu veranlassen.
- Hinweis in Begründung auf Bodenverhältnisse und Grundwasser aufnehmen.
- Ermittlung des künftigen Versiegelungsgrads.
- Erstellung einer Versiegelungsbilanz.
- Konzept zur Kompensation der Versiegelung/ Retention von Niederschlägen „Schwammstadt“ in Kombination mit Klimaanpassungsmaßnahmen.
- Schaffung von nicht unterbauten, unversiegelten Bereichen für Großbaumstandorte.
- Prüfung der technischen Umsetzbarkeit von intensiver Begrünung (insbesondere mit Großbäumen) und Niederschlagsversickerung.
- Erhaltung des natürlichen Bodenstandortes in der Trockenvernetzungsachse.

Wasser / Oberflächengewässer

Kein weiterer Detaillierungsgrad erforderlich.

Wasser / Grundwasser

- Städtebaulichen Entwurf und Untergeschosse hinsichtlich der Einbindung in bzw. Auswirkungen auf das Grundwasser untersuchen.
- Berechnung der Aufstauhöhen und Konzept zur Vermeidung von Grundwasseraufstau (auch während der (ggf. abschnittsweisen) Bauphasen).
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen und soweit notwendig Planung von Regenrückhaltebecken/GW-Durchleitungsanlagen.
- Erstellen eines Konzeptes zur Versickerung/Retention/Nutzbarmachung des Niederschlagswassers.
- „Schwammstadt“ in Kombination mit Klimaanpassungsmaßnahmen.
- Überflutungsnachweis nach DIN1986-100: Berechnung 30- und 100-jähriges Starkregenereignis.
- Versiegelungsbilanz.
- Rechtzeitiges Einplanen von Flächen für Niederschlagswasserretention (u. a. auch Dachbegrünung und -versickerung).
- Gezielte Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. mittels Mulden, Rigolen oder Sickerschächten durch belastete Bodenschichten ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.

Luft

- Erstellung eines Lufthygienischen Gutachtens.
- Belastung im Bereich von Zu- und Ausfahrten zu GTGa.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung.
- Be- und Entlüftungskonzept für Untergeschoss (inkl. Veranstaltungsräume für bis zu 3.000 Personen) der Paketposthalle.

- Be- und Entlüftungskonzept für großflächige Unterbauung (mit Hotelzufahrten, Bereichen für Bring- und Holverkehr, Tiefgarage, Anlieferung, Müllentsorgung, etc.).
- Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes.
- Prüfen, ob die relevanten lufthygienischen Grenzwerte (NO₂, PM10, PM2,5) auf der als Erschließungsstraße des Plangelandes relevanten Arnulfstraße im Planfall eingehalten werden.

Klima (Stadtklima)

- Untersuchung der mikroklimatischen Situation für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen: Mikroklima-Bewertung in Form einer gutachterlichen Vergleichsprüfung, welches die Auswirkungen (z.B. Verschattung durch Gebäude und Vegetation, Verdunstung und Kühlungseffekte, Temperaturentwicklung) unterschiedlicher Maßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) auf das Stadtklima in Kombination mit Schwammstadtthematik untersucht.
- Windkomfort-Untersuchung zur Aufenthaltsqualität auf Freiflächen, Dachterrassen und Eingangsbereichen der Baukörper (insbesondere im Umfeld der Hochhäuser).
- Einschätzung zu möglichen Auswirkungen auf Kaltluftleitbahnen.
- Festsetzungen zur Qualität und Quantität der Begrünung für Straßenräume, private Freiflächen und öffentlichen Grünflächen sowie Dächern und befestigte Flächen.
- Entwässerungskonzept (s.o. Grundwasser/ Niederschlagswasser).
- Energiekonzept (s.u. Energie, globaler Klimaschutz).

Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Störungen sowie Integration in das Orts- und Landschaftsbild:

- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung unter Beachtung weiterer Blickbeziehungen/ Berücksichtigung der weiteren Denkmäler in der Umgebung.
- Bezug zu den Regelungen und Vorgaben der Hochhausstudie München.
- Festsetzungen zu Höhenentwicklung.
- Erhaltung der ehemaligen Bahnschotterbereiche im Bereich der südlich angrenzenden Rad- und Fußwegverbindung.
- Frühzeitige Prüfung, wo standörtlich und strukturell geeignete Ausgleichsflächen verortet werden.

Übergeordnete Grünbeziehungen:

- Berücksichtigung einer ökologischen Vorrangfläche im Süden des Bebauungsplanes mit Grünverbindung Ost West zur Sicherung der reduzierten Grünflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung.
- Grünverbindungen von Osten nach Westen durch die neuen Gebiete, zur Verknüpfung mit den bereits mit Grünflächen unterversorgten Bestandsgebieten mit überdurchschnittlich guter Durchgrünung und Nutzbarkeit.

Energie

- Empfehlung zur Erstellung eines Energiekonzeptes zur Energieversorgung, zum Energiebedarf und zur Abschätzung der CO₂-Emissionen.
- Berücksichtigung der Klimaschutzziele der LHM (z.B. niedrige CO₂-Emissionen,

fossilarme Gebäudeversorgung, Erzeugung erneuerbarer Energien).

- Vorgeschlagene Bausteine zur Untersuchung und Berechnung im Rahmen der energetischen Fachberechnung:
 - Energiebedarfsberechnung, Untersuchung von Wärmeversorgungslösungen
 - ein mögliches Solarpotential
 - die durch beide Gebäudestandards sowie Energieversorgungsvarianten ermittelten CO₂-Emissionen für das Quartier
- Prüfungs- und Berechnungsauftrag:
 - Solarnutzung auf dem Dach der Paketposthalle
 - Potenzial zur Abwärmenutzung (Abluft, -wasser oder Grundwassernutzung)

Abfälle und Abwasser

- Aussagen zu Flächenfestsetzungen (Müllaufstellflächen).
- Ver- und Entsorgungskonzept.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Untersuchung wie die geplante (öffentliche) Nutzung und die sich aus der künftigen Nutzung ergebenden Anforderungen an die Paketposthalle mit den Zielen des Denkmalschutzes vereinbar sind.
- Kennzeichnung der denkmalgeschützten Halle im Bebauungsplan.
- Festsetzungen zum Erhalt der Bausubstanz und Raumwirkung des Einzeldenkmals prüfen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Für den Menschen sind neben den Aspekten des Wohnumfeldes, wie Angeboten für Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, vor allem die Aspekte des Lärmschutzes und der Lufthygiene von Bedeutung. Die Lufthygiene wird unter dem Schutzgut Luft behandelt. Aufgrund der im Norden des Planungsgebietes verlaufenden Trambahnlinie in der Arnulfstraße wurden auch mögliche Auswirkungen durch Erschütterungen und elektromagnetische Felder untersucht. Außerdem werden auch die Wirkungsbereiche natürliche und künstliche Belichtung sowie Sicherheit/Gesundheit behandelt.

7.2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt den Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden und im weiteren Umfeld befindlichen Straßenverkehrswege (Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße, Birketweg und die Landshuter Allee (B2R)) sowie Schienenverkehrswege (S-Bahn-Stammstrecken, Güter- Regional und Fernverkehr, Trambahnlinien auf der Arnulfstraße). Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten angrenzend an die Arnulfstraße auf, entlang der Wilhelm-Hale-Straße und dem Birketweg treten ebenfalls hohe Beurteilungspegel auf. Die geringsten Verkehrslärmimmissionen zeigen sich in der geographischen Mitte des

Plangebietes. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden in großen Teilen des Plangebietes nicht eingehalten. Dies gilt auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht). Im nördlichen und westlichen Randbereich werden zudem die Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten.

Anlagenlärm

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a und ist dort als SO Gebiet für postalische Nutzung südlich der Arnulfstraße und östlich der Wilhelm-Hale-Straße als Kerngebiet ausgewiesen. In dem bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurde das SO Gebiet für postalische Nutzung in 3 Teilflächen unterteilt und jeweils mit einem entsprechenden Schallemissions- bzw. auch Schallimmissionskontingent nach DIN 45691 festgesetzt.

Für das Planungsgebiet bestehen Vorbelastungen durch eine Tankstelle und diverse Werkstätten nordwestlich des Plangebietes sowie das nördlich angrenzende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 272). Weiterhin sind im südlichen Anschluss an die Reitknechtstraße gemäß des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a Sondergebietsflächen (Citylogistikzentrum - CLZ) und ein Gewerbegebiet Emissionskontingenten festgesetzt. Hier befindet sich auch das Kultur- und Veranstaltungszentrum der Backstage Concerts GmbH – kurz Backstage mit befristeter Baugenehmigung bis einschließlich 31.03.2027 und gültigem Vorbescheid auf dem östlichen Nachbargrundstück. Südlich befindet sich eine Abstellanlage der DB Netz AG (Vorstellgruppe Nord), und auf den Dächern der Gebäude im MK 3, 4 und 8 befinden sich haustechnische Anlagen.

Die höchsten Anlagenlärmimmissionen treten im Tagzeitraum (6-22 Uhr) im Nord-Westen mit bis zu (gerundet) 54 dB(A) tags auf. Im Süden des Planungsgebietes werden die höchsten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) von bis zu (gerundet) 50 dB(A) nachts festgestellt. Demnach werden durch die Vorbelastung in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete (MU) von 63/45 dB(A) Tag/Nacht im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten angrenzend an die Arnulfstraße auf und betragen bis zu 71/65 dB(A) Tag/Nacht. Entlang der der Wilhelm-Hale-Straße und dem Birketweg treten Beurteilungspegel bis zu 71/64 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden in allen zur Plangebietsgrenze orientierten Fassaden nicht eingehalten. Dies gilt auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht). Im nördlichen, westlichen und z.T. auch südlichen Randbereich werden zudem die Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten.

Neubau von Straßen

Nördlich des Teilbaugebietes MU (3) ist die Planstraße U-1832 vorgesehen. Die Anbindung an die Wilhelm-Hale-Straße erfolgt über eine Lichtzeichenanlage. Dabei handelt es sich um einen Straßenneubau im Sinne der 16. BImSchV, sodass die Auswirkungen auf

die Nachbarschaft zu untersuchen sind.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet.

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind. Durch das Planvorhaben und den dazugehörigen Ziel-/Quellverkehr und den Straßenneubau (U-1832 inkl. Lichtzeichenanlage) kommt es bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtlärmsituation nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der nördlichen und westlichen Nachbarschaft, da sich die Beurteilungspegel an der bereits erheblich lärmvorbelasteten Bestandsbebauung (Verkehrslärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts) weitergehend erhöhen.

Unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Schallschutzes und der Auflagen in bestehenden Bebauungsplänen sind die Verkehrslärmimmissionen abwägungsfähig, zumal Erhöhungen bei bereits hohen Verkehrslärmimmissionen (> 70/60 dB(A)) weniger als 0,5 dB(A) betragen und somit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen. Ebenfalls ist aus schallschutzfachlicher Sicht unwahrscheinlich, dass eine solche Zusatzbelastung bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte.

Heranrückende Bauflächen

Im Vergleich zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a rücken durch die Festsetzung der beiden Teilbaugebiete MU (7) und MU (8) schutzbedürftige Nutzungen näher an die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden heran, eine Beeinträchtigung der entsprechenden Betriebe in ihrem Wirken ergibt sich nicht.

Anlagenlärm und Zusatzbelastungen

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 und die damit verbundene Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a werden die kontingentierten Flächen der postalischen Nutzung (SO) aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen und der vorliegenden geplanten Nutzung zugeordnet.

Innerhalb der Paketposthalle sollen unterschiedliche Nutzungen stattfinden, zum einen verschiedene dauerhafte Nutzungen ohne Zugangsbeschränkungen und zum anderen größere Veranstaltungen mit Zugangsbeschränkungen. Für eine größtmögliche Flexibilität der Hallennutzung wurde eine maximal mögliche Schalleistung aus der Paketposthalle iterativ ermittelt, um die Immissionsrichtwertanteile der Kontingente aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung einhalten zu können. Damit die Verkehrsgeräusche der Besucher von Veranstaltungen in der Halle die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Plangebäuden sowie in der Nachbarschaft einhalten, werden entsprechend der Größe der Veranstaltung und der Zeit des Verlassens (nachts) organisatorische Maßnahmen notwendig, um negative Auswirkungen in

der Nachbarschaft und im Plangebiet zu vermeiden.

Die genaue Geräusentwicklung von weiteren sich künftig ansiedelnden Anlagen und Betrieben sowie von sozialen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes ist von der konkreten (derzeit noch nicht abschließend bekannten) Nutzung (z.B. Lkw-Anlieferungen) und Lage von Geräuschquellen (Klimatechnik, haustechnische Anlagen usw.) abhängig. Die schalltechnische Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes sollte daher im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung untersucht und nachgewiesen werden, sofern von den Randbedingungen der gegenständlichen Schalluntersuchung abgewichen wird (z.B. Anlieferungen mit Ladetätigkeiten im Freibereich, mehr TG-Verkehr als angesetzt, nächtliche Nutzung von Freischankflächen).

Für künftige Neuansiedlungen von Betrieben oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass kein relevanter Nachtbetrieb (22-6 Uhr) stattfindet (Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen und einer nächtlichen Nutzung von Freischankbereichen o.Ä.). Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich.

Durch die drei geplanten gebäudeintegrierten Rampenanlagen zur GTGa können sich Lärmbelastungen für die direkt über der Ein-/Ausfahrt angeordneten Nutzungen ergeben.

Betrieblicher Immissionsschutz

Im weiteren Umfeld des Plangebietes ist kein nach Störfallverordnung relevanter Betrieb bekannt.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Baustellenbetrieb kommt es zu erhöhter Lärmentwicklung sowie Staubbelastung während der Bauzeit, die durch den Einsatz von Baumaschinen und Lkw-Fahrten ausgelöst werden. Da die geplante Bebauung in Bauabschnitten realisiert wird, ist eine Beeinträchtigung phasenweise über mehrere Jahre zu erwarten. In der ersten Phase werden die Untergeschosse hergestellt. Dies beinhaltet das Einbringen von Spundwänden und Düchern zur Fassung und Umleitung des Grundwassers, die Freimachung des Geländes und den Bau der Tiefgarage inklusive des Aushubs. Danach werden die einzelnen Quartiere abschnittsweise realisiert, wobei das Teilbaugebiet MU (3) aufgrund der Hauptzufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage gemeinsam mit den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) aufgrund der notwendigen Gemeinschaftstiefgarage und der sozialen Infrastruktur den Anfang bilden. Insgesamt wird eine Bauzeit von ca. 10 Jahren angesetzt. Aufgrund der Größe der Baustelle ist zumindest in den angrenzenden Wohngebieten phasenweise mit hohen baubedingten Belastungen durch Baustellenverkehr zu rechnen, auch wenn gegenüber dem prognostizierten Verkehrsaufkommen durch die Planung während der Bauzeit das Verkehrsaufkommen geringer und überwiegend tags auftreten wird. Unter Berücksichtigung, dass die geltenden Grenzwerte bei der Realisierung der Baumaßnahme einzuhalten sind und die Belästigungen zeitlich und räumlich begrenzt auftreten, werden diese Wirkungen in der Summe auch in Hinblick auf den dringend benötigten Wohnraum als nicht wesentlich eingestuft.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a mit seinen Lärmschutzfestsetzungen umgesetzt, sodass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Festsetzung von technischen Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.
- Differenzierte und stufenweise Regelungen zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohnnutzungen, Kitas, Pflegeeinrichtungen) nach DIN 4109 an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts (Grundrissorientierung, spezielle Schallschutzkonstruktionen).
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht.
- Regelungen zur Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen an Fassaden mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts.
- Zulässigkeit von Außenwohn- und schützenswerten Freibereichen bei Einhaltung des Beurteilungspegels durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) tags.
- Festsetzung von baulich-technischen Maßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in Bereichen mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63/45 dB(A) Tag/Nacht.
- Integration der Rampen zur GTGa in die Gebäude sowie lärmarme Ausgestaltung.
- Regelungen/ Beschränkung der lärmintensiven Nutzungen in der Paketposthalle durch Festlegung eines Emissionskontingentes LEK nach DIN 45691 für das Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“.
- Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für gewerbliche Nutzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.
- Schaffung von öffentlichen sowie privaten Freiflächen in lärmgeschützter Lage zur Naherholung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes sowie für die Kita-Freispielfläche durch die städtebauliche Struktur mit geschützten Innenhöfen.
- Schutz der Gemeinschaftsdachgärten und sonstiger gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen durch Wände zur Einhaltung eines Beurteilungspegels durch Verkehrslärm von max. 59 dB(A) tags;
- Regelung zu Größe und Lage von Freischankflächen.
- Weitgehende Freihaltung des Plangebietes von Kfz-Verkehren durch Festsetzung nur einer neuen Erschließungsstraße (nördlich des MU(3)).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der DIN 4109 bei der Planung und Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nachweis von Ausnahmen und Abweichungen bei der Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 65/60 dB(A).
- Nachweis des ausreichenden Schutzes der Außenwohnbereiche sowie der Gemeinschaftsdachgärten und sonstiger gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen
- Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für das Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“.
- Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für gewerbliche Nutzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.
- Ausschluss einer nachzeitlichen gewerblichen Nutzung der Ein-/Ausfahrten zur GTGa an der Arnulfstraße und dem Birketweg
- organisatorische Maßnahmen (z.B. Ausschluss von Anlieferungen außerhalb der GTGa nachts, Nutzung der Freischankfläche nachts, Lenkung von Besucherströmen zur und von der Paketposthalle in Abhängigkeit von Größe und Zeitpunkt der Veranstaltung), Vorgaben bzgl. der Ausgestaltung (z.B. Schalldämmmaß) öffentlicher Fassadenelemente der Paketposthalle.
- organisatorische Maßnahmen bzgl. des Schließens von Fassadenelementen der Paketposthalle während der verschiedenen Nutzungszeiten.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke, v.a.:

- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.
- 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung): mittelbare Anwendung bei lärmintensiven Jugendspielplätzen.
- Lärmkontingente für die Paketposthalle nach DIN 45691.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Rundschreiben des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr "Lärmschutz in der Bauleitplanung" vom 25.07.2014
- RLS-19 (als Nachfolge-Richtlinie zur RLS-90) „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (Berechnungsvorschriften)

- KJG (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspielinrichtungen)

Weitere Grundlagen:

- Hinweisblatt „Städtische Anforderungen an Freispielbereiche (PLAN/RKU März 2015)
- Hinweise zum Umgang mit Grün- und Freiflächen hinsichtlich des Schallschutzes (PLAN/RKU in Abstimmung)
- Handlungsempfehlungen Verkehrslärm (PLAN/RKU in Abstimmung)
- Parkplatzlärmstudie
- DIN ISO 9613-2 „Akustik -Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“
- Bayerische Biergartenverordnung vom 20.04.1999
- Studien für Emissionsansätze (z.B. Ladegeräusche: Technischer Bericht HLUG Hessen, Tankstellen: Technischer Bericht TÜV Süd, Handwerk: TÜV Rheinland)
- Handlungsempfehlung zum „Lärmschutz in der Planung - Gewerbelärm“ (PLAN/RGU Dezember 2014)
- VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen)
- (LfU) Geräusche von Trendsportanlagen
- Freizeitlärm-Richtlinie (FLR) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) vom 06.03.2015 in Verbindung mit dem Rundschreiben des Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie "Lärmschutz bei Volksfesten" vom 15.05.2015

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Schutz vor Lärm wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

7.2.1.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Als Verursacher von Erschütterungen ist der schienengebundene Verkehr anzusehen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Arnulfstraße mit Trambahnschienenverkehr mit den Linien 16 und 17. Ca. 230 m südlich des Plangebietes befinden sich die Gleise der Deutschen Bahn und die Stammstrecke der S-Bahn mit dem S-Bahnhaltepunkt Hirschgarten. In einem Abstand von ca. 140 m zur Plangebietsgrenze ist eine DB-Abstellanlage gelegen.

Die vorbeifahrenden Trambahnen sowie die Züge und S-Bahnen tragen in das Erdreich und in benachbarte Gebäude Körperschallwellen ein, die von den Bewohner*innen und Nutzer*innen der Gebäude als Erschütterungen bzw. als sogenannter „sekundärer Luftschall“ wahrgenommen werden können.

Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a für das Citylogistikzentrum festgeschrieben, dass hinsichtlich der Einwirkung auf benachbarte Gebäude durch Erschütterungen sowie sekundären Luftschall Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art getroffen werden müssen, um die Vorgaben der DIN

4150-2 bzw. der TA Lärm, Abschnitt 6.2 einzuhalten. Ursächlich für diese Erschütterungen ist vor allem der zur Andienung des DHL-Verteilzentrums erforderliche Schwerlastverkehr.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchungen auf Basis von Erschütterungsmessungen sowie Prognosen zu Sekundärluftschall haben gezeigt, dass bei konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Trambahntrasse sowie in baulich daran gekoppelten oberirdischen und unterirdischen Gebäudeteilen technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen sind, so dass die gemäß DIN 4150-2 und TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 vorgegebenen Anforderungen für Erschütterungen und Körperschallübertragungen eingehalten werden.

Eine anderweitige Bauweise (z.B. Holz-Hybrid-Bauweise) kann aufgrund der niedrigeren Eigenfrequenz zu möglichen höheren Einwirkungen führen. Somit würden sich ggf. größere Mindestabstände ergeben, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 ohne technische und konstruktive Maßnahmen einhalten zu können.

Mit Ausnahme der beiden Plangebäude in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) befinden sich die nächstgelegenen Baugrenzen in einem Abstand von mind. 160 m zu den nächstgelegenen Tramgleisen. Aufgrund dieser Entfernung sind für diese Baufelder auch bei einer Holz-Hybrid-Bauweise keine relevanten Erschütterungs- und Sekundärluftschallmissionen zu erwarten.

In der weiteren Planung für das MU (1) und MU (2) muss geprüft werden, welche konkreten Maßnahmen erforderlich sind, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 einzuhalten.

Baubedingte Auswirkungen:

Zur Grundwasserhaltung werden Spundwände und Bohrpfahlwände eingesetzt. Durch das Einbringen und den teilweisen Rückbau kann es zu zeitlich begrenzten Erschütterungen kommen. Diese sind jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende postalische Nutzung weitergeführt oder das bestehende Baurecht gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a realisiert werden.

Die festgestellten Erschütterungen gehen von den Trambahnlinien in der Arnulfstraße und den Gleisanlagen der DB im Süden aus und sind sowohl im Nullfall als auch im Planfall identisch. Während im Planfall entsprechende Abstände und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden können, ist dies bei dem vorhandenen Gebäudebestand nicht möglich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- technische und konstruktive Maßnahmen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und baulich daran gekoppelten Gebäudeteilen entlang der Trambahn.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der einschlägigen Baunormen, insbesondere DIN 4150-2 und TA Lärm zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 für die jeweils gewählte Bauweise eingehalten werden.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Rahmen der erschütterungstechnischen Untersuchung wurden die einschlägigen Fachnormen, insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die DIN 4150, DIN 45669, DIN 45680 sowie die TA Lärm herangezogen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

7.2.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektrische und magnetische Felder

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt südlich der elektrifizierten Trambahntrasse mit der Haltestelle Briefzentrum (Linien 16 und 17) in der Arnulfstraße und nördlich der Stammstrecke der Deutschen Bahn und des S-Bahnhaltepunktes Hirschgarten. Von den Bahnstrecken gehen niederfrequente elektrische und magnetische Felder aus, mit schwankenden magnetischen Flussdichten, die das natürliche Erdmagnetfeld überlagern.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die messtechnische Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder zeigt, dass im Bereich der Baufelder im gesamten Planungsgebiet die gesetzlichen Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) i. d. F. 14.08.2013 für elektrische und magnetische Gleich- und Wechselfelder, die Referenzwerte der berufsgenossenschaftlichen Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (BGV B11 (VGB 25)) deutlich unterschritten werden. Die höchsten gemessenen elektrischen Feldstärken betragen während der Messung bis zu 0,02 %, die höchsten magnetischen Flussdichten bis zu 0,2 % (Wechselfelder) bzw. bis zu 0,4 % (Gleichfelder) der Grenzwerte der 26. BImSchV (jeweils Spitzenwerte).

Eine negative Beeinflussung empfindlicher elektrischer Geräte und Anlagen kann in den

Bereichen entlang der Bahn sowie entlang der Straßenbahntrassen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Störfestigkeit sensibler Geräte (z. B. Kathodenstrahlröhren, Fernmeldeeinrichtungen, Labor- und Diagnosegeräte sowie wissenschaftliche und medizinische Labor- und Analysegeräte) sollte deshalb im Rahmen der Bauausführung bzw. der Nutzung im Einzelfall überprüft werden. Für den geplanten Wohnungsbau sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV werden im Planungsgebiet zuverlässig eingehalten, sodass keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich sind.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende postalische Nutzung weitergeführt oder das bestehende Baurecht gemäß des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a realisiert werden.

Die betrachteten elektrischen und magnetischen Felder gehen von den Trambahnlinien im Norden als auch von der Bahnlinie der DB im Süden aus und sind sowohl im Nullfall als auch im Planfall identisch.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- keine

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Prüfung im Einzelfall der Störfestigkeit sensibler Geräte .

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Maßgebend für elektrische und magnetische Felder sind die Vorgaben der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV). Die gesetzlich festgelegten maßgebenden Grenzwerte zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Mit Verweis auf das Hintergrundpapier zu den Grenzwerten im Bereich niederfrequenter Felder (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) haben sich durch die Untersuchung auch keine Empfehlungen hinsichtlich der Positionierung von Aufenthaltsbereich für Kinder ergeben.

7.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit die postalisch genutzten Gebäude des Briefverteilzentrums an der Arnulfstraße sowie die Paketposthalle. Eine Wohnnutzung ist nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurden Regelungen zu Abstandsflächen getroffen und damit sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Durch die bestehende Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung im Hinblick auf die Belichtung gegeben.

Im Plangebiet sind eine Baumreihe entlang der Arnulfstraße sowie jüngere Anpflanzungen entlang der Wilhelm-Hale-Straße und des Birketwegs vorhanden. Im Osten und Süden wird das Planungsgebiet durch die Gehölzstrukturen in der Postwiese und auf dem bestehenden Parkplatz der Post verschattet, große Bereiche im Geltungsbereich, z.B. westlich der Paketposthalle, werden ungehindert besonnt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Belichtung

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern.

Für die Bebauung werden für die beiden „Teppichgebäude“ nördlich der Halle (Teilbaugebiet MU (1) und Teilbaugebiet MU (2)) zulässige Wandhöhen von maximal 22,0 m, für die westlichen Blockstrukturen an der Wilhelm-Hale-Straße das Teilbaugebiet MU (3) und Teilbaugebiet MU (5) und südlich der Halle (Teilbaugebiet MU (8)) zulässige Wandhöhen von maximal 28,5 m festgesetzt. Der Postturm bleibt im Bestand mit 35,0 m erhalten. Darüber hinaus werden an der Wilhelm-Hale Straße ein bis maximal 65,0 m hohes Gebäude (Teilbaugebiet MU (4)) sowie die beiden geplanten Hochhaustürme in den beiden Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) mit zulässigen Wandhöhen von mind. 145,0 bis maximal 155,0 m am Birketweg errichtet. In Teilen ergeben sich somit Abstandsflächen mit geringeren Tiefen als in den Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

Außerhalb des Planungsgebietes werden im Bereich der Arnulfstraße die Abstandsflächen eingehalten, jedoch werden die Mitten der nachfolgenden Straßenverkehrsflächen überschritten:

- Für das Teilbaugebiet MU (6) im Bereich des Birketwegs um bis ca. 37,3 m;
- Für das Teilbaugebiet MU (7) im Bereich des Birketwegs um bis ca. 39,6 m;
- Für das Teilbaugebiet MU (7) im Bereich der Reitknechtstraße um bis ca. 27,1 m.

Eine Besonnungs- und Verschattungsstudie hat innerhalb des Planungsgebietes Bereiche ermittelt, in denen die Abstandsflächen gemäß BayBO (0,4 H) nicht eingehalten werden können und zudem der Einfall des Tageslichts bis max. 45° in die Innenräume nicht gegeben ist. In Teilbereichen sind daher z.B. durch Grundrissorientierung einiger Wohnungen die Anforderungen an gesundes Wohnen sicher zu stellen.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung konnte gutachterlich ausgeschlossen werden.

Beleuchtung

Im Zusammenhang mit dem Wirkungsbereich künstliche Belichtung ist insbesondere die nächtliche Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen U-1833 bis U-1837, sämtlicher geplanter Fuß- und Radwege im Quartier sowie der Wege in den öffentlichen Grünflächen relevant, welche zur Vermeidung von Angsträumen erforderlich ist.

Die Beleuchtungsanlagen sollen grundsätzlich insektenfreundlich gestaltet werden, um nachtaktive Insektenarten zu schonen. Erhebliche negative Auswirkungen der Beleuchtungsanlage auf die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht anzunehmen.

Während der Bauzeit kann es in den Herbst- und Wintermonaten zu einem höheren Lichteintrag durch zusätzliche Beleuchtung des Baustellenbetriebes kommen. Dieser ist temporär begrenzt und daher nicht als erheblich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die gewerbliche Nutzung fortgeführt oder das bestehende Baurecht gemäß des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a realisiert werden. Der Aspekt der natürlichen und künstlichen Belichtung könnte nur beim Neubau von Gebäuden berücksichtigt werden kann.

Die künstliche Belichtung entlang der Arnulfstraße, der Wilhelm-Hale-Straße und des Birketwegs bliebe bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Höhenbeschränkung der Baukörper.
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen im Plan.
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten.
- Entwicklung von Gebäudegrundrissen, die die Belichtung und Besonnung von Wohnungen über mehrere Gebäudeseiten ermöglichen (z. B. durchgesteckte Wohnungen).
- Aufgrund der sensibleren Nutzung im Teilbaugebiet WA 19 des Bebauungsplans Nr. 1926b sind die Abstandsflächen an der Wilhelm-Hale-Straße bis zur Straßenmitte einzuhalten.
- Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen innerhalb des Planungsgebietes.
- Gestaltung von Werbeanlagen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der einschlägigen Baunormen, insbesondere DIN 5034, zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung.
- Für alle Bereiche innerhalb des Plangebietes, in denen die Anordnung von Wohnnutzung nicht möglich ist, jedoch Arbeitsräume mit dauerhaft nutzbaren Arbeitsplätzen angeordnet werden sollen, ist sicherzustellen, dass ausreichende Belichtungsverhältnisse gemäß den Kriterien der DIN EN 12464-1 bzw. der Arbeitsstättenrichtlinie gewährleistet sind.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Entwicklung von Gebäudegrundrissen, die die Belichtung von Wohnungen über mehrere Gebäudeseiten ermöglichen (z. B. „durchgesteckte Wohnungen“).
- Reduzierung der Anzahl und Leuchtstärke der künstlichen Lichtquellen auf das notwendige Maß.
- Beschränkung der Betriebsdauer von künstlichen Lichtquellen im öffentlichen Raum auf den zeitlich erforderlichen Umfang

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die einschlägigen Fachnormen, wie die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung, wurden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt. Zudem wurde der Umfang der Besonnung anhand der DIN 5034 überprüft.

7.2.1.5 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Süden des Planungsgebietes ist über einem Tiefhof eine öffentlich zugängliche Grünfläche mit einer Wegeverbindung als offene Wiesenfläche gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a angelegt. Diese bindet an die östlich des Planungsgebiets anschließenden öffentlichen Grünflächen an und fungiert als verbindendes Element im Freiraumverbund der Bahnflächen München Hauptbahnhof – Laim – Pasing. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich an der Arnulfstraße eine gegenüber dem Straßenraum angehobene baumbestandene Freifläche. Diese private Fläche ist von der Arnulfstraße aus zugänglich, dient aber nicht der öffentlichen Erholungsnutzung. Weitere Flächen für die öffentliche Erholungsnutzung bestehen auf dem gewerblich genutzten Gebiet nicht.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung wächst insbesondere durch den künftigen Wohnanteil der Bedarf an Erholungsflächen. Zugleich müssen die im Planungsgebiet festgesetzten öffentlichen Freiflächen gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a weiterhin nachgewiesen werden. Diesem Bedarf wird mit einem differenzierten Angebot an verschiedenen Naherholungsflächen im öffentlichen und privaten Raum begegnet. Dieses besteht aus den ebenerdigen öffentlichen Grünflächen, den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der für die Öffentlichkeit gesicherten ebenerdigen Freifläche der Paketposthalle. Daneben stehen weitere Freiflächen auf den Baugrundstücken ebenerdig, in den angehobenen Innenhöfen und auf den Dachflächen für die Bewohnerschaft und die

Beschäftigten zur Verfügung.

Während der Bauzeit ist keine wesentliche Störung, ausgenommen der o.g. Lärm- und Staubbelastung der bestehenden Erholungsflächen im Westen des Planungsgebietes, zu erwarten. Zu einer Beeinträchtigung der Flächen kommt es voraussichtlich bei Herstellung der Anschlüsse zwischen bestehenden und geplanten Wegen. Diese sind jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Baurecht gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt wird. Es würde zu der bereits angelegten Grünfläche südlich der Paketposthalle die festgesetzte öffentliche Grünfläche nördlich des Birketwegs umgesetzt. Die Grün- und Freiflächenbilanz des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a wäre ausgeglichen. Zusätzliche Freiflächen wie z.B. die Zugänglichkeit und Nutzung der Paketposthalle würden nicht geschaffen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Schaffung vielfältig nutzbarer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum.
- Anlage von zwei öffentlichen Grünflächen sowie Erweiterung der bestehenden Grünfläche Postwiese.
- Sicherung der Paketposthalle für eine öffentliche Erholungsnutzung als überdachter Stadtplatz.
- Sicherung der Dachflächen als Gemeinschaftsdachgärten.
- Unterbringung aller nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in der GTGa, so dass die Freiflächen für Erholung, Spiel und Aufenthalt zur Verfügung stehen.
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung des Planungsgebietes durch Festsetzung von Dienstbarkeitsflächen
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung von Baumpflanzungen.
- Freihalten der Freiflächen von Einbauten durch die Flächenbeschränkung für Fahrradabstellanlagen und Freischankflächen sowie das Integrieren von Nebenanlagen (ausgenommen Spielplätze) in die Baukörper.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Nachweis der Spielplatzflächen gem. BayBO in den Teilbaugebieten.
- Barrierefreie Erschließung der gemeinschaftlich und öffentlich genutzten Freiflächen.
- Ausgleich des Defizites durch Kompensationsmaßnahmen (Aufwertung bestehender Anlagen in den umgebenden öffentlichen Grünflächen).

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Als Prüfungskriterium wurden die städtischen Freiflächenrichtwerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen soweit möglich berücksichtigt. Diese können aufgrund der bestehenden Lärmbelastung und der geplanten hohen Dichte nicht vollständig erreicht werden. Dennoch wurde die Erholung als Aspekt der menschlichen Gesundheit ausreichend berücksichtigt, da das Defizit außerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden kann. Zudem bereichert die Paketposthalle als überdachter wetterunabhängiger Freiraum das Angebot an für die Öffentlichkeit gesicherten Freiflächen auch über das Planungsgebiet hinaus.

7.2.1.6 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit/ Gesundheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht), die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten sowie die Ermittlung der Altlasten- und Kampfmittelsituation und deren Gefahrenbehebung.

Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Verkehrssicherheit

Das Planungsgebiet ist über die angrenzenden Straßenräume verkehrlich erschlossen. Alle Straßen sind mit Gehwegen und mit Ausnahme des Birketwegs mit Fahrradwegen ausgestattet. Eine verkehrssichere Querung der angrenzenden Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer etwa durch signalisierte Kreuzungen an der Wilhelm-Hale-Straße und der Arnulfstraße ist gegeben. Eine Durchwegung des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer besteht im Süden zwischen der öffentlichen Grünfläche östlich des Planungsgebietes und dem Birketweg.

Angsträume

Bei den vorhandenen Straßen im Umfeld des Planungsgebiets handelt es sich um Hauptstraßen mit entsprechender Qualität (z.B. Beleuchtung, übersichtliche Gestaltung).

Kampfmittel/ Altlasten

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Diese stellt langfristig ein Gefahrenpotenzial bei der Nutzung der Flächen dar.

Im Planungsgebiet befinden sich zwei kartierte Altlastenverdachtsflächen im Bereich ehemaliger Gleisanlagen östlich und innerhalb der Paketposthalle.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verkehrssicherheit

Die Verkehrsflächen im Planungsgebiet sind mit Ausnahme der Stichstraße U-1832 dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten. Die Stichstraße U-1832 erschließt von der

Wilhelm-Hale-Straße die GTGa und wird mit beidseitigen Gehwegen und einem 2-Richtungsradweg ausgestattet. Um das Radverkehrsaufkommen im Planungsgebiet im Bereich der Aufenthaltsflächen vor der Halle und zwischen den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) zu minimieren, wird der Radverkehr in Ost-West-Richtung nördlich und südlich der Paketposthalle und in Nord-Südrichtung östlich der Paketposthalle und des Teilbaugebietes MU (1) jeweils auf eignen Wegen geführt.

Angsträume

Mit einer übersichtlichen Gestaltung der privaten und öffentlich zugänglichen Freiflächen, der öffentlichen Grünfläche sowie einer angemessenen Beleuchtung der Straßen, Plätze und Wegeverbindungen werden Angsträume vermieden und ein hohes Sicherheitsgefühl umgesetzt. Die Erholungsflächen in der Paketposthalle werden so konzipiert, dass trotz Einbauten und notwendigen Zu- bzw. Ausgängen aus dem Untergeschoss eine Übersichtlichkeit gewährleistet ist und die Ausgänge aus der Halle einfach zu finden sind. Im Zuge des Betriebskonzeptes zur Paketposthalle werden weitere Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. das Schließen der Halle zur Nachtzeit verankert.

Inklusion/Gender Mainstreaming

Die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming, die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Wegen sowie die Vorgaben zur Barrierefreiheit werden in der Planung berücksichtigt.

Kampfmittel/ Altlasten

Vorhandene Altlasten oder Kampfmittel werden im Zuge der Baufreimachung des Planungsgebietes entsorgt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a zulässigen Kerngebiete an der Wilhelm-Hale-Straße entwickelt. Eine zusätzliche Stichstraße zur Erschließung des Sondergebietes Postalische Nutzung und der Kerngebiete würde gegenüber der Seidlhofstraße mit entsprechenden Fußwegen errichtet. Im Süden des Planungsgebietes würden im Rahmen der Umsetzung der öffentlichen Grünflächen die festgelegten Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr gesichert.

Die öffentlichen Räume würden übersichtlich gestaltet und entsprechend beleuchtet.

Eine Kampfmittelbeseitigung im Planungsgebiet wäre nicht gesichert, da die Nutzung der Paketposthalle als postalische Nutzung verbleiben würde. Daher bliebe auch das vorhandene Gefährdungspotenzial bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Die klare, überschaubare Zonierung in öffentliche Grünflächen und private Freiflächen unterstützt das Sicherheitsempfinden für alle Bevölkerungsgruppen

- Vermeidung von Pkw- und Lieferverkehr innerhalb des Quartiers, da dieses als oberirdisch autofreies Quartier mit einer Verlagerung der Funktionen in das Untergeschoss hergestellt wird.
- Trennung der Fuß- und Radwege im Quartier.
- Durchführung der Kampfmittelräumung entsprechend der abgestimmten Räumungs- und Entsorgungskonzepte.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der einschlägigen Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung durch ausreichende Angebote an vielfältigen, auch informellen Spielmöglichkeiten in den Innenhöfen und auf den Dachflächen.
- Ein räumliches Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen und Modellen des geförderten Wohnungsbaus mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen fördert eine soziale Durchmischung und kann soziale Brennpunkte verhindern.
- Anordnung von Nutzungen entlang von Wegen und Aufenthaltsbereichen, die auch am Wochenende und in der Nacht eine soziale Kontrolle ermöglichen.
- Anordnung von besonders sensiblen Nutzungen und Flächen wie Kinderspielplätzen in Sichtweite zu Wohnungen.
- Übersichtliche Gestaltung der Paketposthalle, Vermeidung von nichteinsehbaren Ecken.
- Übersichtliche Gestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Steigerung des Sicherheitsgefühls.
- Angemessene Beleuchtung der Straßen, Plätze und Wegeverbindungen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.2.2.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich des Vegetationsbestandes maßgeblich durch die gewerbliche Nutzung geprägt mit einem hohen Anteil an versiegelten oder verdichteten Flächen. Die versiegelten Straßen und Verkehrsflächen übernehmen keine nennenswerte Funktion im Naturhaushalt. Dennoch gibt es im Bereich der Park- und Lagerflächen eine Vielzahl an Bäumen und Aufwuchs, der in Teilen eine mittlere bis hohe Wertigkeit

aufweist. Bei der Erfassung von Baumhöhlen, Rissen, Spalten an Bäumen und Gebäuden und Ähnlichem konnten keine Hinweise auf Brutstätten oder Fledermausquartiere gefunden werden.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung München. Insgesamt finden sich im Planungsgebiet ca. 260 Bäume, von denen ca. 50 Stück in den begleitenden Straßenräumen stehen. Die Vitalität ist in weiten Teilen als sehr vital oder vital einzustufen. Von den erfassten Bäumen sind ca. 60 Bäume als sehr erhaltenswert einzustufen. Zu diesen zählen auch die in der Bayern-Rote Liste als gefährdet eingestuften Schwarzpappeln (*Populus nigra*). Daneben finden sich vorwiegend Ahorne, Birken, Eschen, Vogelkirsche, Stieleichen, Robinien und Winter-Linde, sowie weitere standortgerechte heimische Arten. (Vgl. Kapitel 2.6.5 der Begründung)

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung werden mit Ausnahme der Bäume im Randbereich und in den Straßenräumen ca. 210 Bäume und Vegetationsstrukturen weichen. Darunter auch der hochwertige Baumbestand an der Arnulfstraße östlich des Postturms, der gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a als zu erhalten festgesetzt ist.

Allerdings werden sowohl ebenerdig als auch auf den Dächern Bäume gepflanzt. Insgesamt sind über die getroffenen Festsetzungen 325 große oder mittelgroße Bäume ebenerdig zu pflanzen. Neben der Anzahl der Bäume sichert der Bebauungsplan auch die Wuchsordnung und verfügt, mindestens 50 % der ebenerdig zu pflanzenden Bäume als Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf den Dächern in den Innenhöfen und auf den Dächern der Gebäude mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 28,5 m weitere 155 mittelgroße und kleine Bäume vorzusehen.

Damit werden die 210 zu fällenden Bäumen durch 480 Neupflanzungen unterschiedlicher Wuchsklasse ersetzt. Auch gegenüber dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume deutlich erhöht. Allerdings entfaltet sich die ökologische Wirksamkeit der Neupflanzungen erst mit der Zeit und kommt erst nach mehreren Jahrzehnten voll zum Tragen.

Aufgrund der festgesetzten Substratstärken auf Tiefgarage und Dächern können langfristig trotz des Versiegelungsgrades stabile Vegetationsbestände entstehen. Durch unterschiedlich hohen Substrataufbau der Dachbegrünung werden auf den Dächern unterschiedliche Lebensräume für Insekten, Kleintiere und Vogelarten entstehen.

Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und Baustellenverkehr zu baubedingten Emissionen wie Lärm, Erschütterungen und Lichtquellen. Diese führen zu Störungen und Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des BNatSchG zu Schutzzeiten ist von keinem erheblichen Eingriff in der Bauzeit auszugehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsrecht des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt. Dies bedeutet, dass die im Bereich der Baugebiete bestehenden Vegetationsstrukturen zerstört würden und Habitate verloren gehen.

Diese würden durch Baumneupflanzungen in Teilen aufgefangen. Die bereits gepflanzten Bäume in den Straßenverkehrsflächen blieben bestehen. In den Baugebieten und der Stichstraße sowie der öffentlichen Grünfläche wären gemäß Satzung ca. 110 Bäume zu pflanzen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Schaffung einer zentralen, in weiten Teilen nicht unterbauten öffentlichen Grünfläche.
- Umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen durch Festsetzung einer Mindestanzahl auf den privaten, auf den öffentlichen Freiflächen, entlang von Straßen und auf Plätzen.
- Festsetzung von Mindestqualitäten und ausreichend großen Wurzelräumen, um Standortbedingungen für eine dauerhaft günstige Entwicklung der Bäume zu schaffen. Damit können die Bäume zumindest mittelfristig wertvolle ökologische und klimatische Funktionen übernehmen.
- Festsetzung des bestehenden Baumbestandes im Südosten als zu erhalten.
- Sicherung der Wuchsbedingungen für Bäume auf der GTGa und den Dachflächen durch festgesetzte Substrathöhen in Abhängigkeit der zu pflanzenden Wuchsordnung.
- Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen und haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von Gehölzrodungen aus Gründen des Vogelschutzes außerhalb der Vogelbrutzeit.
- Sicherung von zu erhaltenden Bäumen während der Bauphase im Bauvollzug.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Erhalt von Vegetation und Bäumen im Süden des Geltungsbereiches

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Für den unter Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt München stehenden Baumbestand wird im Fall einer Kampfmittelfreimachung ausreichend Ersatz geschaffen.

7.2.2.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Amtlich kartierte Biotope

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine ausgewiesenen Biotope der Biotopkartierung Bayern (Stadt). Unmittelbar südlich des Planungsgebietes grenzt eine Teilfläche des Biotops Nr. M-0475-1 „Magerrasen am Paketbahnhof“ an. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1926a wurde diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die Biotopfläche im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz an anderer Stelle ausgeglichen.

Artenschutzkartierung

Faunistische Bestandsaufnahmen innerhalb des Planungsumgriffs erfolgten für die Tiergruppen Fledermäuse und übrige Säugetiere, Vögel, Reptilien, Tag- und Nachtfalter, Libellen sowie Heuschrecken.

Die ausführliche Darstellung zur Bestandssituation der Arten erfolgt im Kapitel 2.6.5 der Begründung und in Kapitel 7.5.

Das Ergebnis zeigt, dass die bestehenden Vegetationsstrukturen und der Baumbestand im Planungsgebiet von Vögeln überwiegend für die Nahrungssuche und von Fledermäusen ausschließlich als Jagdrevier aufgesucht wird. Weder an Bäumen noch an den Gebäuden konnten Brutstätten oder Fledermausquartiere gefunden werden. Dennoch gibt es im vorhandene Baumbestand Spalten und Asthöhlen, die sich potenziell als solche eignen würden.

Auch bei den anderen Arten wurden mit Ausnahme der Wildbienen keine oder nur wenige Individuen aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen gefunden. So wurde die strenggeschützte Zauneidechse bei der Nachkartierung im Jahr 2023 nicht mehr vorgefunden, dafür die invasive Art der Mauereidechse. Heuschrecken wurden vereinzelt in den Randbereichen des Parkplatzes entdeckt. Insgesamt 13 Wildbienenarten wurden kartiert.

Biodiversität

Hinsichtlich der Biodiversität weist der Geltungsbereich eine geringe Biotop- und Artenvielfalt auf. Dies beruht auf der überwiegend gewerblich genutzten Fläche und dem Aufwuchs durch Pioniergewächse.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Überbauung und weitgehende Versiegelung der überplanten Flächen verschwinden (Teil-)Lebensräume oder Nahrungsgebiete für geschützte Arten. Die für die Vögel möglicherweise verlorengelassenen Nahrungsgebiete und die für Fledermäuse möglicherweise verlorengelassenen Jagdhabitats und Orientierungsleitlinien fallen nicht unter das Schädigungs- und Störungsverbot nach Artenschutzrecht, jedoch werden alternative Strukturen im Bereich der Freiflächen angelegt. Als Ersatz für als Fledermausquartiere und Höhlenbrüterquartiere potenziell geeignete Baumhöhlen werden vorgezogene Ersatzmaßnahmen veranlasst.

Für die sonstigen untersuchten Tiergruppen sind keine Vorkommen gefährdeter Arten im

Geltungsbereich nachgewiesen. Zur Sicherstellung, dass benachbart nachgewiesene Amphibien und Reptilien nicht in die Baustelle einwandern, werden vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen im Bauvollzug durchgeführt.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträge von Fremdstoffen (z.B. Staub) ergeben, insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken.

Durch die Baumaßnahmen werden (Teil-)Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr nutzbar sind.

Aufgrund der oft transparenten oder verglasten Bauteile an Gebäuden kann es zum Vogelschlag an diesen kommen.

Die **Biodiversität** wird sich tendenziell verbessern, da künftig vielfältigere Lebensräume im Planungsgebiet vorhanden sein werden, die von Wiesenflächen, verschiedenen standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen bis hin zu Einsaaten auf den extensiv und intensiv begrünten Dachflächen sowie Fassadenbegrünung reichen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsrecht des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt. Dies bedeutet, dass die im Bereich der Baugebiete bestehenden Vegetationsstrukturen zerstört würden und Habitate verloren gehen. Diese würden durch Baumneupflanzungen in Teilen aufgefangen. Die bereits gepflanzten Bäume in den Straßenverkehrsflächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Bäume im Bereich der Arnulfstraße blieben bestehen. In den Baugebieten und der Stichstraße sowie der öffentlichen Grünfläche wären gemäß Satzung ca. 110 Bäume zu pflanzen. Im Vergleich zur geplanten Entwicklung würden deutlich weniger Neupflanzungen vorgenommen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Umfangreiche Baumpflanzungen sowohl ebenerdig als auch auf den Dächern.
- Umfangreiche Fassadenbegrünung.
- zum Schutz vor Vogelschlag sind großflächige, transparente Glas-Elemente mit wirksamen Maßnahmen zu versehen
- Als Insektenschutz sind für die Außenbeleuchtungen im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zu verwenden, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind.
- zur Verhinderung von Verbotstatbeständen für Reptilien sind während der Bauzeit entsprechende Schutzzäune zu errichten und zu unterhalten.
- Vor der Rodung des Baumbestandes sind frühzeitig Ersatzquartiere für (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Höhlenbrüter aufzuhängen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG finden zur Beachtung des Störungs- und Tötungsverbot für alle Vogelarten Rodungen und Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01. April und 20. September statt.
- Gemäß DIN 18 920 werden die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände durch standortfeste und dauerhafte Baumschutzzäune während der gesamten Bauphase gesichert.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Verwendung insektenfreundlicher Stauden, Staudenpflanzungen zur Förderung von Insekten und Schmetterlingen.
- Verwendung von artenreichen Wiesenarten.
- Zum Schutz des südlich an das Planungsgebiet angrenzende Biotop wird empfohlen, durch die Gestaltung der Flächen den Nutzungsdruck auf das Biotop zu reduzieren.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Stadt München aufgeführten, randlichen Bahnflächen mit landesweiter und überregionaler Bedeutung wurden bei der Planung berücksichtigt bzw. in diese integriert. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden berücksichtigt.

7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/ Boden

7.2.3.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Altlasten:

Die Fläche ist gewerblich genutzt und weist Auffüllungen mit variierenden Fremdbestandteilen auf. Im Altlastenkataster sind zwei Flächen als Verdachtsflächen geführt. Die östlich der Paketposthalle gelegene Fläche wies keine Auffälligkeiten auf. Die zweite Fläche in der Paketposthalle betrifft eine belastete Auffüllung im Bereich der ehemaligen Gleise.

Kampfmittel:

Für den Geltungsbereich besteht ein erhöhter Verdacht auf Kampfmittel.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Altlasten:

Mit der Umsetzung der Planung entsteht die Möglichkeit, die Altlasten und Kampfmittel dauerhaft zu beseitigen. Dieses wird als technisch und wirtschaftlich bewältigbar eingeschätzt. Das belastete Aushubmaterial ist unter gutachterlicher Begleitung einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Kampfmittel:

Aufgrund des vorliegenden Kampfmittelverdachts ist eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmitteluntersuchung und gegebenenfalls eine nutzungsbezogene Kampfmittelräumung zweckmäßig. Es wird empfohlen, die Kampfmittelfreiheit bereits vor Baubeginn zu erzielen, um die Baustelle und Wasserhaltung einrichten zu können.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsrecht des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt. Dabei würde im Zuge der Baufeldfreimachung der Kampfmittelverdacht untersucht und das Baufeld freigemacht.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- keine

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Beachtung der Vorgaben des Arbeits- und Gesundheitsschutzes bei den Tiefbauarbeiten.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Durchführung der Kampfmittelräumung entsprechend den Vorgaben des Gutachtens durch qualifiziertes Fachpersonal.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des § 20 SprengG werden berücksichtigt.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung an die Behandlung der kontaminationsverdächtigen Flächen bzw. festgestellten Altlasten werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und eingehalten.

7.2.3.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Versiegelung

Aufgrund der gewerblichen Nutzung weist das Planungsgebiet kaum natürliche Bodenfunktionen und einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Lediglich 15 % des Planungsgebietes sind unversiegelt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a könnten durch Straßenverkehrsflächen sowie Über- und

Unterbauungen weitere 5 % versiegelt werden.

Versiegelungsbilanz	Bestand		BP 1926 a		Planung	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
überbaut/ unterbaut davon	37.143	37 %	58.610	59 %	67.774	68 %
überbaut	30.038	30 %	50.540	51 %	49.604	50 %
zusätzlichen unterbaut	7.105	7 %	8.070	8 %	18.170	18 %
auf Baugebiet	7.105				9.667	
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung					7.592	
öffentliche Grünfläche / Park					911	

nicht unter/überbaut davon						
befestigt	47.955	48 %	31.081	31 %	20.960	21 %
unversiegelt	14423	15 %	9795	10 %	10.761	11 %
privat / Baugebiete	13.895		7.585		2.839	
Flurnummer 212/37	254		254		254	
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung					353	
öffentliche Grünflächen	529		2.211		7.595	

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Versiegelung um weitere 4 % erhöhen. Durch die geplante Bebauung wird der über- und unterbaute sowie durch Verkehrsanlagen versiegelte Flächenanteil ca. 89 % des Geltungsbereiches betragen. Auch durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Störungen der Bodenfunktionen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden größere zusammenhängende nicht unterbaute Flächen geschaffen, in denen eine natürliche Bodenfunktion wieder hergestellt werden kann.

Dem hohen Versiegelungsgrad im Planungsgebiet wird durch Maßnahmen zur Überdeckung der Tiefgarage und der Dächer entgegengewirkt. Durch die festgesetzten Substrathöhen wird neben der Wasserspeicherung auch die Möglichkeit zur Pflanzung adäquater Bäume gesichert.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Versiegelung die Anforderungen an Klimafunktion und Lebensraumfunktion berücksichtigt.

Baubedingt kann es zur Verdichtung durch das Befahren bzw. das Lagern von Materialien auf Flächen außerhalb der geplanten GTGa kommen. Ebenso ist eine Verunreinigung der Böden durch austretende Kraftstoffe oder Schmiermittel denkbar. Daher ist bei den Erd- und Bauarbeiten auf den Einsatz normgerechter Maschinen und sachkundigen Personals zu achten, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu vermeiden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Versiegelung auf das im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a zulässige Maß von ca. 90% erhöhen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Kompakte und flächensparende Bauweise in hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Boden.
- Situierung der GTGa überwiegend unter bereits durch kompakte Bebauung versiegelte Flächen.
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten und befestigten Flächen.
- Überdeckung der Gemeinschaftstiefgaragendecke mit mindestens 1,5 m hohem fachgerechtem Bodenaufbau.
- Überdeckung der Flachdächer bei Gemeinschaftsdachgärten je nach Ausstattung von 100 cm bzw. 80 cm bzw. 45 cm (durchwurzelbare Höhe) und bei extensiver Dachbegrünung von mindestens 20 cm.
- Belagsflächen werden wasserdurchlässig ausgeführt, soweit dies funktional möglich ist.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß.
- Versickerung des Niederschlagswassers möglichst über belebte Bodenzonen, um Einträge von Schadstoffen in den Boden zu verhindern.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser/ Niederschlagswasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Grundwasser

Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung. Der HW-1940 Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei ca. 516,1 m ü. NHN und 517,5 m ü. NHN. Im Hochwasserfall (HW 40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei etwa 5,9 - 6,5 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 7 - 8 m unter GOK (514,9 m ü. NHN). Die Oberkante des Grundwasserstauers liegt bei ca. 16,6 m unter GOK (505,9 m ü. NHN).

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft Richtung Nord bzw. Nordost.

Vorbelastungen wurden nicht festgestellt.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist an das Trinkwassernetz der LHM angeschlossen, die Leitungen verlaufen innerhalb der Arnulf- und der Wilhelm-Hale-Straße.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Die Baumaßnahme wird aufgrund der geplanten Tiefe der GTGa von 3 Untergeschossen und des Konzertsaals unter der denkmalgeschützten Paketposthalle mit bis zu 8 Untergeschossen auf nahezu der gesamten Breite des Planungsgebiets in den Grundwasserstrom einbinden. Unter der Tiefgarage wird noch eine ca. 0,8 m hohe Unterströmung für das Grundwasser verbleiben; im Bereich des Konzertsaals wird das Bauwerk in den Grundwasserstauer einbinden. Ohne Maßnahmen wäre ein Grundwasseraufstau von ca. 50 cm zu erwarten, der sich weit in die Nachbarschaft ausweiten würde. Daher werden Maßnahmen notwendig, die das anströmende Grundwasser aufnehmen und um das Bauwerk herumleiten.

Die Grundwasseraufstauberechnung untersuchte die mögliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Eine negative Beeinflussung durch das Vorhaben kann bei Umsetzung von technischen Maßnahmen in Form von Dükern ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Einbindens in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei der wasserwirtschaftlichen Bewertung ist auch die Bauphase zu und die Bauwasserhaltung zu beachten.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser unterscheiden sich nicht wesentlich von den Auswirkungen der Planung.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die zulässigen Kerngebiete an der Wilhelm-Hale-Straße unter Berücksichtigung der Entwässerungssatzung umgesetzt werden. Die gem. Satzung zu errichtenden Stellplätze könnten voraussichtlich jeweils in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Die Entwässerung der Bestandsgebäude der Post bliebe unverändert.

Diese würde nicht in den Grundwasserstrom einbinden und das Schutzgut Wasser würde somit nicht beeinträchtigt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Die Unterbauung durch eine GTGa kann durch Reduzierung der Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze (in Verbindung mit einem qualifizierten Mobilitätskonzept) im urbanen Gebiet von vier auf drei Untergeschosse reduziert werden.

Festsetzung von nicht unterbauten öffentlichen Grünflächen. Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Beim Einbinden von Bauwerken in den Grundwasserleiter (HW 1940) ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. In diesem Verfahren werden von der zuständigen Wasserrechtsbehörde die vorgeschlagenen Maßnahmen geprüft und die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen verbindlich als Auflage für den Bauvollzug wie auch für den dauerhaften Betrieb festgelegt.
- Baugrubenumschließungen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- DIN 1986 Teil 100 in Verbindung mit DIN EN 752 („Überflutungsnachweis“)
- Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Entwurf/Stand November 2020)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Freiflächengestaltungssatzung der LHM
- Die Ausführung von Baugrubenerschließungen ist hinsichtlich möglicher Wirkungen auf das Grundwasser gesondert zu untersuchen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Die Beurteilung erfolgte gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie den Vorgaben der Landeshauptstadt München als untere Wasserrechtsbehörde. Gesetzlich festgelegte Ziele und

Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Planungsgebiet liegt südlich der Arnulfstraße mit Kfz- und Straßenbahnverkehr, östlich der Wilhelm-Hale-Straße und nördlich des Birketwegs, jeweils mit Kfz-Verkehr. Südlich des Plangebietes befinden sich die Bahnlinien, die zwischen Pasing und Hauptbahnhof verlaufen und der S-Bahnhaltepunkt Hirschgarten. Darüber hinaus befinden sich in der angrenzenden Nachbarschaft gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel, Hotel, eine Tankstelle und das Kulturzentrum Backstage.

Gemäß einer, der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes der Landeshauptstadt München bzw. dessen Anpassung zugrunde liegenden Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) für Stickstoffdioxid (NO₂), ist im Planungsumgriff und im weiteren Planungsumfeld im Jahr 2022 von der Einhaltung des derzeit in der 39. BImSchV festgesetzten Jahresmittelgrenzwertes für Stickstoffdioxid auszugehen. Die für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) geltenden Grenzwerte werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 (PM₁₀) bzw. seit Inkraftsetzung im Jahr 2015 (PM_{2,5}) eingehalten

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation durch motorisierten Verkehr wurden durch eine Ausbreitungsberechnung für die wesentlichen verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} für das Prognosejahr 2035 untersucht.

Plangebiet

Nach dieser vorliegenden Untersuchung werden die derzeit geltenden lufthygienischen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV fast flächig an allen Fassaden der Plangebäude und auf den ebenerdigen Freibereichen zuverlässig eingehalten.

Die höchsten Schadstoffwerte innerhalb des Plangebietes treten im mittleren Bereich des Plangebiets entlang der zur Planstraße orientierten nördlichen Fassade des Plangebäudes MU (3) im Bereich der Tiefgaragenöffnung auf und betragen unmittelbar über (OG 1) und neben (ca. 8 m Abstand) der punktuell modellierten Aus- und Einfahrt der Tiefgarage bis zu 39,6 µg/m³ für NO₂, 25,4 µg/m³ für PM₁₀ und 11,3 µg/m³ für PM_{2,5}. Die hohen Schadstoffkonzentrationen an dieser Stelle sind besonders hoch im direkten Nahbereich der Ein- bzw. Ausfahrten zur GTGa und nehmen mit zunehmendem horizontalen wie auch vertikalen Abstand zu den Ein- bzw. Ausfahrten zur GTGa konstant ab.

Demnach werden die Immissionsgrenzwerte für NO₂ nur im Nahbereich der Tiefgaragenrampe überschritten. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für NO₂ treten ebenfalls an den Tiefgaragenein-/ausfahrten am MU (1) und MU (7) auf.

Die derzeit geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV von 40 µg/m³ für PM₁₀ und 25 µg/m³ für PM_{2,5} werden (mit Ausnahme in direkter Nähe zu den Tiefgaragenein- bzw. Ausfahrten) flächig im Plangebiet unterschritten und damit eingehalten.

Nachbarschaft

In der Nachbarschaft treten Schadstoffbelastungen von bis zu 25,9 µg/m³ NO₂, 16,5 µg/m³ PM₁₀ und 9,7 µg/m³ für PM_{2,5} auf (am beurteilten Immissionsort Wilhelm-Hale-Straße 46a). Die Jahresmittelgrenzwerte werden damit im Planungsfall auch an allen untersuchten Immissionsorten in der unmittelbaren Nachbarschaft deutlich unterschritten.

An der Wilhelm-Hale-Straße 46a werden die höchsten Schadstoffzunahmen prognostiziert. Dort beträgt die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das Planvorhaben mehr als 3 % des Immissionsjahresmittelwertes, was gemäß der hilfsweise herangezogenen TA Luft als abwägungsrelevant anzusehen ist. Ursächlich für die Erhöhungen ist v.a. die Tiefgaragenein- / ausfahrt am MU (3). Es ist also mit einer teilweisen Beeinflussung der Nachbarschaft durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe durch das Planvorhaben zu rechnen.

Jedoch werden auch nach Realisierung der Planung die derzeit geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV von 40 µg/m³ für NO₂, 40 µg/m³ für PM₁₀ und 25 µg/m³ für PM_{2,5} konsequent unterschritten und somit eingehalten. Die Planbebauung löst somit keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus.

Aufgrund der erwarteten geringeren Verkehrsbelastung gegenüber der Belastung nach Umsetzung der Planungen werden die Auswirkungen als gering angesehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende postalische Nutzung weitergeführt werden, und es gäbe keine Veränderungen hinsichtlich der Luftschadstoffsituation. Bei Realisierung des bestehenden Baurechts gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a würde sich die Luftschadstoffsituation gegenüber dem Bestand verändern.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Umsetzung eines umweltfreundlichen, emissionsarmen Mobilitätskonzepts, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.
- Oberirdisch autofreies Wohngebiet, die Kfz-Stellplätze werden in einer GTGa untergebracht
- Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen abseits der Straßen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und zur Reduzierung von Kfz-Fahrten.
- Schaffung von großzügigen öffentlichen Grünflächen mit Naherholungsfunktion im Planungsgebiet zur Reduzierung des Verkehrs durch Erholungssuchende.
- Festsetzung großflächiger, vor allem auch intensiver Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen zur Bindung von Luftschadstoffen.
- Festsetzung zu umfangreichen Baumpflanzungen auf den privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen.
- Festsetzung zur Entlüftung von Tiefgaragen, welche über das Dach der Gebäude zu führen sind, Einhaltung eines ausreichenden Abstands zu Gemeinschaftsdachgärten.

- Lüftungsöffnungen der GTGa sind mit einem Mindestabstand (Außenkante) von 4,5 m zu Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bzw. zu Aufenthaltsbereichen im Freien anzuordnen.
- In den Teilbaugebieten MU (1) und MU (7) sind im Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt in einem horizontalen Abstand von bis zu 4,0 m und im MU (3) in einem horizontalen Abstand von bis zu 8,0 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und -ausfahrt keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster zulässig.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentliche Straßen zu vermeiden.
- Förderung der Elektromobilität durch Vorsehen von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge im Planungsgebiet.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. BImSchV und der TA Luft berücksichtigt. Des Weiteren wurde dem Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München mit seinen bislang 8 Fortschreibungen sowie den Zielen der Perspektive München zur Klimaanpassung Rechnung getragen.

7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (thermische Belastungen, Luftaustausch, Verwirbelungen, Regenwassermanagement / Schwammstadt-Prinzip)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Klima der Stadt München lässt sich als warmgemäßigt einordnen und liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantisch beeinflussten Klima und dem trockeneren Kontinentalklima. Die Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München (GEO-NET 2014) zeigt für die Klimastation München-Nymphenburg für den meteorologischen Referenzzeitraum 1961 bis 1990 eine durchschnittliche Lufttemperatur von 9,1°C und einen Niederschlag im Jahresmittel von 959 mm. Die Windverhältnisse im Raum München werden im langjährigen Mittel vor allem von Windströmungen aus westlichen und östlichen Richtungen geprägt. Während die windstarken Wettersituationen mit Windgeschwindigkeiten von mehr als 5 m/s vor allem mit Westwetterlagen einhergehen, sind die windschwächeren Situationen mit vorherrschenden Winden aus Süden und Osten meist an Hochdruckwetterlagen gekoppelt. Dies ist ein Hinweis auf den Einfluss regionaler Windsysteme. Im Großraum München ist während wolkenarmer sommerlicher Wetterlagen das Phänomen des „Alpinen Pumpens“ bekannt, welches während sommerlicher Wetterlagen sowohl am Tage als auch in der Nacht einen Einfluss auf die Durchlüftung der Stadt haben kann.

Gemäß Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München (GEO-NET 2014) werden für das Planungsgebiet für wolkenlose Sommertage hohe bis sehr hohe Lufttemperaturen (36-37 °C) mittags dargestellt, demnach ist das Planungsgebiet dem „heißen“ bis „sehr heißen“ Bereich zuzuordnen, im westlich gelegenen Hirschgarten sind hingegen deutlich niedrigere Werte verzeichnet. Nachts sinken die Werte auf 23-24 °C, die nächtliche Abkühlung wird als gering bis mäßig eingestuft. Die bioklimatische Situation während einer austauscharmen Strahlungswetternacht ist wenig günstig bis ungünstig. Für das Planungsgebiet ergibt sich somit eine bioklimatisch ungünstige Situation im Siedlungsraum. Für die Wilhelm-Hale-Straße ist ein Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung gekennzeichnet.

Vom Hirschgarten ausgehend fließt ein mäßiger bis hoher Kaltluftvolumenstrom entlang der Wilhelm-Hale-Straße nach Süden und Osten und entlang der Gleisanlage in Richtung Altstadt. Bei dem Planungsgebiet selbst handelt es sich nicht um eine Fläche mit Luftaustauschpotential, dagegen ist der Bereich entlang der Bahngleise als übergeordnete Ventilationsbahn mit hoher Wirkung einzustufen. Aufgrund der derzeitigen Bebauung und der vorherrschenden Windrichtung aus West-Süd-West hat dies allerdings nur ein geringfügiges Windpotential für das Planungsgebiet.

Die statistischen Wetterdaten zeigen eine hohe Varianz bei den Windrichtungen. Insbesondere in den Sommermonaten und bei hohen Temperaturen strömt der Wind über den Tagesverlauf nicht konstant aus einer Richtung ein, sondern kann sich innerhalb weniger Stunden deutlich in seiner Richtung verändern. Dennoch kann für das Plangebiet die vorherrschende (statistisch häufigste) Windrichtung West-Süd-West angenommen werden.

Niederschlagswasser

Die bestehende Paketposthalle wird aktuell über zwei Versickerungsrigolen entwässert, die nördliche Rigole verfügt über einen Notüberlauf in den bestehenden Mischwasserkanal. Auch der bestehende Postturm wird aktuell über eine Rigole versickert. Für das Planungsgebiet gilt die Entwässerungssatzung der LHM. Die natürliche Jahreswasserbilanz wurde in dem Gebiet mit ca. 55 % Verdunstung, 35 % Versickerung und 10 % Direktabfluss bestimmt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auch wenn sich der Versiegelungsgrad von derzeit zirka 85% auf zukünftig circa 89% aufgrund der städtebaulich gewünschten Dichte und der damit verbundenen Nutzerintensität leicht erhöht, wird die Planung mit ihrer zentralen, weitgehend nicht unterbauten öffentlichen Grünfläche sowie der intensiven Grünausstattung überbauter (Dachbegrünung) und unterbauter (Baumpflanzungen erster Wuchsordnung) Flächen zu einer deutlichen Verbesserung des Mikroklimas im Planungsgebiet führen. Die deutliche Verbesserung der Grünausstattung kann die stadtklimatischen Auswirkungen des erhöhten Versiegelungsgrades und des damit einhergehenden deutlich erhöhten Bauvolumens kompensieren. Die Zunahme der Verwirbelung der horizontalen Windschichten durch die geplanten Hochhäuser kann geringere Windgeschwindigkeiten auf der windabgewandten Seite der Türme ausgleichen. Im Hinblick auf den Windkomfort im Planungsgebiet werden Maßnahmen notwendig, insbesondere zum Schutz der Gemeinschaftsdachflächen.

Insgesamt beschränken sich die klimaökologischen Auswirkungen des Planvorhabens zum größten Teil auf das Planungsgebiet selbst und dessen unmittelbare Umgebung.

Mikroklima

Die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima und das menschliche Wohlbefinden wird durch den Vergleich der PET (Physiologische Äquivalenttemperatur) tagsüber bei hohen Außenlufttemperaturen und hoher solarer Einstrahlung dargestellt.

PET ist ein „gefühlter“ Temperaturwert und wird definiert als die operative Temperatur einer Referenzumgebung, die beim Menschen die gleiche physiologische Reaktion hervorrufen würde wie die untersuchte Umgebung, das heißt die gleiche Hauttemperatur und Körperkerntemperatur.

Die Planung stellt aufgrund eines hohen Substrataufbaus bebauter und unterbauter Flächen verbesserte Bedingungen für Pflanzen im Vergleich zum Bestand und zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a dar. Dies ermöglicht eine dichte Vegetation innerhalb der ebenerdigen Freiflächen, in den Innenhöfen und auf den Dachflächen, die zu einer Verschattung versiegelter Freiflächen und einer hohen Verdunstungskühle führt. Die dicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen fungieren tagsüber als lokale „kühle Inseln“ insbesondere in den von Bäumen überschirmten Bereichen. Als weiterer mikroklimatischer Beitrag können die Fassaden- und Dachbegrünungen sowie die Retentionsschichten auf den Dächern und der Decke der GTGa genannt werden. Ein Einflussfaktor auf das Mikroklima ist auch der Reflexionsgrad der Oberflächen (Albedo).

Die Planung führt am untersuchten Sommertag im Vergleich zur Bestandssituation und der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a zu einem angenehmen Mikroklima.

Windkomfort

Durch die drei neuen Hochhäuser werden sich die lokalen Windverhältnisse ändern. Im hier simulierten Fall (Hauptwindrichtung WSW) bewirken die Türme in ihrer unmittelbaren Umgebung in Bodennähe (Fußgängerebene) eine Erhöhung der Windgeschwindigkeiten durch Fallwinde und Strömungsablösungen. Die erreichte Windbeschleunigung ist weitgehend als unkritisch zu bewerten, die Windkomfortbedingungen liegen über den Großteil des Jahres in den Komfort-Kategorien A und B nach VDI 3787 Blatt 4. Es wurde kein Risiko für Fußgänger aufgrund von starkem Wind festgestellt. In Bereichen mit erhöhten Windgeschwindigkeiten durch Fallwinde oder Tunnelleffekte kann durch gezielte bauliche Elemente (z.B. Vordächer) und Baumpflanzungen eine Verbesserung des Windkomforts erreicht werden. Zudem kann durch die Anordnung von Spiel-, Sport- und Erholungsflächen kleinräumig auf die unterschiedlichen Windverhältnisse reagiert werden.

In den höher gelegenen Bereichen kommt es aufgrund des Windwiderstandes der Türme zu turbulenten Nachlaufzonen. Die erzeugten Turbulenzen führen zu geringeren Windgeschwindigkeiten auf der windabgewandten Seite der Türme, aber auch zu einer stärkeren Durchmischung der höheren und teilweise etwas kühleren Luftschichten mit den bodennahen, wärmeren Luftmengen.

Für die gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen der jeweils obersten Geschosse ergeben sich aufgrund der höheren Windexposition und der ungestörten Anströmung deutlich höhere Windgeschwindigkeiten als für die Bodenebene. In der Windkomfortbetrachtung werden ohne Schutzmaßnahmen dementsprechend nur die Komfortkategorien C+D nach VDE 3787 Blatt 4 erzielt sowie in großen Bereichen gar keine Komfortkategorie. Mit windundurchlässigen, 2,2 m hohen Wänden entlang der Gebäudeaußenkanten kann ein angemessener Windkomfort erreicht werden.

Niederschlagswasser

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Mit der Planung wird auch ein quartierübergreifendes Regenwasserkonzept auf dem Prinzip der Schwammstadt umgesetzt. Durch eine vollständige oberflächennahe oder unterirdische Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist geplant, das Regenwasser dezentral und naturnah im Planungsgebiet zu managen und somit eine Annäherung an die natürliche jährliche Wasserbilanz und eine Reduzierung der Abflussspitzen zu erreichen.

Durch die geplanten Maßnahmen kann die Grundwasserneubildung deutlich gesteigert werden auf ca. 66 %. Auch die Verdunstung kann im Vergleich zum Ist-Zustand gesteigert werden auf ca. 28 %. Der Direktabfluss wird um ca. 6 % reduziert.

Die Kombination folgender Entwässerungsbausteine ist vorgesehen, die einzeln und in einer Entwässerungskaskade, hintereinandergeschaltet eingesetzt werden:

- Extensive und intensive Dachbegrünung auf Gebäudedächern
- und der GTGa mit und ohne Retentionsfunktion
- Flächenversickerung über durchlässige Beläge und Grünflächen
- Versickerungsmulden
- Rigolen
- Regenwasserzisterne zur Regenwassernutzung z.B. zur Bewässerung

Die Maßnahmen sichern den Nachweis für die Starkregentrückhaltung auf schadlos überflutbaren Grundstücksflächen inkl. Dachflächen, sodass die Planung auch zu einem dezentralen Hochwasserschutz beiträgt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es aufgrund temporärer notwendiger Baustelleneinrichtung zu einem höheren Anteil an Flächen ohne klimawirksame Vegetation kommen. Dies betrifft insbesondere die Baustelleneinrichtung, die Bauzeit der GTGa und der Gebäude mit festgesetzter Dachbegrünung. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die genannten Flächen begrünt und bepflanzt. Sie tragen langfristig zur Verbesserung des Kleinklimas und der Speicherung des Niederschlagswassers bei. Aufgrund der zeitlichen Beschränkung sind diese als nicht erheblich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Entwicklung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a erfolgen. Entlang der Wilhelm-Hale-Straße würden die beiden Kerngebiete MK 5 und 6 mit der neuen Erschließungsstraße U-1607 sowie die öffentliche Grünfläche am Knotenpunkt mit dem Birketweg realisiert werden. Der Postturm sowie die Gebäude und Freiflächen innerhalb des SO „Postalische Nutzungen“ würden unverändert bestehen bleiben.

Mikroklima

Für die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a werden kaum

mikroklimatische Veränderungen gegenüber dem Bestand prognostiziert.

Windkomfort

Die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a erzeugt mehr Windschattengebiete und schränkt die Luftzirkulation ein, insbesondere auf Fußgängerniveau.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Festsetzung von Bauräumen, die einen Lufteintrag in das Quartier und eine Zirkulation im Quartier erlauben.
- Regelung der Höhenentwicklung mit Auswirkungen auf die Verschattung und Durchlüftung von Freiflächen und Gebäuden.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf eine kompakte Bauform.
- Errichtung einer zentralen und einer randlichen öffentlichen Grünfläche.
- Maßnahmen zum Schutz der gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen der jeweils obersten Geschosse vor Wind.
- Intensive Bepflanzung und Begrünung der öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen, der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit überwiegend Bäumen erster Wuchsordnung zur Erhöhung der Verdunstungsrate, zur Beschattung versiegelter Freiflächen, zur Verbesserung der Biodiversität und zur Verbesserung des Windkomforts.
- Festsetzung von Mindestqualitäten für Gehölzneupflanzungen, Mindestüberdeckung der GTGa und ausreichend großen Wurzelräumen, um Standortbedingungen für eine dauerhaft günstige Entwicklung zu schaffen.
- Vermeidung von Flächenversiegelung soweit möglich.
- Überwiegend intensive Begrünungen von Dachflächen im Innenhof und auf den Dächern.
- Festsetzungen zum fachgerechten Dachaufbau, der geeignet ist für die Retention von Regenwasser; dies fördert Kühleffekte und die Verdunstung,
- Festsetzung von Fassadenbegrünung, dies fördert die Verdunstung und reduziert die Wärmeeinstrahlung in die Bebauung.
- Zulässigkeit von großzügigen Vordächern bei den beiden Hochhaustürmen zum Schutz der ebenerdigen Freiflächen vor Fallwinden.
- Festsetzung von begrünten Pergolen auf den Dachgärten zur Erhöhung der Beschattung
- Erhalt von Bestandsbäumen insbesondere im Süden und entlang der bestehenden Straßen.
- Eine durchgängige Niederschlagsretentionsschicht wird auf allen Flachdächern festgesetzt
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird verzögert und gereinigt in Rigolen geleitet. Die Versickerungsbereiche sind festgesetzt.
- Überschüssiges Regenwasser wird in die im MU (4) zugelassene Zisterne geleitet und steht dort für die Bewässerung oder Grauwassernutzung zur Verfügung.

- Belags- und Erschließungsflächen werden auf das funktional notwendige Maß reduziert und soweit möglich wasserdurchlässig ausgeführt.
- Festsetzung von erhöhter Bodenüberdeckung über den Tiefgaragen, Erhöhung der Verdunstung durch Festsetzung der Pflanzung großer Bäume, Fassadenbegrünung sowie intensiver und extensiver Dachbegrünung im urbanen Gebiet.
- Festsetzung von nicht unterbauten öffentlichen Grünflächen zur Speicherung des Niederschlagswassers im Oberboden und Versickerung des überschüssigen Wassers in der Grünfläche
-

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Regenwassernutzung für Bewässerung.
- Umsetzung der zulässigen Zisterne als wesentlicher Bestandteil des (Regen-)Wasserkonzeptes.
- Es wird empfohlen, dass zur Entwässerung des Planungsgebietes und vor Fertigstellung der Hochbauten provisorische Anlagen zur Niederschlagsentwässerung gebaut und in voller Funktion vorhanden sind. Die Baustellen und provisorische Anlagen müssen auch gegen Starkregenabflüsse erosionssicher hergestellt sein.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Gestaltung von Grünflächen mit hoher bioklimatischer Aufenthaltsqualität (PET-Komfort) und mikroklimatischer Vielfalt (abwechslungsreiche Gestaltung, beschattete und besonnte Bereiche).
- Dichte Baumpflanzungen in Bereichen mit geringerem Windkomfort, um den Windkomfort zu verbessern.
- Anordnung von Spiel-, Sport- und Erholungsflächen in Bereichen mit sehr hohem Windkomfort.
- Verwendung von Baumaterialien und Bodenbelägen mit geringer Aufheizung (helle Oberflächen) und geringer Wärmespeicherung (Holz, porige Steinplatten).
- Umsetzung der nach Satzung zulässigen Vordächer der beiden Hochhaustürme.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele und Strategien der Perspektive München zum Klimaschutz sowie die Vorgaben des Baugesetzbuches zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wurden berücksichtigt. Zur Beurteilung des Windkomforts wurde die Norm VDI 3787-4 herangezogen, für die Risikobewertung die NEN 8100.

Die Auswirkungen wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

- Regionalplan (insbesondere regionale Grünzüge)
- FNP mit integrierter Landschaftsplanung
- Baumschutzverordnung
- Freiflächengestaltungssatzung

- Satzung zur Umsetzung sozial gerechter Klimaziele auf dem Gebiet der LHM (2021)

7.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Landschaftsbild ist geprägt von den Grünflächen der Paketpost-Wiese südlich der Halle sowie dem Baumbestand östlich der Halle und entlang der bahnparallelen Grünfläche.

Das Ortsbild wird vom großen Volumen der freistehenden, denkmalgeschützten Paketposthalle und der Hochhausgruppe rund um die Friedenheimer Brücke geprägt, die durch den Bau des MK 7 (Friedenheimer Brücke 22-24) komplettiert wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der zentralen öffentlichen Grünfläche im Quartier entsteht durch die Planung auch westlich der Halle vorgelagert ein grünes Vorfeld, das das Landschaftsbild prägen wird. Die denkmalgeschützte Paketposthalle wird saniert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Dadurch erhält sie eine ihrer baulichen Dominanz entsprechende Bedeutung für das Quartier.

Die weit gespannte Bogenhalle wird zukünftig stadträumlich durch drei Vertikalobjekte zu einem Gesamtensemble ergänzt. Zwei Objekte mit Bauhöhen von jeweils bis zu 155 m und 39 bzw. 40 Geschossen markieren den südlichen Quartierseingang, und ein Hochhaus schließt den zentralen Quartierspark zur Wilhelm-Hale-Straße baulich ab. Dieses orientiert sich mit 65 m und 20 Geschossen an der Hochhausgruppe rund um die Friedenheimer Brücke.

Die Objekthöhen und die figuralen Ausprägungen der beiden hohen Türme sind aus der Spannweite und der freitragenden Bogenkonstruktion des Baudenkmals Paketposthalle abgeleitet. Im Zusammenspiel mit dem Volumen der Paketposthalle entsteht ein markantes Ensemble, das einen neuen zentralen Ort und ein neues Stadtquartier mit einem spezifischen urbanen Charakter innerhalb des Münchner Stadtgefüges ausbildet. Die stadt-raumprägenden Dimensionen werden die Silhouette Münchens maßgeblich prägen.

Die grundsätzliche Stadtbildverträglichkeit wurde gutachterlich im Hinblick auf Ferndistanzen und die gesamtstädtische Wirkung wie auch auf Mittel- und Nahdistanzen untersucht.

Eine möglichst umfängliche Qualitätssicherung ist durch ein Freiraumkonzept, den Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag eingereicht wird, sowie durch Wettbewerbe bzw. konkurrierende Verfahren. Für das 65 m hohe Gebäude, die Blockbebauung und den Freiraum in und um die Paketposthalle vorgesehen. Die Planungen zu den beiden Hochhaustürmen werden durch die Kommission für Stadtgestaltung begleitet.

Die Baustellen und ihre Nebeneinrichtungen (z.B. Materiallager, Baucontainer) beeinträchtigen zeitlich begrenzt das Landschaftsbild. Zudem ist mit mehreren Baukränen zur Errichtung der GTGa und der Teilbaugebiete zu rechnen. Diese werden auch aus der Entfernung wahrnehmbar sein und in Teilen die geplanten Baukörper überragen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahmen wird diese Wirkung jedoch als

vergleichsweise gering angesehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt. Für das derzeitige Landschaftsbild gäbe es keine wesentlichen Veränderungen. Das Ortsbild würde weiterhin durch die großvolumigen Gebäude der Post dominiert werden, die neuen Gebäude an der Wilhelm-Hale-Straße vervollständigen die straßenbegleitende Bebauung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Gliederung des Bauvolumens durch unterschiedliche Höhen der Gebäude.
- Festsetzung von Wandhöhen als Mindest- und Höchstmaß.
- Sicherung der Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Halle für die Öffentlichkeit.
- Regelungen zu Werbeanlagen zur Sicherung der Gestaltqualität der Paketposthalle und zum Schutz umgebender Baudenkmäler und Ensembles.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in Ergänzung der Postwiese und der bahnparallelen Grünfläche sowie als zentrales Freiflächenangebot westlich der Paketposthalle zur Sicherstellung eines attraktiven und grünen Orts- und Landschaftsbildes.
- Pflanzung von Bäumen in den privaten Freiflächen, öffentlichen Grünflächen, Platzflächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Sicherung einer durchgängigen Begrünung.
- Versorgung der künftigen Bewohnerschaft mit Angeboten an attraktiven privaten Freiflächen, gärtnerisch nutzbaren Gemeinschaftsdachgärten, ruhigen Innenhöfen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- keine

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden insbesondere die gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB beachtet.

7.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Paketposthalle unter der Nr. D-1-62-000-7800 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. In der näheren Umgebung befinden sich nachfolgende Einzeldenkmäler und Ensembles: Siedlung Neuhausen, sog. „Amerikanerblock“ am Steubenplatz, Künstleratelierbauten an der Straße Zum Künstlerhof, Postversuchssiedlung zwischen Arnulfstraße und Richelstraße, der Landschaftspark Hirschgarten.

Im weiteren Umfeld, aber in Sichtweite liegen die beiden Ensembles Schloss Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen und die Gesamtanlage Olympiapark mit den Hauptsportstätten und dem olympischen Dorf.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die denkmalgeschützte Paketposthalle wird saniert und einer neuen öffentlichen Nutzung zugeführt. Das Erdgeschoss erhält die Funktion einer großzügigen wettergeschützten Freifläche, mit öffentlich zugänglichen Erholungsflächen für alle Altersgruppen, mit Flächen zum Aufenthalt sowie Sport- und Spielflächen. In den Untergeschossen werden im Rahmen der Zweckbestimmung ein Konzertsaal oder Kongress- und Tagungsräume, Ausstellungs- und Galeriefächen mit zugehörigen Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Die weit gespannte Bogenhalle wird zukünftig stadträumlich durch drei Vertikalobjekte zu einem Gesamtensemble ergänzt. Insbesondere die beiden Hochhaustürme mit bis zu 155 m werden das Stadtbild Münchens verändern.

Die grundsätzliche Stadtbildverträglichkeit wurde gutachterlich im Hinblick auf Ferndistanzen und die gesamtstädtische Wirkung wie auch auf Mittel- und Nahdistanzen untersucht.

Eine möglichst umfängliche Qualitätssicherung ist durch ein Freiraumkonzept, den Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag eingereicht wird, sowie durch Hochbauwettbewerbe bzw. konkurrierende Verfahren für das 65 m hohe Gebäude und die Blockbebauung sowie einen Realisierungswettbewerb bzw. ein konkurrierendes Verfahren für die Freiflächen in und um die Halle vorgesehen. Die Planungen zu den beiden Hochhaustürmen werden durch die Kommission für Stadtgestaltung begleitet. Für die Freiflächengestaltung der Paketposthalle soll die am besten geeignete Lösung über einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb bzw. konkurrierendes Verfahren gefunden werden.

Negative Auswirkungen durch die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung wurden gutachterlich nicht festgestellt.

Baubedingte Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Halle sind nicht zu erwarten. Wie bereits im Bestand wird das Denkmal während der Bauzeit nicht zugänglich sein. Die Wahrnehmung im Stadtraum wird aber weiterhin gegeben sein.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.

1926a umgesetzt. Die Paketposthalle würde weiterhin für die Öffentlichkeit nicht zugänglich bleiben. An der Wilhelm-Hale-Straße würden weitere Wohngebäude errichtet.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes durch die geplante Bebauung ist nicht gegeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Gliederung des Bauvolumens durch unterschiedliche Höhen der Gebäude.
- Festsetzung von Wandhöhen als Mindest- und Höchstmaß.
- Sicherung der Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Halle für die Öffentlichkeit.
- Regelungen zu Werbeanlagen zur Sicherung der Gestaltqualität der Paketposthalle und zum Schutz umgebender Baudenkmäler und Ensembles.
- Regelung zur Gestalt von Photovoltaik-Anlagen auf der Dachfläche der Paketposthalle zur Sicherung der Gestaltqualität.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einholen der für die Umnutzung und der damit einhergehenden Umgestaltung der Paketposthalle erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Denkmalschutz als ein Staatsziel gemäß Art. 141 Abs. 2 BV.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen, ggf. sind im Vorfeld der Baumaßnahmen im Sondergebiet weitere Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen.
- Nachweis der Prüfkriterien gemäß Schritt 5 der Hochhausstudie in der Realisierungsplanung, d.h. ggf. Wettbewerb oder Begleitung des Bauantragsverfahrens durch Gestaltungsbeirat o.ä.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wurden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt.

7.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die Bestandsgebäude sind an die Stromversorgung und an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke München angeschlossen. Eine Nutzung solarer Energie oder vergleichbarer

Energiekonzepte besteht derzeit nicht.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ein Energiekonzept, in dem Aussagen zum aktuellen Energiebedarf (Heizenergiebedarf, Kühlbedarf, Strombedarf) und zur Energieversorgung des Plangebietes getroffen werden, wurde erstellt.

Es wurden sieben Energieversorgungsvarianten (Heizung, Kälte, Trinkwassererwärmung) untersucht. Die sieben unterschiedlichen Kombinationen der Heiz- und Kühlenergieerzeugung wurden hinsichtlich Umweltfreundlichkeit (Primärenergie und CO₂-Emissionen) und Wirtschaftlichkeit (Betriebskosten) untersucht.

Mit der Vollversorgung über die Fernwärme und Fernkälte der SWM (Variante 2 im Gutachten) wird zunächst diejenige Versorgungsvariante gewählt, die von der Umweltwirkung und von den Energiekosten nicht die vorteilhafteste ist, aber eine hohe Versorgungssicherheit bei geringem technischem Aufwand im Quartier bietet. Die Stadtwerke haben einen realistischen Dekarbonisierungsplan erarbeitet, der eine Zukunftsfähigkeit der Fernwärme und Fernkälte in Aussicht stellt.

Falls sich eine Geothermienutzung in der weiteren Planung als umsetzbar herausstellten sollte, geeignete Standorte für die Grundwasserbrunnen gefunden werden und keine Konflikte oder Flächenkonkurrenz mit anderen Sparten zu erwarten sind, ist mit der Energieversorgungsvariante mit Grundwasserbrunnen und Fernwärme eine hoch effiziente Hochtemperaturkälte mit direkter Nutzung des geothermischen Potenzials möglich. Auch die SWM setzt bei ihrer Fernwärme auf Wärmeerzeugung durch Geothermie. Ein entsprechender Transformationsplan wurde von den Stadtwerken erarbeitet. Die Variante Geothermie passt daher strategisch gut zu den Ausbauplänen der SWM mit dem zusätzlichen Vorteil, dass der lokal erzeugte Solarstrom direkt für die Wärmeerzeugung genutzt werden kann.

Im Quartier wurden auch die Solarpotenziale untersucht. Bei den Photovoltaik-Flächen auf den Dächern waren die projektspezifischen Dachflächennutzungen zu berücksichtigen. Bei der Nutzung der Dachfläche der Paketposthalle für solare Energien werden die Denkmaleigenschaft und die damit verbundenen Anforderungen an die Gestaltqualität der technischen Anlagen in Abstimmung mit den Fachdienststellen berücksichtigt. Bei den Photovoltaik-Flächen an den Fassaden wurden Potentiale für die beiden Hochhaustürme untersucht. Bei der Festlegung der Mindestfläche wurden die Überlegungen berücksichtigt, inwieweit die Elemente qualitativ in die Fassade integriert werden können. Für den Strombedarf (Heizung, Trinkwassererwärmung, Kühlung, Server und Hilfsenergie) der Vorzugsvariante ergibt sich bilanziell das Potenzial, den CO₂-Fußabdruck des Areals deutlich zu reduzieren.

Weitere Möglichkeiten zu THG-Emissionsminderungen im Plangebiet sind:

- Holzhybrid- oder Holz-Konstruktion (mit Zertifikat Holz-von-Hier-Umweltlabel, PEFC-Regional-Label sowie Nachweis, dass kein Tropenholz bzw. Holz aus Urwäldern enthalten ist) für alle Hochbauprojekte als CO₂-Speicher.
- Verwendung regionaler Baustoffe und -materialien.
- Einsatz von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen.
- Verwendung von Sekundärbaustoffen (wie z.B. RC-Beton).
- Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen
- Energiespeicherung über lokale Speicherlösungen zum Ausgleich von Lastspitzen (z.B. Batterien, thermische Speicher, Elektrolyseure).
- Abwasser- und/oder Duschwasserwärmerückgewinnung.

- adiabatische Kühlung.

Die Planung trägt durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer hohen Energieeffizienz bei:

- Weiterentwicklung des innerstädtischen Areals und damit effiziente Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur sowie Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz.
- Festlegungen einer kompakten Bauweise, die eine Minimierung der Außenwandflächen begünstigt.
- Festlegung der Höhen und ein ausreichender Abstand zu benachbarten Gebäuden (mit technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energien auf dem Dach) unter Berücksichtigung des Ziels einer angemessenen Verdichtung.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern und an den Fassaden der beiden Hochhaustürme.
- Festlegungen zur Elektrifizierung von Kfz- und Fahrradabstellplätzen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes.

Während der Bauzeit kann der Energiebedarf nicht im Gebiet, auch nicht anteilig, gedeckt werden. Entsprechend wird die vorhandene Infrastruktur belastet. Aufgrund der zeitlichen Beschränkungen sind die baubedingten Auswirkungen als nicht wesentlich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beiden gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a zulässigen Gebäude im MK 5 und 6 u.a. ohne Verpflichtungen zur Umsetzung von technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energien und eines Mobilitätskonzeptes errichtet werden.

Die z.T. sanierungsbedürftigen bestehenden Gewerbebauten, welche nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen, blieben zunächst erhalten. Eine energetische Sanierung wäre fraglich. Dies gilt auch für die Installation von Photovoltaikanlagen insbesondere auf der Dachfläche der Paketposthalle. Im Hinblick auf die Energie- und die CO₂-Bilanz würde die Umsetzung somit nicht unter optimierten Rahmenbedingungen erfolgen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind

- Kompakte Bauweise mit hinreichenden Gebäudetiefen.
- Möglichkeit für Anlagen aktiver Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren durch Festsetzung von Flachdächern.
- Verpflichtend umzusetzender Flächenanteil für technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen aller neuen Plangebäude, für die Paketposthalle werden diese zugelassen, soweit sie mit der Denkmaleigenschaft verträglich gestaltet werden.
- Verpflichtend umzusetzender Flächenanteil für technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie für die dafür geeigneten Fassadenflächen der beiden Hochhaustürme.
- Verpflichtend umzusetzender Anteil an Ausstattung bzw. Vorrüstung mit elektrischer Ladetechnik für Kfz-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der aktuellen energetischen Standards bei der Errichtung von Gebäuden.
- Berücksichtigung der Verordnung zur Energieeinsparung in der jeweils gültigen Fassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG).
- Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).
- Berücksichtigung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG).

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien (Wärmepumpen, Photovoltaik).
- Energetische Optimierung von Gebäuden einschließlich der Schaffung von Anreizen, welche über die allgemeinen Anforderungen hinausgehen.
- Prüfung, ob weitere Solarpotentiale auf Dachflächen unter Berücksichtigung der projektspezifischen Anforderungen an die Dachflächennutzung und die Dachflächengestaltung genutzt werden können.
- Prüfung, ob weitere Solarpotentiale auf Fassadenflächen der beiden Hochhaustürme unter Berücksichtigung hoher Gestaltqualität der Fassaden genutzt werden können.
- Umsetzung eines umweltfreundlichen, emissionsarmen Mobilitätskonzeptes.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

- Richtlinie 201/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU-Gebäuderichtlinie; fordert u. a. ab 01.01.2021 Niedrigstenergiehäuser im Neubau)
- Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung
- Anlage 1 und 2 zu § 4 KSG zu sektorspezifischen Reduktionszielen
- Satzung zur Umsetzung der Münchner Klimaziele (KlimaS) vom 20.07.2021

Weitere Grundlagen:

- „Leitlinie Ökologie – Klimawandel und Klimaschutz“ der LHM
- Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM)
- Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

7.2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die Entsorgung der Abfälle der postalischen Nutzung erfolgt derzeit für Restmüll durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), gewerbliche Abfälle werden durch private Abfallwirtschaftsbetriebe entsorgt.

Sparten für die Abwasserentsorgung sind in der Arnulfstraße und in der Wilhelm-Hale-Straße vorhanden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entsorgung der Hausabfälle erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), gewerbliche Abfälle werden durch private Abfallwirtschaftsbetriebe entsorgt. Das Konzept sieht eine zentrale, umweltfreundliche und nutzerfreundliche Abholung im dritten Untergeschoss vor. Freiflächen werden von Flächen für die Müllentsorgung freigehalten. Die Entsorgung des Abwassers wird über das in der Wilhelm-Hale-Straße bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) gewährleistet. Retentions- und Versickerungsflächen ermöglichen die Bewirtschaftung anfallender Oberflächenwasser im Quartier, sodass das Kanalsystem auch bei Starkregenereignissen nicht belastet wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beiden gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a zulässigen Gebäude im MK 5 und 6 errichtet werden. Die Gebäude innerhalb des Sondergebietes postalische Nutzung würden unter Maßgabe der postalischen Nutzung bestehen bleiben. Die Umweltbelange Abfall und Abwasser sind dadurch nicht berührt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Zentrale Gemeinschaftsanlage Müll im dritten Untergeschoss mit ausreichend Sammelbehältern für Trennung der Müllarten und ausreichend lichter Höhe für die Erreichbarkeit mit Müllentsorgungsfahrzeugen.
- Festsetzung von Retentionsvolumen auf den Dachflächen und oberhalb der Decke der GTGa sowie Festsetzung von Versickerungsanlagen für eine leistungsfähige Wasserbewirtschaftung auch bei Starkregenereignissen zur Entlastung des städtischen Abwassersystems.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Ausgestaltung des Abfallentsorgungskonzeptes (Sammlung, Trennung und Breitstellung an zentraler Stelle sowie der Abrechnung) unter Berücksichtigung der städtischen Satzungen und Verordnungen (z.B. Allgemeine Abfallsatzung, Hausmüllentsorgungssatzung, Gewerbeabfallverordnung)

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Fachgerechter Ausbau und fachgerechte Entsorgung von belasteten Materialien und Bauelementen beim Gebäudeabbruch (z.B. Asbest, Styropor, KMF, PAK, etc.) unter fachgutachterlicher Begleitung und unter Berücksichtigung der geltenden arbeitsschutzrechtlichen und emissionsschutzrechtlichen Vorschriften.
- Separierung von Stör- und Fremdstoffen beim Abriss von Gebäuden und getrennte Entsorgung.

- Recycling bzw. fachgerechte Entsorgung nicht kontaminierter, mineralischer Bau-
restmassen.
- Entfernung und fachgerechte Entsorgung schadstoffbelasteter Böden.
- Quartiersübergreifende Sicherung der Müllentsorgung innerhalb der GTGa.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Abfälle:

- Allgemeine Abfallsatzung
- Hausmüllentsorgungssatzung
- Gewerbeabfallverordnung
- Gewerbe- und Bauabfallentsorgungssatzung
- Hausratsperrmüll-, Wertstoff- und Problemmüllsatzung
- Gartenabfallentsorgungssatzung

Abwasser:

- Entwässerungs- und Entwässerungsabgabensatzung
- Reinhaltungsverordnung der LHM
- Grundstückskläranlagenverordnung der LHM
- Abwasserverordnung des Bundes

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt. Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung soweit berücksichtigt, dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

7.2.11 Umweltauswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Die Planung erweitert das bestehende innerstädtische Siedlungsgefüge um Wohnnutzungen sowie wohnverträgliches Gewerbe und sonstige im Wohnumfeld übliche (z.B. Kindertageseinrichtungen) und verträgliche Nutzungen (z.B. Hotel).

Besondere Gefährdungspotentiale, insbesondere durch Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Seveso-II-Richtlinie), sowie durch natürliche Umweltgefahren wie hochwassergefährdete Wasserläufe, konnten weder im Planungsgebiet noch in dessen Umfeld festgestellt werden. Aufgrund der Art, den Merkmalen und dem Standort des Planungsgebietes sowie den vorgefundenen Umfeldbedingungen ist deshalb von Risiken wie schweren Unfällen und Katastrophen, die Menschen oder die Umwelt gefährden können, dem Grunde nach nicht auszugehen.

7.2.12 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Klima im Kapitel 7.2.6 verwiesen. Unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist trotz der künftig höheren Versiegelung und der damit verbundenen Wärmespeicherung der Gebäude und Belagsflächen mit keinem relevanten Anstieg der Durchschnittstemperatur im Gebiet zu rechnen. Allerdings sind gerade Prognosen für Extremwetterereignisse aus heutiger Sicht kaum möglich

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft keine Vorgaben zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die später im Bauvollzug verwendet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die voraussichtlich verwendeten Stoffe bauaufsichtlich zugelassen und genormt sein werden und dass nach dem Stand der Technik für Erdarbeiten, die Erstellung von Gebäuden und Herstellung der Freiflächen gearbeitet wird.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 18 BNatSchG), der auszugleichen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf nach dem Regelverfahren entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit der Natur“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU, ergänzte Fassung 2003) ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichserfordernis erfolgte auf Basis der Strukturtypenkartierung in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a. Aus diesem Grund werden Eingriffe nur im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Fl. Nr. 211/16) sowie auf den zu begrünenden bzw. parkartig zu gestaltenden Flächen der Baugebiete ermittelt, sofern diese nicht versiegelt oder überbaut sind. Dazu zählt auch die Fläche im Sondergebiet mit einer zu Gunsten der Allgemeinheit gesicherten Dienstbarkeit mit dem Zweck G+R+Grünfläche (Gehrecht, Radrecht und Grünfläche, Fl. Nr. 211), die unterbaut ist. Der überwiegende Anteil der Flächen, in denen ein Eingriff erfolgen wird, ist einer mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen (10.493 m²). Eine hohe Bedeutung wird insbesondere Siedlungsgehölzen alter Ausprägung zugeordnet (362 m²). Aufgrund des bestehenden Baurechts ist dieser Flächenanteil trotz der zum Teil großen Anzahl an Bäumen im Planungsgebiet gering. Der übrige Anteil wird aufgrund der Beschaffenheit der Flächen einer geringen Bedeutung zugewiesen (1.990 m²).

Der Ausgleichsbedarf wird durch die Bewertung der Eingriffsschwere ermittelt, folgende Faktoren wurden für die unterschiedlichen Vegetationsstrukturen angenommen:

- hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Faktor 2, Ausgleichsbedarf 724 m²
- mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Faktor 1, Ausgleichsbedarf 10.493 m²
- geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Faktor 0,6, Ausgleichsbedarf 1.990 m²

Die Bilanzierung ergab für das Vorhabengebiet ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 13.207 m².

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes werden nicht angerechnet, gleichwohl der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a abnimmt und sich die Grünausstattung durch Neupflanzungen deutlich gegenüber dem bestehenden Baurecht erhöhen wird. Dies wird damit begründet, dass der Nutzungsdruck auf die künftigen Freiflächen deutlich höher sein wird, als dies im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a der Fall war.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Umweltbericht in Kapitel 2 jedem Schutzgut zugeordnet und jeweils im Unterabschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ detailliert beschrieben.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffs durch das Vorhaben werden nicht im Planungsgebiet selbst, sondern in der Gemarkung Langwied nachgewiesen.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist umgeben von biotopkartierten, naturnahen Waldflächen (West- und Südseite, im Süden zudem Teil des LSG "Aubinger Lohe und Mooschwaige") sowie Ausgleichsflächen (Gehölz, Extensivgrünland nördlich). Die aktuelle Ackernutzung stellt ein Störelement im landschaftlichen Kontext dar.

Als Entwicklungsziel wird ein artenreiches Extensivgrünland mit Säumen in Kombination mit Waldrandentwicklung an der Nordseite angestrebt. Eine inhaltliche Abstimmung mit den Zielsetzungen und Pflege- und Entwicklungsplänen der angrenzenden und umgebenden Ausgleichsflächen ist erforderlich.

7.4 Europäischer Artenschutz

Das Planungsgebiet liegt in ca. 3 km Entfernung zum nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat Gebiet „Nymphenburger Schlosspark“. Im Planungsgebiet selbst gibt es keine Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA-2000.

Auswirkungen der Planung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des NATURA-2000-/FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder seinen Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen würden, sind durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 nicht gegeben. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

7.5 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde geprüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden können.

Daher wurden im Rahmen des Vorhabens im Jahr 2019 die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken erfasst, und es erfolgte eine Kartierung hinsichtlich seltener und/oder bedrohter Pflanzenarten.

Im Jahr 2023 erfolgte eine Nachkartierung, da zu diesem Zeitpunkt die öffentliche Grünfläche östlich der Paketposthalle außerhalb des Planungsgebietes fertiggestellt war und die südlich der Paketposthalle liegende, im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a dinglich gesicherte Fläche auf dem Tiefhof mit einer Blümmischung eingesät war.

Darüber hinaus wurde für das Vorhabengebiet eine Baumbestandskartierung sowie eine Strukturkartierung durchgeführt (Stand 27.09.2023).

Die vorgenommenen Kartierungen ergaben folgende Situation:

Fledermäuse und andere Säugetiere

In den beiden Kartierungszeiträumen 2019 und 2023 erfolgten mehrere Begehungen zur Erfassung der Fledermaus-Vorkommen im Planungsgebiet. Dabei wurde neben der Erfassung im Bereich der Freiflächen auch im Herbst 2019 das Gebäude der Paketposthalle untersucht. Bei den Fledermäusen konnten bei den Begehungen im Jahr 2019 insgesamt sechs Arten, darunter Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Weißrandfledermaus, Braunes / Graues Langohr, Großer Abendsegler und Bartfledermaus, sicher beim Überfliegen bzw. Jagen nachgewiesen werden, Soziallaute konnten nicht nachgewiesen werden. Es konnten weder in Gehölzen noch an/in den Gebäuden Fledermäuse oder Spuren einer

Quartiernutzung gefunden werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Fledermäuse das Untersuchungsgebiet ausschließlich als Jagdgebiet nutzen. Diese wurden im Bereich der Baumgruppen im Westen und überwiegend auf den Flächen südlich der Paketposthalle detektiert und beobachtet.

Bei Begehungen im Jahr 2023 konnten nur wenige Individuen von bis zu drei Arten im Westen beobachtet werden, wobei die geringe Aktivität vermutlich auf die Änderung der Vegetation auf den Flächen südlich der Paketposthalle zurückzuführen ist.

Obgleich im Planungsgebiet ein hoher, teilweise alter Baumbestand vorliegt, ist das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit kein regelmäßig genutztes, adäquates Jagd- oder Nahrungshabitat, das sich durch die südlich der Paketposthalle neu angelegte Wiesenfläche gegenüber dem Aufwuchs zuvor im Nahrungsangebot verschlechtert hat.

Im Baumbestand fanden sich nur wenige Baumhöhlen für potenzielle Fledermausquartiere, Quartiere konnten hier nicht nachgewiesen werden. Quartiere an den Gebäuden oder in der Paketposthalle konnten derzeit ausgeschlossen werden. Jedoch gibt es auch hier Spechtlöcher im Putz, die potenzielle Quartiere darstellen. Zur Wahrung der ökologischen Funktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand als Ersatz für potenzielle Quartiere 24 Fledermauskästen notwendig, die vor dem Abbruch der Gebäude und Fällung der Bäume rechtzeitig im bestehenden Baumbestand östlich der Halle untergebracht werden können.

Für die anderen relevanten Säugetier-Arten (z.B. Biber, Wildkatze, Wolf) gibt es im Planungsgebiet derzeit keine geeigneten Habitate, oder das Planungsgebiet liegt außerhalb der bekannten und derzeit anzunehmenden Verbreitungsgebiete bzw. Wanderkorridore. Daher sind Vorkommen sonstiger relevanter Säugetier-Arten mit Sicherheit auszuschließen. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Vögel

Die ornithologischen Erfassungen ergaben 20 Vogelarten, die überwiegend das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste besuchten. Dabei handelt es sich weitestgehend um häufig vorkommende Vogelarten. Als gefährdete Art gem. Rote Liste Vögel Bayern wurde die Klappergrasmücke in Gebüsch südlich des Planungsgebietes und der auf der Vorwarnliste gem. Rote Liste Vögel Bayern gelistete Haussperling im Bereich der Bebauung kartiert. Nur für wenige Arten wurde im Planungsgebiet bzw. in der nahen Umgebung ein Brutnachweis gefunden (Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Rabenkrähe; möglicherweise brütend: Klappergrasmücke).

Zur Wahrung der ökologischen Funktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand als Ersatz für potentielle Nistplätze 16 Vogelkästen notwendig, die vor dem Abbruch der Gebäude und Fällung der Bäume rechtzeitig im bestehenden Baumbestand östlich der Halle untergebracht werden können.

Reptilien

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

Tag- und Nachtfalter, Libellen und Heuschrecken

Im Jahr 2019 gab es kaum Habitate für Tagfalter. Mit der Umgestaltung des Daches des Tiefhofes als Blühfläche wurden neue Habitate für Tagfalter geschaffen, die von den typischen, mobilen Arten (Tagpfauenauge, kleiner Fuchs, Schachbrett (mind. 5 Exemplare), Schwalbenschwanz, Rapsweißling, Grünaderweißling, Gemeiner Bläuling, Distelfalter) besiedelt wurden. Bei den Nachtfaltern tritt insbesondere der Nachtkerzenschwärmer immer wieder im Umfeld der Bahngleise auf. Allerdings waren die Raupenfutterpflanzen –Weidenröschen-Arten und Nachtkerze – (noch) nicht nachweisbar.

Heuschrecken traten in den Randbereichen des Parkplatzes in mäßig häufiger Anzahl auf. Auf den südlich angrenzenden Flächen des Biotops Biotop Nr. M-0475-1 wurden nur wenige Exemplare der Ödlandschrecken (Rote Liste Bayern) gefunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese aufgrund der intensiven Freizeitnutzung ab 2023 wieder verschwinden werden. Amphibien sind aufgrund fehlender Lebensräume nicht zu finden.

Wildbienen

Im Planungsgebiet konnten insgesamt 13 verschiedene Wildbienenarten nachgewiesen werden. Darunter je eine Art der Roten Liste Bayern (*Megachile rotundata*) und der Roten Liste Deutschland (*Osmia spinulosa*). Diese beiden Arten konnten im Westen im Bereich der Kiesflächen und den Ruderalfluren angetroffen werden. Ein Weibchen der Luzerne-Blattschneiderbienen (*Meagchile rotundata*) konnte hier im Juni nachgewiesen werden. Die wärmeliebende Art ist momentan im Großraum München stark in Ausbreitung begriffen. Die polylektische Blattschneiderbiene sammelt bevorzugt an Fabaceen und kann durch ein gezieltes Blütenangebot (*Lotus*, *Medicago*, *Coronilla*) gut gefördert werden.

Die bedornte Schneckenhausbiene (*Osmia spinulosa*) konnte überaus zahlreich beim Blütenbesuch an Asteraceen auf den kiesigen Rohbodenflächen nördlich des Birketweg gezählt werden. Neben Asteraceen als Pollenquelle ist die oligolektische Mauerbienenart auf das ausreichende Vorhandensein von leeren mittelgroßen Schneckenhäusern angewiesen, in denen sie ihre Nester anlegt.

Pflanzenarten

Die Kartierungen ergaben keine Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten entsprechend Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Um Gefährdungen der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu verhindern oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind bzw. in der baulichen Umsetzung als vorbereitende oder begleitende Maßnahmen erfolgen

- Zur Minimierung der Kollisionsgefahr bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern ist eine den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasung (wie z. B. reflexionsarme Verglasungen und/oder Gestaltungen) zu wählen.
- Außenbeleuchtungen sind im Planungsgebiet ausschließlich aus nichtfängigen Beleuchtungsanlagen zu errichten, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind.

Menschen		x	x	x	x	x	x
Pflanzen und Tiere	x		x	x	x	x	
Boden	x	x		x	x		
Wasser	x	x	x		x		
Klima, Luft	x	x	x	x		x	
Orts-/Landschaftsbild	x	x			x		x
Kultur- und Sachgüter	x					x	

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die postalische Nutzung an diesem Standort aufgegeben wird, eignet sich das Planungsgebiet aufgrund seiner innerstädtischen und verkehrlich günstigen Lage sowie der umgebenden Wohn- und Gewerbebebauung für eine Umstrukturierung zu einem urbanen Gebiet. Mit der Errichtung von ca. 1.190 Wohneinheiten kann hier dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum in München Rechnung getragen werden.

Die Planungsalternative wäre eine Bebauung gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a, der im Bereich des Plangebietes zwei Kerngebiete an der Wilhelm-Hale-Straße, ein Sondergebiet „postalische Nutzung“ sowie öffentliche Grünflächen festsetzt.

Für die Entwicklung des PaketPost-Areals wurde ein Masterplanverfahren gewählt, weil damit eine intensivere Bearbeitungstiefe als bei einem regulären städtebaulichen Wettbewerb möglich ist und die Aufgabenstellung nach Bedarf konkretisiert werden kann. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14579) wurde dem Planungsverfahren zur Erstellung eines Masterplans für das Areal um die ehemalige Paketposthalle inklusive eines Nutzungskonzeptes für die Halle zugestimmt.

Die Eigentümerin hat daraufhin das Architekturbüro Herzog & de Meuron Architekten, Basel mit Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich, mit der Erstellung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Masterplans für das sog. PaketPost-Areal beauftragt. Die Erarbeitung des Masterplans wurde von einem Begleitgremium unter Einbindung der Stadtpolitik beraten.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden im Vorfeld des Bebauungsplanes die beiden Büros beauftragt, in Varianten unterschiedliche städtebauliche Möglichkeiten einer Überplanung des Gebietes zu untersuchen. Die favorisierte Variante wurde als Masterplan weiterentwickelt.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) beschlossen, für das PaketPost-Areal den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 aufzustellen und den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Grundlage der Verfahren ist der Entwurf des Masterplans von Herzog & de Meuron, Basel

und Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich. Dieser wurde zudem im Rahmen eines Bürgergutachtens 2021 diskutiert, anschließend weiter entwickelt und mehrfach der Stadtgestaltungskommission vorgestellt.

Der daraus entstandene Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

7.8 Zusätzliche Angaben

7.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgte gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde und BayStMUGV 2005). Die Festlegung des Untersuchungsumfangs erfolgte als schriftliche Abfrage anhand einer Checkliste. Der finale Stand der Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen lag am 26.06.2020 vor.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ. Zu den Themen Lärm, Verkehr, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder, Besonnung, Vegetation und Baumbestand, Artenschutz, Altlasten, Grundwasser, Entwässerung und Lufthygiene wurden die vorhandenen Fachgutachten ausgewertet und die Ergebnisse entsprechend in den Umweltbericht eingearbeitet.

Die Bewertungen und Aussagen des schalltechnischen Gutachtens erfolgten anhand von Modellen und Berechnungen. Messungen vor Ort wurden für die Abstellanlage der DB-Netz AG südlich des Plangebietes durchgeführt. Das Gutachten orientiert sich an den anerkannten Regelwerken. Die erforderlichen Schallausbreitungsrechnungen für Verkehrslärm wurden gemäß DIN 18005 und der 16. BImSchV durchgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung von Anlagenlärm erfolgte nach TA Lärm, die Ermittlung und Beurteilung von sozialen Einrichtungen (Schulen, usw.) sowie von Sportnutzungen nach der 18. BImSchV. Erschütterungen wurden nach DIN 4150, DIN 45669, DIN 45680, TA Lärm sowie auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes beurteilt.

Die Untersuchungen zu elektrischen und magnetischen Felder erfolgten auf der Grundlage der 26. BImSchV.

Für die Beurteilung der lufthygienischen Vorhabenwirkungen wurden die 39. BImSchV und Kriterien der TA Luft herangezogen.

Die Überprüfung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse im Planungsgebiet orientiert sich an der DIN 5034 bzw. der DIN EN 17037.

Zur Erfassung der Pflanzenwelt wurden Vorgaben der jeweils aktuellen Kartieranleitungen der Biotoptypen sowie der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Faunistische Erfassungen vor Ort erfolgten für die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen. Zudem wurden vorhandene Daten ausgewertet. Die Untersuchungen der Tiergruppen wurden nach den allgemein anerkannten Methodenstandards durchgeführt. Die jeweiligen Untersuchungskonzepte wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs basiert auf dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Bei der Bewertung der Altlastensituation wurden die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Grundwasser wurden Stichtagsmessungen an vorhandenen Grundwassermessstellen im Planungsgebiet zugrunde gelegt sowie

Angaben zum hundertjährigen Höchstgrundwasserstand von Seiten des Referats für Klima und Umweltschutz sowie des Kommunalreferates der Landeshauptstadt München ausgewertet.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima liegt eine Mikroklima-Bewertung für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen vor.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft- und Ortsbild wurde anhand einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung und eines Ballonversuchs vorgenommen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegt eine Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg vor.

Der Umweltbericht baut auf folgenden Fachgutachten auf:

Thema Verkehr

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

Thema Mobilität

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

Thema Schall

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

Thema Erschütterung

- Erschütterungstechnische Untersuchung, 07.05.2024

Thema elektrische und magnetische Felder

- Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder (EMF), 17.05.2024

Thema Lufthygiene

- Lufthygienische Untersuchung, 23.05.2024

Thema Windkomfort / Umströmung

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

Thema Winddruck / -sog

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

Thema Energie

- München, Paketpostareal, Energieversorgung, 30.10.2024

Thema Grundwasser - Aufstauberechnung

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

Thema Entwässerung

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

Thema Klima

- Mikroklima-Bewertung für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen, 02.12.2023

Thema Boden / Kampfmittel / Altlasten

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

Themen Stadtbildverträglichkeit und Denkmalschutz

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

Thema Hochhausstudie

- Gegenüberstellung Hochhausstudie, 13.05.2024

Thema Besonnung und Verschattung

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

Thema Natur- und Artenschutz

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

Thema Brandschutz

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

7.8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Infolge der Planung sind für die Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Falls vorhabenbedingt eine über das in der Planung vorgesehene Maß hinausgehende Beseitigung von Bäumen erforderlich wird - insbesondere Höhlenbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel - sind Kontrollen von möglichen Brut- und Lebensstätten durchzuführen.

Die Besiedelung der angebrachten Nisthilfen für Höhlenbrüter bzw. der installierten Fledermauskästen sollte im zweiten und dritten Jahr nach Anbringung untersucht werden. Falls sich dann herausstellt, dass die Nisthilfen / Fledermauskästen von den Tieren nicht angenommen werden, ist in Abstimmung mit sachkundigen Zoologen nachzubessern.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden aufbauend auf der Bestandserhebung und -bewertung sowie den Projektbeschreibungen und ermittelten Wirkfaktoren für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen dargelegt. Zu den Schutzgütern lagen Fachgutachten vor, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist zwischen der Arnulfstraße, der Wilhelm-Hale-Straße, dem Birketweg und der S-Bahn-Stammstrecke hohen Verkehrslärmpegeln ausgesetzt. Auf die Verkehrslärmkonflikte kann durch Grundrissorientierungen, Schallschutzkonstruktionen und passive Maßnahmen (Schallschutzfenster mit fensterunabhängigen Lüftungen), lärmabgewandte Orientierung von schützenswerten Freibereichen oder Errichtung von Abschirmungen geeignet reagiert werden. Hierzu werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind in Teilen als wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen, sind aber projektspezifisch unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten abwägungsfähig.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Beeinträchtigung umgebender Betriebe vermieden. Zum Schutz der Plangebäude sowie der Umgebung vor gewerblichem Anlagenlärm aus dem Plangebiet werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus sind organisatorische Maßnahmen (insbesondere bei Veranstaltungen in der Paketposthalle) umzusetzen.

Aufgrund der im Norden des Planungsgebietes verlaufenden Trambahnlinie und der im Süden befindlichen S-Bahnstammstrecke und Gleise der DB sind Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall gegeben. In diesem Zusammenhang sind für die geplanten Gebäude technisch konstruktive Maßnahmen vorzusehen.

Im Zusammenhang mit der Bahnlinie wurden auch Auswirkungen durch elektrische und magnetische Felder näher untersucht. Da die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV im Planungsgebiet zuverlässig eingehalten werden können, sind keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich.

Im Hinblick auf die natürliche Belichtung wurde ermittelt, dass für die geplanten Gebäude innerhalb der Bauräume eine ausreichende Belichtung zum überwiegenden Teil nachgewiesen werden kann. In den belichtungskritischen Bereichen kann eine ausreichende Belichtung durch eine entsprechende Grundrissgestaltung hergestellt werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Dies wurde durch eine entsprechende Festsetzung für die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen sichergestellt. Soweit in kleineren Teilbereichen, insbesondere in den unteren Geschossen, eine ausreichende Belichtung nicht hergestellt werden kann, können hier sinnvoll z. B. gewerbliche Räume, Fahrradräume oder Eingangsbereiche angeordnet werden.

Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung werden vielseitige parkartige öffentliche Grünflächen und öffentlich gesicherte Freiflächen in der Paketposthalle jeweils mit Naherholungsfunktion geschaffen sowie Grünverbindungen mit attraktiven Fuß- und Radwegen angelegt. Innerhalb der privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen sind zudem zahlreiche Kinderspielflächen geplant. Zur Vermeidung von Angsträumen ist auf eine ausreichende Beleuchtung der geplanten Fuß- und Radwege im Plangebiet zu achten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Aufgrund der geplanten GTGa für das PaketPost-Areal kann der Großteil an

Bestandsbäumen nicht erhalten werden. Die sich in den randlichen Bereichen befindlichen Bestandsbäume in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie in der öffentlichen Grünfläche „Postwiese“ bleiben erhalten. Die schützenswerten Bestandsbäume in der „Postwiese“ werden zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt wird durch die vorliegende Planung der Grünflächenanteil gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Zusätzlich ist eine intensive Begrünung auf den Dächern und an Fassaden festgesetzt.

Dies führt zu einer Verbesserung der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen und bildet die Grundlage für eine Erhöhung der Artenvielfalt im Planungsgebiet.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurden im Planungsgebiet Vorkommen der Mauereidechse, verschiedene Fledermausarten, häufige Vogelarten sowie Tagfalter- und Heuschreckenarten sowie Wildbienen erfasst. Amphibien wurden im Planungsgebiet nicht nachgewiesen.

Für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien sind entsprechende Vermeidungs- und z. T. auch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen (s.u.).

Die Ausgleichsflächen sowie die Entwicklungsmaßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Schutzgut Fläche / Boden

Trotz der Umwandlung der bisher gewerblich genutzten Flächen in ein urbanes Gebiet und der Neuschaffung umfangreicher öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen kann der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nicht reduziert werden, da ein Großteil des Plangebietes mit einer GTGa unterbaut wird, um das PaketPost-Areal oberirdisch autofrei zu halten.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen und der nutzungsbedingten Auffüllung ist eine fachkundliche Begleitung und Entsorgung der verunreinigten Böden bei der Baugrundfreimachung notwendig. Eine Gefährdung des Grundwassers sowie eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung können mögliche vorhandene Kampfmittelvorkommen geräumt und entsorgt werden und damit die potenzielle Belastungssituation auch für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser aufgehoben werden.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Hinblick auf das Grundwasser sind Auswirkungen aufgrund der geplanten dreigeschossigen Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) sowie der Unterbauung der Paketposthalle mit einem Konzertsaal zu erwarten. Um Schäden in der Nachbarschaft abzuwenden und den Grundwasserstrom nicht nachteilig zu beeinflussen, sind Maßnahmen zur Grundwasserableitung vor den künftigen Untergeschossen durch Dükeranlagen notwendig. Diese führen auch dazu, dass der Grundwasseraufstau auf ca. einen Zentimeter reduziert werden kann.

Im Zusammenhang mit den im Gebiet vorhandenen z. T. schadstoffbelasteten Böden ist im Hinblick auf das Grundwasser kein zwingender Sanierungsbedarf gegeben.

Durch die geplanten Maßnahmen des (Regenwasser-)Konzeptes kann die Grundwasserneubildung und die Verdunstung gegenüber dem Bestand gesteigert werden, der Direktabfluss wird reduziert.

Durch die Speicherung von Regenwasser für die Bewässerung erfolgt eine Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs im Quartier.

Die Planung sieht eine Speicherung/ Verdunstung von Niederschlagswasser auf den

Dächern der Baugrundstücke vor. Aufgrund der großflächigen Unterbauung durch die GTGa ist eine Kombination mit technischen Maßnahmen (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen) erforderlich. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist hingegen eine flächige Versickerung möglich.

Schutzgüter Luft und Klima

Die stark befahrenen Verkehrswege an der Arnulfstraße und der Wilhelm-Hale-Straße sowie der Schienenverkehr in der Arnulfstraße stellen lufthygienische Vorbelastungen durch Stickoxide und Feinstaub dar. Durch die Verwirklichung der Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen weiter.

Im Hinblick auf die Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen wurde ermittelt, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV an allen Plangebäuden und auf der gesamten Planungsgebietsfläche zuverlässig eingehalten werden.

Lediglich im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten werden erhöhte Luftschadstoffbelastungen prognostiziert. Es werden daher Festsetzungen getroffen, dass im Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten Abstände zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und -ausfahrt einzuhalten sind und keine Lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen sind.

Insgesamt sind für das Schutzgut Luft keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Auch wenn es im Plangebiet zu keiner Reduzierung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand kommt, kann die Erhöhung der Grünausstattung und die intensive Begrünung der Frei- und Dachflächen die Auswirkungen des deutlich erhöhten Bauvolumens auf das Stadtklima ausgleichen. Die intensive Begrünung, etwa durch Großbäume, Dach- und Fassadenbegrünung und die vorgesehenen Retentionsflächen führen zu einem verbesserten Wasserhaushalt, zu einer stärkeren Verdunstung und damit zu positiven Effekten auf das Mikroklima. Helle Oberflächen vermeiden zusätzlich ein Aufheizen des Quartiers.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Umwandlung des gewerblich genutzten Gebietes mit der denkmalgeschützten Paketposthalle in ein urbanes Quartier mit drei Hochhäusern, mit großzügigen privaten und öffentlichen Grünflächen, wird das nähere Landschafts- und Ortsbild insgesamt deutlich verändert. Die beiden Hochhaustürme mit bis zu 155,0 m Höhe bilden zusammen mit der Paketposthalle ein markantes Ensemble und werden die Münchner Stadtsilhouette zukünftig maßgeblich mitprägen. Die grundsätzliche Stadtbildverträglichkeit wurde gutachterlich untersucht.

Das Areal wird mit dem Umfeld stärker verknüpft und ein Übergang zwischen den angrenzenden Bebauungen und dem neuen Quartier geschaffen.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsumgriffs befindet sich das Einzeldenkmal Paketposthalle. Bodendenkmäler und Sachgüter sind nicht bekannt.

Die Umnutzung der Paketposthalle als öffentlich zugänglicher Freiraum sowie die geplanten kulturellen Nutzungen in den Untergeschossen bereichern das Kultur- und Freiraumangebot über das Plangebiet hinaus.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach der Paketposthalle ist unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft möglich.

Die Planung der beiden Hochhaustürme hat visuell deutlich wahrnehmbare Auswirkungen auf das Erscheinungsbild, die Silhouette und auf das Baudenkmal Paketposthalle sowie

auf die Sichtbezüge im Stadtraum. An seinem vorgesehenen Standort wird das Hochhausensemble keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf denkmalgeschützte Ensemblebereiche der Stadt München wie das Nymphenburger Schlossrondell und den Olympiagelände haben. Die Planung kann als markante Landmarke dazu beitragen, die denkmalgeschützte Paketposthalle als Kulturprojekt sichtbar zu machen und München als offene und moderne Metropole zu repräsentieren.

Weitere Umweltbelange

Zu den Umweltbelangen Energie, Abfälle und Abwässer werden im Umweltbericht entsprechende Hinweise und Empfehlungen gegeben. Eine geordnete Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Dachaufbauten der Plangebäude getroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung besteht ein Ausgleichsbedarf. Dieser wird auf einer ca. 1,3 ha großen externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Langwied nachgewiesen.

Artenschutz

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten durch das Planvorhaben nicht oder nur unerheblich betroffen sind. Für diese Arten sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen.

Für Mauereidechsen sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, für Fledermäuse sind Ersatzquartiere für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schaffen, für Vögel sind Nistkästen als Ersatz für Baumhöhlen aufzuhängen.

Insgesamt wird das Vorhaben aus Sicht des strengen Artenschutzes als genehmigungsfähig eingestuft.

Fazit

Als Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der gültigen Umweltfachgesetze zu erwarten sind.

8. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche ca. (m ²)	Anteil ca. (%)
Urbanes Gebiet	44.072 m ²	44 %
Sonstiges Sondergebiet	23.830 m ²	24 %
Straßenverkehrsflächen	13.930 m ²	14 %

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8.902 m ²	9 %
Öffentliche Grünflächen	8.443 m ²	9 %
Teiländerung des WA 21 im BP Nr. 1926a Fremdgrundstücke	254 m ²	0,3 %
Flächen Gesamt	99.495 m²	100 %
Geschossfläche MU	242.110 m ²	
Wohneinheiten	ca. 1.190	
Einwohner*innen	ca. 2.860	
Arbeitsplätze	ca. 3.050	

Planungsumgriff	99.485 m ²
Bestand	
Überbaut / unterbaut	37 %
Befestigt nicht unterbaut	48 %
Unversiegelt	15 %
Versiegelt	85 %
Planung	
Überbaut / unterbaut	67 %
Befestigt nicht unterbaut	22 %
Unversiegelt	11 %
Versiegelt	89 %

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

z.K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V

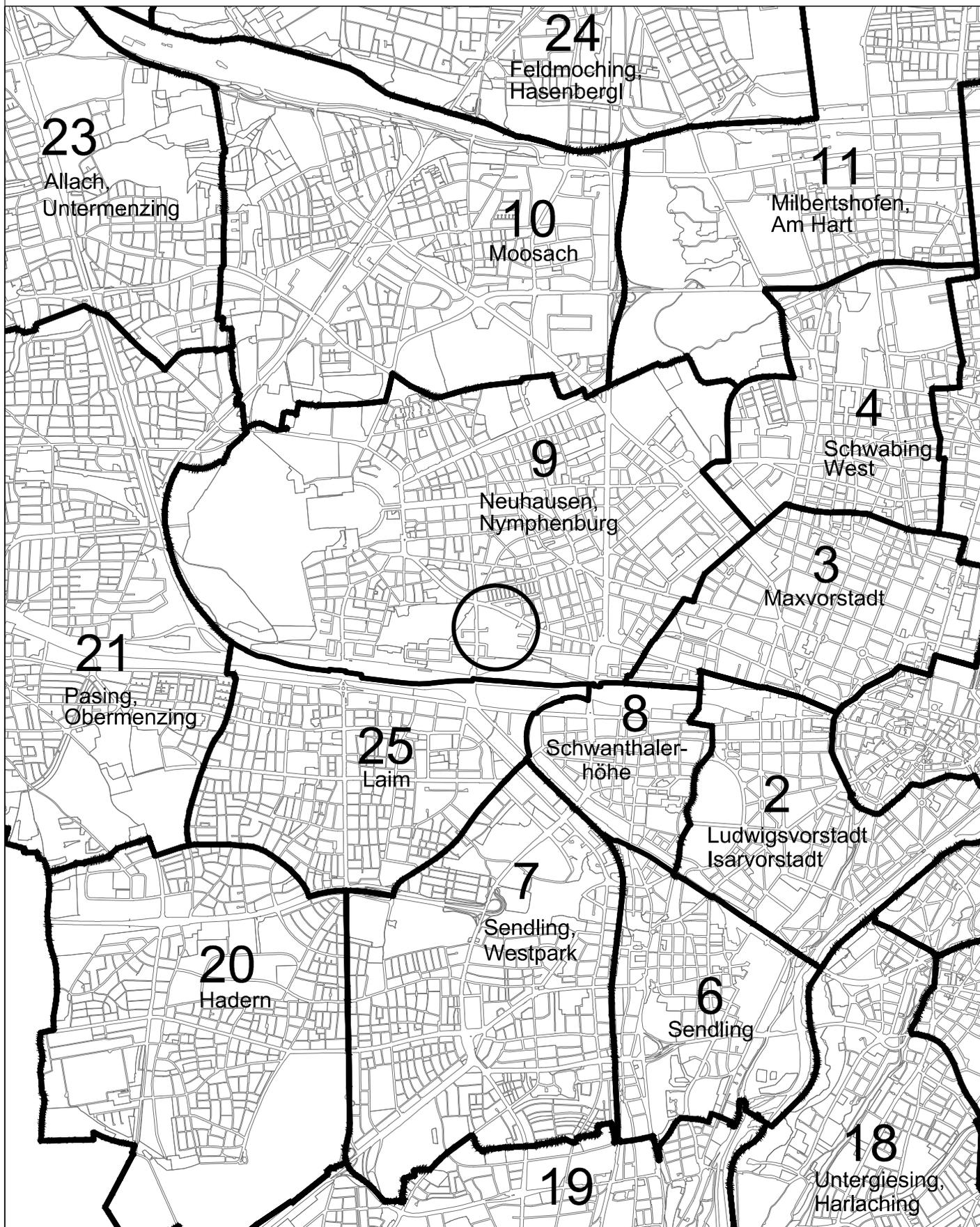
Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 9 – Neuhausen-Nymphenburg
2. An die SWM GmbH
3. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Bildung und Sport – Sportamt
12. An das Mobilitätsreferat
13. An das Mobilitätsreferat MOR GB 2.11
14. An das Sozialreferat
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20 VS wg. SoBoN
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V

.....



© Landeshauptstadt München

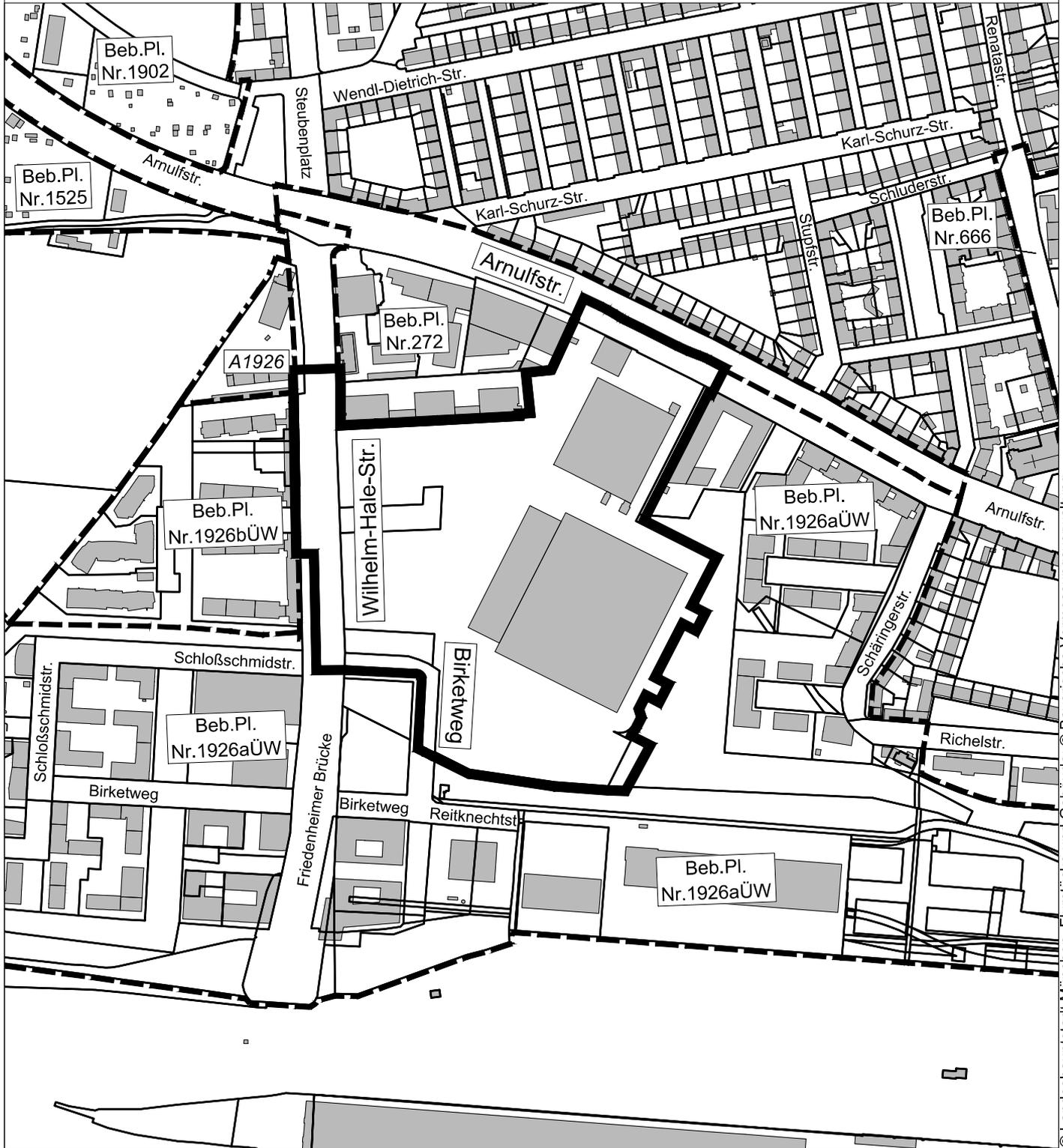


M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht



Lage der beabsichtigten
Überplanung



© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

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



M = 1 : 5000



Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

Bereich:

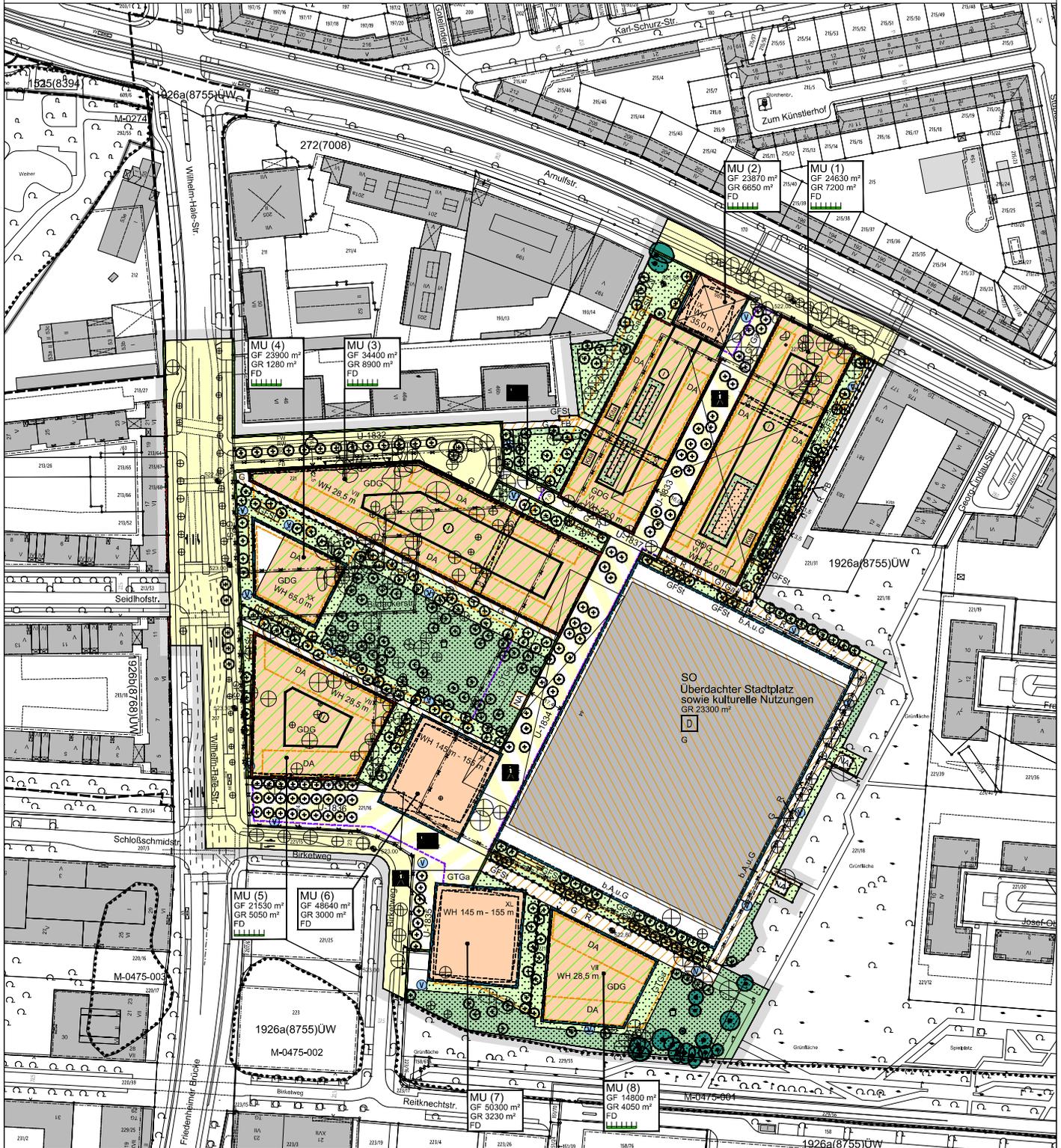
Arnulfstraße (südlich),
Birketweg (nördlich und östlich),
Wilhelm-Hale-Straße (östlich und südlich),

-PaketPost-Areal-

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 22 P

am 06.12.2024



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 der Landeshauptstadt München

Bereich:
Annulfstraße (südlich),
Birketweg (nördlich und östlich),
Wilhelm-Hale-Straße (östlich und südlich)
(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 1926a)

- PaketPost-Areal -



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 22P
HA II / 22V
HA II / 52



249-2024
PlanG 16.12.2024

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Anlage 4

Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich),

Wilhelm-Hale-Straße (östlich)

- PaketPost-Areal -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
1	Verfahren Unterlagen und Informationen	<p>Es wurde Folgendes bemängelt:</p> <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 Geschossfläche wurde nicht bzw. nicht nachvollziehbar dargestellt, und der Verweis auf die Dichte in gewachsenen Stadtvierteln war nicht zutreffend. Beispielsweise ist in einem Urbanen Gebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 zulässig. Die vorhandenen Informationen lassen eine GFZ von 4,5 bis 5,0 vermuten. Eine derartige Dichte kommt in München und anderen europäischen Städten nirgends vor, sie ist nicht tragbar und muss reduziert werden. • Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Entwicklung des Baugebiets um die Paketposthalle, die voraussichtlichen Auswirkungen 	<p>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, Baugebiete stehen noch nicht fest, Grundstücke sind noch nicht gebildet, und städtebauliche Kennzahlen wie z.B. die GFZ können noch nicht präzise berechnet werden. Es entspricht nicht dem Zweck von § 3 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeit einen ausgearbeiteten Bebauungsplan und Endstände von Gutachten vorzustellen.</p> <p>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</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>der Planung sowie ihre Vor- und Nachteile sind für die Bürger*innen nicht ausreichend erkennbar und beurteilbar gewesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Öffentlichkeit ist mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht umfassend und transparent genug informiert worden. • Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die Türme zur Entschärfung der Wohnraumsituation in München beitragen sollen. • 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. • Aus den Unterlagen sind der Anteil der nach SoBoN geförderten Wohnungen und der ungefähr zu erwartende Quadratmeterpreis nicht erkennbar. • Die Angaben zum vorgesehenen achtgeschossigen Gebäude südlich der Paketposthalle im Plan und im Infoblatt stimmen nicht überein. <p>Um die Bürgerschaft zu einer Einschätzung der städtebaulichen Entwicklung des neuen Quartiers in Neuhausen zu befähigen, sollten die wesentlichen Ergebnisse und Eckdaten des überarbeiteten Masterplan-Entwurfs Stand 26.10.2022 (Vorstellung im Stadtrat), der als Grundlage zum Bebauungsplan</p>	<p>der Masterplanung, das städtebauliche Gesamtkonzept und mögliche Auswirkungen informiert, wie es nach dem damaligen Planungsstand möglich war. Eine Verlängerung der Frist zur Abgabe von Stellungnahmen war daher nicht geboten.</p> <p>Dem Informationsblatt des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB war zu entnehmen, dass im gesamten Planungsgebiet ca. 1.190 Wohneinheiten neu geschaffen werden sollen. Die geplante Verteilung der Wohnnutzung auf die einzelnen Bauteile war farblich dargestellt.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis zwischen der festgesetzten Geschossfläche und dem Baugrundstück an. Öffentliche Straßenverkehrs- und Grünflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Bei den gemäß §17 BauNVO genannten Obergrenzen der GFZ handelt es sich um Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit überschritten werden können.</p> <p>Zum damaligen Zeitpunkt konnte die GFZ noch nicht exakt berechnet werden. Das Maß der baulichen Dichte wurde im weiteren Planungsverfahren detailliert berechnet und ist in der Bebauungsplanbegründung dargestellt. Nach Abzug der an die LHM abzutretenden Flächen, z.B. Quartierspark und Stichstraße ergibt sich für das Urbane Gebiet (ohne Sonstiges Sondergebiet) eine durchschnittliche GFZ von 5,5. Zum Vergleich dazu liegt die GFZ im Kerngebiet am Birketweg (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a) bei ca. 5,4.</p> <p>Der Anteil geförderten Wohnraums beträgt, wie in den</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>mit Grünordnung Nr. 2147 dient, im 3.1 Verfahren in der Öffentlichkeit dargestellt und erörtert werden. Deswegen soll die Frist zur Abgabe von Äußerungen im 3.1 Verfahren über den 09.03.2023 hinaus verlängert werden.</p> <p>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. Aufgrund der vielen noch ungeklärten Fragen zum Zeitpunkt der Erörterungsveranstaltung wird vermutet, dass der Wunsch des Bauherrn nach möglichst hoher Dichte unkritisch übernommen wurde.</p>	<p>Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung von 2017 vorgesehen, 20 % EOF zzgl. 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau. Darüber hinaus wird freiwillig weiterer günstiger Wohnraum geschaffen. Dies wurde in der Erörterungsveranstaltung erläutert.</p> <p>Tatsächlich besteht im Infoblatt des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Diskrepanz zwischen der textlichen Erläuterung und der grafischen Darstellung zur Nutzungsverteilung. Das Gebäude südlich der Paketposthalle war damals wie in der Grafik dargestellt mit einer Höhe von 53 m (ca. 15 Geschosse) geplant. Im Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung wird die Wandhöhe des Gebäudes (inzwischen als Blockrand konzipiert) auf max. 28,5 m festgesetzt.</p> <p>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.</p>
2	Verfahren	Es wurde erklärt, dass das beauftragte Architekturbüro auch Alternativentwürfe mit geringeren Höhen	Aufgrund der besonderen Aufgabenstellung mit Umnutzung des Industriedenkmals Paketposthalle wurde in diesem Fall

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Berücksichtigung / Prüfung alternativer Planungen	<p>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>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.</p> <p>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	Es wurde nach der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gefragt.	Die Beteiligungsmöglichkeiten im Bauleitplanverfahren stehen allen offen, eine explizite Kinder- und

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Kinder und Jugendliche		<p>Jugendbeteiligung ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Am Bürgergutachten für das PaketPost-Areal haben auch junge Menschen mitgewirkt.</p> <p>Auch beim Beteiligungsprozess zur Hallennutzung 2023, der teilweise digital stattfand, haben sich junge Menschen eingebracht.</p> <p>Der BA 9 hat in Jugendtreffs mit Jugendlichen die Planungen 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 Bauungskonzepte „aus einem Guss“ abschätzen zu können. • Der fehlende städtebauliche Wettbewerb und die noch ausstehenden Gutachten sind für die Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar, insbesondere mit Blick auf die Änderung der in München üblichen Dichte und Höhe von Gebäuden, einem Maßstabssprung im bislang anspruchsvollen Weichbild der Stadt. • 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; zumal es das Umfeld eines herausragenden Baudenkmals der Ingenieurbaukunst prägen wird. 	<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 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.</p> <p>Für die Gestaltung der Gebäude, des Innenraums der Halle sowie der öffentlichen Freiflächen werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung z.T. Realisierungswettbewerbe durchgeführt.</p> <p>Auch bei Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs würden die erforderlichen Fachgutachten erst im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erstellt werden.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
5	Verfahren Bürger*innen- gutachten	<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.</p> <p>Ziel und Zweck bestanden nicht darin, die Pläne des Investors durchzusetzen, sondern aus der Bürgerschaft heraus Empfehlungen zu verschiedenen Aspekten der Masterplanung zu erhalten.</p> <p>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.</p> <p>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 eine Vielfalt der Meinungen wider.</p> <p>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> <p>Bürger*innengutachten werden in verschiedenen Ländern durchgeführt. In Deutschland wurden seit den 70er Jahren über 100 Bürger*innengutachten durchgeführt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			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.
6	Verfahren Überarbeitung des Masterplans	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 Quartiersentwicklung gerecht werden soll.	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. Der aus der Masterplanung erarbeitete Bebauungsplan 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. Die Absichtserklärung des Planungsbegünstigten, für das PaketPost-Areal die höchste Bewertungsstufe der DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ als Nachhaltigkeitsbewertung zu erlangen, wird in der Charta festgehalten. Zu den Kernthemen des Projekts gehören Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz. Es soll ein Quartier entwickelt werden, das einen möglichst geringen CO ₂ -Ausstoß in Planung und Bau sowie in der späteren Nutzung verursacht.
7	Städtebau Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept „PaketPost-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 	<ul style="list-style-type: none"> Das Projekt wurde im Bebauungsplanverfahren umfassend geprüft. Alle öffentlichen und privaten Belange wurden erhoben, geprüft, berücksichtigt, untereinander und gegeneinander abgewogen und werden dem Stadtrat im Billigungsbeschluss zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Dazu gehören auch z.B. Denkmalschutz,

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>überein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sehr hohe Häuser brauchen entsprechend große Abstandsflächen, zwei 155 Meter hohe Türme sind nicht mit der beim Masterplan so gelobten „urbanen“ Dichte in der Erdgeschosszone vereinbar. Ohne die maßstabssprengenden Ausreißer könnte das Konzept viel „urbaner“ und dichter sein, und es könnte viel mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. • Es wird eine übermäßige Inanspruchnahme von Ressourcen wie Boden, Fläche und Energie, insbesondere durch die Hochhäuser und die weitläufige Tiefgarage, gesehen, die weder klimatische, soziale (Mieten) noch ökologische Verbesserungen mit sich bringt. 	<p>Stadtbildverträglichkeit, Verschattung, Windentwicklung, mikroklimatische und ökologische Aspekte und die Übereinstimmung mit den städtischen Leitlinien und den Zielen der „Perspektive München“. Die Grundsätze der SoBoN 2017 finden Anwendung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Abstandsflächen werden gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß verkürzt. In den Erdgeschossen sind vorrangig öffentliche und halböffentliche Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel, soziale, kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen vorgesehen. Ab dem 1. OG der Blöcke und in den Hochhäusern soll ein differenziertes Angebot an Wohnungen ermöglicht werden, gesunde Wohnverhältnisse werden gewährleistet. Da für mehr Wohnen entsprechend mehr soziale Infrastruktur, Kfz-Stellplätze und Freiflächen erforderlich wären, könnte bei einem Verzicht auf die Türme nicht unbedingt mehr Wohnraum geschaffen werden. • Entsprechend der zentralen Lage und der guten Anbindung des PaketPost-Areals an den ÖPNV ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks mit dichter Bebauung und vielfältiger Nutzungsmischung gerechtfertigt. Die unterirdische Erschließung des Planungsgebiets ermöglicht die Freihaltung oberirdischer Flächen von ruhendem und fließendem Kfz-Verkehr und die Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen sowie von Freiflächen mit guter Aufenthaltsqualität. Mit der Anwendung der Grundsätze der SoBoN 2017 wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen. • Das Planungskonzept ermöglicht ein urbanes und

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>nachhaltiges 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 Art und Maß der baulichen Nutzung</p>	<p>Es wurde nach der Höhe der Gebäude, der Breite der Innenhöfe und der Größe der Wohneinheiten und Büros gefragt.</p>	<p>Die geplante Bebauung umfasst im Bebauungsplanentwurf unterschiedliche Gebäudetypologien mit einer gestaffelten Höhenentwicklung. Neben den beiden Türmen von bis zu 155 m Höhe sind Wandhöhen zwischen 22 m und 28,5 m (Blöcke, 6 Geschosse) sowie 65,0 m (Hochpunkt, 20 Geschosse) vorgesehen.</p> <p>Die Innenhöfe weisen eine Mindestbreite von 15 m auf.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können noch keine Aussagen zu zukünftigen Wohnungs- und Büroraumgrößen getroffen werden.</p> <p>Bei den geförderten Wohneinheiten sind die rechtlichen Vorgaben bezüglich der Wohnungsgrößen einzuhalten. Im Übrigen kann der Bauherr frei über die Größen von Wohnungen und Büros entscheiden.</p>
9	<p>Städtebau Art und Maß der baulichen Nutzung</p>	<p>Die vermeintlich aus Maßen der Paketposthalle abgeleitete Höhe der Türme ist völlig willkürlich.</p>	<p>Die beiden 155 m hohen Hochhäuser sind wesentliche Bestandteile der Masterplanung und spiegeln die Entwurfsidee wider, die Spannweite und Form des Hallendaches in der Dimension und Gestalt der beiden Türme sichtbar zu machen. Insoweit wurde die Höhe der Türme nicht willkürlich gewählt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
10	Städtebau Art und Maß der baulichen Nutzung	Es wurde nach dem Maß der bauliche Dichte (GFZ) im aktuellen Plan nach fachlicher Berechnung gefragt.	Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr 2023 konnten die städtebaulichen Kennzahlen wie z.B. die GFZ noch nicht präzise ermittelt werden, da noch keine Baugebiete und Baugrundstücke feststanden. Das Maß der baulichen Dichte wurde im weiteren Planungsverfahren detailliert berechnet, im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen und in der Begründung dargestellt.
11	Städtebau Art und Maß der baulichen Nutzung	Die baulichen Dichten auf dem Areal (GRZ, GF, GFZ) sind präzise zu ermitteln und insbesondere die Höhe der beiden 155-Meter-Türme und die gesamte Bruttogeschossfläche auf dem Areal sind städtebaulich im Einzelnen ausführlich zu begründen.	<p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr 2023 konnten die städtebaulichen Kennzahlen wie z.B. die GFZ noch nicht präzise ermittelt werden, da noch keine Baugebiete und Baugrundstücke feststanden. Das Maß der baulichen Dichte wurde im weiteren Planungsverfahren detailliert berechnet, im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen und in der Begründung dargestellt.</p> <p>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) und sich auch für die überarbeitete Masterplanung ausgesprochen.</p> <p>Zentrale Entwurfsidee des Masterplans ist die Errichtung eines Hochhaus-Ensembles. Die beiden gleich hohen Hochhäuser in MU (6) und MU (7) sollen die Paketposthalle als besonderen und überregionalen Ort markieren. Die Größe und Form der Paketposthalle werden dabei als Maßstab für die Höhe und die Ausformung der Hochhäuser herangezogen.</p> <p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht ein nutzungsgemischtes Quartier der kurzen Wege mit hohem Wohnanteil sowie die Sicherung des Einzeldenkmals</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			„ehem. Paketposthalle“ als überdachter öffentlicher Freiraum und Veranstaltungsort. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine kompakte, städtebaulich nachhaltige Bauweise erforderlich.
12	Städtebau Art und Maß der baulichen Nutzung	Die gewachsenen Strukturen aller europäischen Städte weisen in urbanen Gebieten eine ähnlich dichte Bebauung aus, die sich bewährt hat und für ein ausgewogenes soziales Miteinander sorgt. Die GFZ liegt für urbane Gebiete wie das PaketPost-Areal bei 3,0. Eine weitergehende Verdichtung hätte verheerende Folgen für die Stadtgesellschaft. Die vorliegende Planung überschreitet die GFZ nach plausiblen Berechnungen um mindestens das 1,5-fache. Die Landeshauptstadt München muss dafür sorgen, dass die korrekt berechnete GFZ von 3,0 im PaketPost-Areal nicht überschritten wird, um eine sozial gerechte, ausgewogene Durchmischung sicher zu stellen.	Bei den gemäß §17 Bau NVO genannten Obergrenzen der GFZ handelt es sich um Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit überschritten werden können. Nach Abzug der an die LHM abzutretenden Flächen, z.B. Quartierspark und Stichstraße, ergibt sich für das Urbane Gebiet (ohne Sonstiges Sondergebiet) eine durchschnittliche GFZ von 5,5. Eine sozial ausgewogene Durchmischung und eine lebenswerte Nachbarschaft im Planungsgebiet können auch bei hoher städtebaulicher Dichte entstehen. Durch den Quartierspark und die südlich der Paketposthalle gelegene öffentliche Grünfläche, durch ebenerdige private Freiflächen und Gemeinschaftsdachgärten, durch die Gassen und Plätze und durch die öffentliche Nutzung des Erdgeschosses der Paketposthalle entstehen nutzbare Frei- und Erholungsräume für alle Bewohner*innen und Beschäftigten.
13	Städtebau Art und Maß der baulichen Nutzung	Es wird gefragt, warum außergewöhnlich viel Bau-recht geschaffen wird und allein der Ankauf eines Grundstücks durch die Fa. Büschl ein so immenses Bauvolumen auslöst. Das angestrebte Bauvolumen und die Baudichte sind in München bisher in keinem anderen Stadtgebiet großflächig realisiert worden. Diese Überschreitungen werden von keinen städtebaulichen, architektonischen oder sozialen	Der Grundstückskauf löst kein Bauvolumen aus. Das Bau-recht wird auf der Grundlage der Masterplanung durch den Bebauungsplan geschaffen, über den der Stadtrat der Landeshauptstadt München entscheidet. Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt ein urbanes Gebiet gem. § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, das hohe Dichten ähnlich wie in innerstädtischen Bereichen zulässt.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Qualitätskriterien herausgefordert oder verlangt und liegen alleine in den Renditeerwartungen des Investors bzw. seiner hinter ihm stehenden Anleger begründet.	Entsprechend der zentralen Lage und der guten Anbindung des PaketPost-Areals an den ÖPNV ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks mit dichter Bebauung und vielfältiger Nutzungsmischung gerechtfertigt.
14	Städtebau Änderung der ursprünglichen Planung	<ul style="list-style-type: none"> Die Abwandlung der eleganteren und ästhetischeren Ursprungsplanung der beiden schlanken hohen konkaven Türme in die verstümmelte M-Version wird als wenig gelungen empfunden. Die Planung der beiden Hochhaustürme als architektonische Landmarks in München wird ausdrücklich unterstützt. Die durch das Bürgergutachten veränderte Planung verwässert den ursprünglichen architektonischen Ansatz in die Breite versus in die Höhe (vertikal-horizontalen Kontrast). Die zwei neu geplanten mittleren Hochhäuser westlich und südlich stehen völlig unmotiviert in der Gegend. Das Argument der Überleitung zur bestehenden Bebauung ist nur eine vorgeschobene Ausrede, um die gewünschte Fläche zu gewinnen und den sozialgerechten Wohnungsbau (SoBoN) auszulagern. Besonders die Kontrastierung Kuppel der Paketposthalle zu konkav geschwungenen Türmen wird aus einigen Perspektiven optisch gar nicht mehr wahrnehmbar sein. Eine gelungene Architektur ist für die Akzeptanz durch die Bürgerschaft und die Wohnqualität im Areal wichtig. 	<p>Die beiden schlanken, konkav gewölbten Hochhäuser mit je 155 m Höhe sind auch weiterhin Bestandteil der Planung. Der südliche Turm wurde aus städtebaulichen Gründen in Richtung Birketweg gedreht, so dass die Wölbungen und der Bezug zum Dach der Paketposthalle besser zur Geltung kommen. Die Schrägaufzüge sind in der Planung nicht mehr vorgesehen, jeweils ein Außenlift wird entlang der Fassade geführt.</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. In einer weiteren Überarbeitung wurde der Hochpunkt südlich der Paketposthalle zugunsten einer niedrigeren Blockrandbebauung an dieser Stelle sowie eines neuen Hochhauses mit 65 m Höhe an der Wilhelm-Hale-Straße aufgegeben, in dem geförderter Wohnungsbau entstehen soll. Westlich und südlich dieses Baukörpers ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die in die angrenzenden Grünflächen der „Postwiese“ übergeht. Am erhöhten Baukörper an der Wilhelm-Hale-Straße wird festgehalten.</p> <p>Diese Planung wurde am 09.05.2023 von der Kommission für Stadtgestaltung überwiegend positiv beurteilt. Die Planung sieht die Errichtung der geförderten Wohnungen in weiten Teilen des Planungsgebiets vor und nicht an einer Stelle konzentriert.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="495 308 1171 675">• 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). Beim jetzt vorgestellten Masterplan würde sich ein Neuperlach Feeling einstellen. <li data-bbox="495 715 1171 983">• Der ursprüngliche Entwurf des Masterplans hätte bei vergleichbarer Versiegelung eine innovative und wirklich begrünte Freiflächengestaltung vorgesehen, bei der die Nutzungs- und Bebauungsdichte mit einem „Mehr an wertvollem Grün“ einherginge, z.B. beim „Schwammstadt-konzept“, bei der Aufenthaltsqualität oder bei ökologischen Belangen. 	<p data-bbox="1193 308 1968 435">Eine durchgehende Grünfläche zum Backstage ist aufgrund des Planungskonzeptes nicht möglich, es gibt allerdings Grün- und Wegeverbindungen zwischen Planungsgebiet und Backstage.</p> <p data-bbox="1193 715 1968 1082">Die Masterplanung von 2019 wurde überarbeitet, um der Forderung aus dem Bürger*innengutachten nach mehr ebenerdigen Freiflächen nachzukommen. Der Versiegelungsanteil der aktuellen Planung wurde im Vergleich zur Masterplanung von 2019 durch die neugeplanten Grünflächen deutlich reduziert. Die Erhöhung der unversiegelten und versickerungsfähigen Flächenanteile sowie die Berücksichtigung der notwendigen Grün- und Freiflächen für wassersensible Maßnahmen sind zentrale Maßnahmen des Schwammstadtprinzips und werden in der aktuellen Planung umgesetzt.</p> <p data-bbox="1193 1106 1968 1401">Mit dem überarbeiteten Masterplan wird eine deutliche Verbesserung des Freiraumangebotes durch die Schaffung eines ebenerdigen und öffentlich zugänglichen Quartierparks mittig im Gebiet, sowie weiterer kleiner Teilflächen im Süden des Planungsgebietes erreicht. Insbesondere der zentrale Quartierspark bietet eine hohe Aufenthaltsqualität mit Erholungsräumen und Spielflächen. Des Weiteren werden Maßnahmen der grünen Infrastruktur in Form von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiraumstrukturen (z. B.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> Das ursprüngliche städtebauliche Konzept und die Gestaltung des „Teppichs“ vor der Paketposthalle hätten mit einer wirklich urbanen Blockrandbebauung mit autofreien und lebendigen, begrünten Gassen die strukturellen Voraussetzungen für kleinteiliges, diverses, vielschichtiges und „bezahlbares“ Gewerbe und Gastronomie schaffen können. Dies entfällt durch die Grünfläche vor der Halle komplett. Es wird bezweifelt, dass diese Variante im Sinne des Bürger*innengutachtens ist. Daher muss nochmals eine intensivere, auch öffentliche Diskussion dazu stattfinden, mit mehreren alternativen Planungen, in der eine stärkere Abwägung der vielleicht gegensätzlichen Nutzungs- und Gestaltungswünsche vorgenommen wird. 	<p>Großbaumstandorte, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) umgesetzt.</p> <p>In den Erdgeschossen der Blockrandbebauungen sind nach wie vor öffentliche bzw. kleinteilige gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie geplant. Der Bebauungsplan setzt fest, dass im urbanen Gebiet (MU) Wohnen nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist. Außerdem wird weiter daran festgehalten, die Erschließung für Kfz aller Art über eine Gemeinschaftstiefgarage abzuwickeln und die Oberflächen von Autoverkehr freizuhalten.</p> <p>Die begrünten Gassen und Plätze werden weiterhin als autofreie, mit Bäumen überstellte Aufenthalts- und Fußgängerbereiche geplant und sollen zur Aktivierung der angrenzenden Erdgeschossnutzungen beitragen.</p> <p>Die nach dem Bürger*innengutachten überarbeitete Fassung der Masterplanung (Oktober 2022) wurde als Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB herangezogen und in der Erörterungsveranstaltung erläutert und diskutiert.</p>
15	Städtebau Gebäudetypologien	Das ursprüngliche Planungskonzept war geprägt gewesen durch die drei Gebäudekörperarten „Paketposthalle“, „Hochhäuser“ und „dichter Gebäudeteppich mit Gassen und intensiver Begrünung“. Jetzt wird mit hohen, aber keinen richtigen Hochhäusern bezuglos ein vierter Gebäudetyp „dazugeklatscht“, der das Gesamtensemble klotzig und uninspiriert wirken lässt. Dadurch verschwindet die Sichtbarkeit der dann nicht mehr herausragenden Paketposthalle fast vollends, die Qualität der	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. Auch nach der Weiterentwicklung der Planung auf der Grundlage der Empfehlungen durch das Bürger*innengutachten wird an der Masterplanung für das PaketPost-Areal mit den beiden Hochhäusern von 155 m Höhe festgehalten, ebenso am Hochpunkt im MU (4) als

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>reingepressten Grünfläche wird u.a. wegen der permanenten Verschattung massiv gemindert.</p> <p>Nach der Annahme des Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ soll wieder eine einheitliche Formen- und Typologiesprache in das Projekt eingeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hochhäuser (max. 120 m) mit ökologischem Anspruch und Plus-Energie-Standard, EG und DG öffentlich zugänglich; ggf. Anpassung der Orientierung der Gebäude. wg. Mindest-Abstandsflächen. – Hochhäuser Arnulfstraße (9 VG) im Bestand und als Pendant im Eingangsbereich Nord <p>Blockrandbebauung für ökologischen Wohnungsbau und Mischnutzung im EG</p>	<p>weiterer Gebäudetyp. Der Hochpunkt südlich der Paketposthalle wurde zugunsten einer Blockstruktur aufgegeben. Das Postgebäude an der Arnulfstraße wird erhalten und umgenutzt. Ein weiterer Hochpunkt ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht an der Arnulfstraße, im Bereich des Quartiersparks sowie südöstlich der Paketposthalle Blockrandbebauungen mit gemischten Nutzungen in den Erdgeschossen vor.</p> <p>Der zentral gelegene Quartierspark soll vielfältig nutzbar gestaltet werden und hochwertige Aufenthalts- und Erholungsräume sowie Spielflächen schaffen. Umfangreiche Großbaumpflanzungen in den Grünflächen erhöhen die Aufenthaltsqualität zusätzlich.</p> <p>Die Gassen und Plätze werden weiterhin intensiv begrünt und als autofreie, mit Bäumen überstellte Aufenthalts- und Fußgängerbereiche geplant.</p> <p>Durch den zentral gelegenen Quartierspark wird die Sichtbarkeit der Paketposthalle erhöht.</p> <p>Die Türme werden Schatten werfen, deren Auswirkungen in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft wurden. Da es sich um schlanke Hochhäuser handelt, fallen die Schatten schmal aus und wandern vergleichsweise schnell. Die Mindestbesonnungszeiten werden eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.</p>
16	Städtebau Identitätsstiftender Städtebau	Es wurde gefragt, welche Identität die Landeshauptstadt München hier meint – Zeichen für eine Stadtplanung durch Immobilien- und Finanzinvestoren?	Ausgangspunkt der städtebaulichen Überlegungen war die denkmalgeschützte Paketposthalle. Die Halle und das gesamte Areal werden durch die beiden Türme markiert, die in ihrer Proportion und in ihrer Ausformung mit jeweils einer

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			konkav gewölbten Seite Bezug auf die Bogenhalle nehmen. Diese Charakterisierung begründet die einmalige, unverwechselbare städtebauliche Identität des PaketPost-Areals.
17	Städtebau Neue Mitte	Es wurde gefragt, ob auf dem PaketPost-Areal eine neue symbolische Mitte der Stadt etabliert werden soll?	Im Planungsgebiet wird ein urbanes Quartier mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie vielfältigen kulturellen und sozialen Nutzungen und Einzelhandel entstehen. Zentrum des Quartiers soll die öffentlich zugängliche Freifläche unter dem Bogendach der denkmalgeschützten Paketposthalle werden. Eine neue symbolische Mitte für München ist nicht beabsichtigt.
18	Hochhäuser allgemein Fragen	Es wurden folgende Fragen gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Wie viele Treibhausgasemissionen verursacht der Bau der beiden Türme, und warum gibt es nach 3 Jahren noch keine Ökobilanz? 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 lag noch kein Bebauungsplanentwurf vor, Fachgutachten und -konzepte auch zu zentralen Fragestellungen waren noch nicht ausgearbeitet. Es entspricht nicht dem Zweck von § 3 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeit einen ausgearbeiteten Bebauungsplan und Endstände von Gutachten vorzustellen. Bzgl. Treibhausgasemissionen s.u. Nr. 81 • Die klimatischen und sonstigen Auswirkungen der Planung wurden im weiteren Verfahren umfassend gutachterlich geprüft. Zur Bewältigung von Konflikten wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Die umweltbezogenen Gutachten wurden im Umweltbericht zusammengefasst, der Teil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Warum gibt es noch kein Schattenwurf-Diagramm für die Türme? Wird die die Paketposthalle vom Schattenwurf der Hochhäuser beeinflusst? Wer kommt für den wirtschaftlichen Schaden für die bereits installierten Solaranlagen in der Umgebung auf? Die Türme werden die Wohnhäuser in der Seidlhofstraße morgens stundenlang verschatten. Auch der Hirschgarten wird jahreszeitbedingt morgens bis fast 9 Uhr keine Sonne mehr sehen. Für dieses Projekt soll keine Genehmigung erteilt werden für Türme über 80 m. • Wie stark werden die Fallwinde an den Hochhäusern sein? • Ist eine Brennglas-Wirkung der konkaven Hochhaus-Fassaden wie beim Walkie-Talkie-Gebäude in London zu erwarten? 	<p>Die Türme werden Schatten werfen, deren Auswirkungen in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft wurden. Da es sich um schlanke Hochhäuser handelt, fallen die Schatten schmal aus und wandern vergleichsweise schnell. Die Mindestbesonnungszeiten werden eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft gewährleistet sind. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf dauerhafte Schattenfreiheit für ein Grundstück.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wurde ein Windkomfortgutachten erstellt, das u.a. die Auswirkungen der durch die Türme hervorgerufenen Fallwinde auf die Aufenthaltsqualität auf Freiflächen, Dachterrassen und in den Eingangsbereichen der Gebäude untersucht. Auf dieser Grundlage werden z.B. für die Hochhäuser auskragende Vordächer zugelassen, um die Fallwinde zu minimieren. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen getroffen. • Für die Fassaden der Hochhäuser wurden bereits erste Entwürfe in der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt. Diese stimmte dem Vorschlag zu, die gefaltete Bogenkonstruktion des Paketposthallendaches in den Fassaden der Hochhäuser aufzugreifen. Im Gestaltungsleitfaden, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird, wird das Ziel formuliert, dass die Hochhäuser nicht mit durchgehend glatten Fassaden ausgestattet errichtet werden können, weswegen es nicht zu einem

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Was tragen die Hochhäuser zum Stadtklima bei? • Wieviel Beton wird nötig sein? Wieviel Kiesabbau bedeutet das? Wieviel Quarzsand wird für die Gläser benötigt? Woher kommen Kies und Sand? 	<p>„Brennglaseffekt“ kommen sollte. Zusätzlich wird die Planungsbegünstigte im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Fassade zu bemustern und bei der Materialwahl darauf zu achten, dass kein Brennglaseffekt entsteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Teil der Gesamtentwicklung wurden die Auswirkungen der Hochhäuser auf die Durchlüftung, das Mikroklima und auf die Aufenthaltsqualität des unmittelbaren Umfelds im Rahmen der gutachterlichen Gesamtbeurteilung untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die geplante umfassende Grünausstattung die Auswirkungen der dichten Bebauung auf das Mikroklima kompensieren kann. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu Baumerhalt und Großbaumplantagen, einem erhöhten Bodenaufbau der unterbauten Bereiche, extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünungen getroffen. • Zudem wurden die Auswirkungen der beiden Hochhaustürme am Birketweg auf den Windkomfort der Freiflächen begutachtet. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen getroffen. • Herkunft und Menge der zur Umsetzung der Planung benötigten Baumaterialien sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
19	Hochhäuser Ökologie	155 m hohe Hochhäuser sind mit den ökologischen Zielsetzungen unserer Zeit angesichts des enormen	Die im „Klimafahrplan“ der Landeshauptstadt München definierten Anforderungen sind grundsätzlich auch bei

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Ressourcenverbrauchs und der nachgewiesenen Unwirtschaftlichkeit von Häusern über 60 m Höhe nicht vereinbar. Wegen der Klimaerwärmung darf sich München nur noch ökologische Neubauquartiere leisten. Die vorgeschlagenen Hochhäuser existieren so bereits in ähnlicher Weise und können keine Vorbilder mehr sein.</p>	<p>Hochhausplanungen zu erfüllen. Beim Bebauungsplan für das PaketPost-Areal kommt der Nachhaltigkeit des Projekts im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung u.a. der Auswirkungen auf das Stadtklima, der Ressourceneffizienz und der Mobilität eine besondere Bedeutung zu. Soweit notwendig und rechtlich möglich trifft der Bebauungsplan zu ökologischen Aspekten der Planung Festsetzungen. Zusätzlich verpflichtet sich die Eigentümerin in der sog. Charta zu einer CO₂ reduzierten Bauweise.</p> <p>Neben ökologischen Gesichtspunkten sind bei der Bauleitplanung weitere Belange von Bedeutung, die zu prüfen und abzuwägen sind. Das Bevölkerungswachstum in München und der damit verbundene hohe Bedarf an Flächen, insbesondere für Wohnen, aber auch für Arbeiten, Kultur, soziale und sonstige Infrastruktur erfordern eine optimale Ausnutzung der vergleichsweise wenigen innerstädtischen, zur Bebauung geeigneten Flächen.</p>
20	<p>Hochhäuser Hochhäuser und Lebensqualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hochhäuser sprengen den menschlichen Maßstab und widersprechen der menschlichen Sinneswahrnehmung. Sie können der Stadt und ihren Bewohnern nichts geben. Eine extrem dichte Bebauung in Kombination mit Hochhäusern wirkt sich negativ auf städtische Räume aus. Gerade im Winter entstehen in ihrer Nähe äußerst unangenehme Fallwinde, außerdem werfen sie lange Schatten, wodurch die Umgebung in großem Ausmaß beeinträchtigt wird. <p>Da an den geplanten Quartierspark auf der Süd- und der Westseite zwei Hochhäuser mit 60 m und 155 m Höhe angrenzten, kann dieser Quartierspark niemals ein qualitätsvoller Ort werden, an dem man verweilen möchte. Die Hochhäuser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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) und sich auch für die überarbeitete Masterplanung ausgesprochen. Zentrale Entwurfsidee des Masterplans ist die Errichtung eines Hochhaus-Ensembles. Die beiden gleich hohen Hochhäuser in MU (6) und MU (7) sollen die Paketposthalle als besonderen und überregionalen Ort markieren. Die Größe und Form der Paketposthalle werden dabei als Maßstab für die Höhe und die Ausformung der Hochhäuser herangezogen. <p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht einutzungsgemischtes Quartier der kurzen Wege mit hohem Wohnanteil. Im Sinne des sparsamen und</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>verschatten nicht nur das eigene Quartier, sondern wirten sich auch auf die angrenzenden Gebiete negativ aus. Abgesehen davon sind sie auch ökologisch nicht vertretbar und können nichts zu einer ökologischen Bauweise beitragen. Daran ändern noch so viele Gutachten im Auftrag der Landeshauptstadt München oder des Bauherrn nichts. Vermutlich ist das auch der Grund, warum entsprechende Studien zur öffentlichen Erörterung am 13.02.2023 noch nicht vorlagen.</p>	<p>schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine kompakte, städtebaulich nachhaltige Bauweise erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wurde ein Windkomfortgutachten erstellt, das u.a. die Auswirkungen der durch die Türme hervorgerufenen Fallwinde auf die Aufenthaltsqualität auf Freiflächen, Dachterrassen und in den Eingangsbereichen der Gebäude untersucht. Auf dieser Grundlage werden z.B. für die Hochhäuser auskragende Vordächer zugelassen, um die Fallwinde zu minimieren. • Die Türme werden Schatten werfen, deren Auswirkungen in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft wurden. Da es sich um schlanke Hochhäuser handelt, fallen die Schatten schmal aus und wandern vergleichsweise schnell. Die Mindestbesonnungszeiten werden eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. • Die Aufenthaltsqualität des Quartiersparks wird nicht durch die umgebende Bebauung definiert. Der zentral gelegene Park soll vielfältig nutzbar gestaltet werden und hochwertige Aufenthalts- und Erholungsräume sowie Spielflächen schaffen. Umfangreiche Großbaumpflanzungen in den Grünflächen erhöhen die Aufenthaltsqualität zusätzlich. • Beim Bebauungsplan für das PaketPost-Areal kommt der Nachhaltigkeit des Projekts im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung u.a. der Auswirkungen auf das Stadtklima, der Ressourceneffizienz und der Mobilität eine besondere Bedeutung zu. Soweit notwendig und

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Die Hochhäuser werden dem Stadtviertel und der Stadt keinen Mehrwert bringen. Durch die Schaffung zusätzlicher Büroflächen werden Arbeitsplätze für Menschen, die den nicht vorhandenen bezahlbaren Wohnraum benötigen, entstehen. Stattdessen werden Luxus-(Zweit)Wohnungen entstehen. • Hochhäuser widersprechen der Münchner Tradition und sind aus Gründen des Denkmalschutzes nicht vertretbar. München hat für Hochhäuser noch nie ein Konzept und auch keinen Bedarf gehabt. 	<p>rechtlich möglich trifft der Bebauungsplan zu ökologischen Aspekten der Planung Festsetzungen. Zusätzlich verpflichtet sich die Eigentümerin in der sog. Charta zu einer CO₂ reduzierten Bauweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziel des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Erörterungsveranstaltung befand sich das Bebauungsplanverfahren noch in einem frühen Stadium auf der Ebene des Städtebaus. Es lag noch kein Bebauungsplanentwurf vor, und die Fachgutachten und -konzepte, z.B. zu den stadtklimatischen Auswirkungen der Planung, waren noch nicht abschließend ausgearbeitet. • Das PaketPost-Areal einschließlich der denkmalgeschützten Halle wurde für postalische Zwecke genutzt und ist momentan für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Mit der Überplanung des Geländes auf der Grundlage der Masterplanung entsteht ein gemischt genutztes Quartier u.a. mit ca. 1.190 Wohneinheiten (davon insgesamt 40% gefördert, siehe oben), sozialer Infrastruktur, Arbeitsplätzen und öffentlichen Nutzungen im Freien und in Gebäuden. Außerdem wird die erstmalige Zugänglichkeit der Halle für die Öffentlichkeit ermöglicht. Insgesamt wird damit ein erheblicher Mehrwert für den Stadtbezirk und für ganz München geschaffen. • In München sind in den letzten Jahrhunderten zahlreiche profilüberragende Bauwerke entstanden, die von Weitem sichtbar sind. Den Anfang machte die Ende des 15. Jahrhunderts fertiggestellte Frauenkirche mit ihren

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>knapp 100 m hohen Türmen, gefolgt von weiteren sakralen und auch weltlichen Bauten. Das städtische Hochhaus an der Blumenstraße (Höhe 45 m, 12 Stockwerke), wurde beispielsweise 1929 fertiggestellt und steht unter Denkmalschutz. In den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg bis heute wurden zahlreiche Hochhäuser mit unterschiedlichen Nutzungen errichtet, ab ca. 1950 auch Wohnhochhäuser, so dass es in München eine große Zahl an Hochhäusern gibt, die als selbstverständlicher Teil der Stadt und des Stadtbilds wahrgenommen werden. Es kann deshalb von einer eigenen Münchner Hochhausstradition gesprochen werden, die sich langsam entwickelt hat.</p> <p>Für das Planungsgebiet wurde bereits in der damaligen „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) ein Standortpotenzial für eine Hochhausplanung gesehen. Im Zonenplan der am 28.06.2023 vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) wird das Gebiet nordöstlich der Friedenheimer Brücke vorbehaltlich der sonstigen zu erfüllenden Anforderungen und Qualitätskriterien grundsätzlich als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes und die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Stadtbild wurden im Bebauungsplanverfahren erhoben, geprüft, berücksichtigt und abgewogen und werden dem Stadtrat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
21	Hochhäuser Bürgerentscheid	Warum initiiert die Stadt München nicht einen neuen Bürgerentscheid zur Höhe von Hochhäusern, um allen Münchner *innen Gelegenheit zu geben, über die Verträglichkeit der Höhe von Hochhäusern zu befinden und den alten Bürgerentscheid zu bestätigen oder mit einem neuen Votum nicht nur rechtlich außer Kraft zu setzen?	Der Stadtrat hat zum Umgang mit Hochhausplanungen unterschiedliche Ansätze diskutiert. Mit der 2023 beschlossenen Hochhausstudie wird vorgeschlagen, keine fixe Höhenbegrenzung einzuführen. Eine solche Vorabbegrenzung wäre mit der kommunalen Planungshoheit und dem Abwägungsgebot schwer vereinbar. Mit der Hochhaus-Studie, die verschiedene Diskussions- und Beteiligungsformate durchlaufen hat und allen Bezirksausschüssen zur Anhörung zugeleitet wurde, gibt es klare Vorgaben für die zukünftige Behandlung von Hochhausprojekten.
22	Hochhäuser Begründung der Hochhäuser	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde nach den Gründen für die beiden Türme und ihre Gestaltung gefragt. Städtebauliche Notwendigkeiten für die Türme lassen sich nicht ableiten. • Die beiden 155-Meter-Türme werden mit Abstand die höchsten Gebäude Münchens sein und weit über das Quartier, den Stadtteil auf die weltbekannte Münchner Stadtsilhouette vor dem Alpenpanorama wirken. Mit welcher Begründung wird einem privaten Investor ein derartiger Eingriff in das Stadtbild zugestanden? Eine Berufung auf die „Hochhaus-Studie“ gibt dies nicht her. Ebenso wenig auf das Ergebnis eines sog. „Bürgergutachtens“. Mit der Schaffung von Baurechten für zwei 155 Meter hohe Gebäude an dieser Stelle wird ein Berufungsfall für künftige Hochhausprojekte mit ähnlich hohen oder sogar noch höheren Gebäuden im Stadtgebiet geschaffen und wäre kaum noch zu steuern. • Das Areal wird lt. Planung ohnehin fast total 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Varianten für die Bebauung des Paket-Post-Areals diskutiert, u.a. in einem Workshop-Verfahren mit einer Jury mit Vertretungen aus Politik und Verwaltung sowie weiteren Expert*innen. Zwei 155 m hohe Türme wurden im Ensemble mit der Halle gemeinsam als beste Lösung gesehen. Die Türme sind Bestandteil der Masterplanung für das PaketPost-Areal, der der Stadtrat in Ausübung seiner Planungshoheit als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zugestimmt hat. Sie beziehen sich mit ihrer Höhe und der konkaven Fassade auf die Halle und das geschwungene Hallendach. Ihre Gestaltung wurde zuletzt in der Sitzung der Kommission für Stadtgestaltung vom 09.05.2023 intensiv diskutiert und mehrheitlich positiv beurteilt. <p>Aus der Hochhaus-Studie und dem Bürger*innengutachten lässt sich kein Baurecht ableiten.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>versiegelt, warum dann eine völlig unnötige Bauhöhe von 155 m? Durch mehrere moderat hohe Häuser könnte unversiegelte Grünfläche gewonnen und ein wenig mehr dem Naturschutz genügt werden, wie die letzte Umplanung gezeigt hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die zwei angedachten 155 Meter-Türme beeinflussen verschiedene, bisher unbelastete Sichtachsen teils extrem. Warum will man unnötig heftige Visuelle Eingriffe ins kulturell wie touristisch beliebte Münchner Stadtbild vornehmen? 	<ul style="list-style-type: none"> Für das Planungsgebiet wurde bereits in der ersten „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) ein Standortpotenzial für eine Hochhausplanung aufgezeigt. Die Studie formuliert die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Das geplante Vorhaben stimmt auch mit den Qualitätskriterien der aktuellen Hochhausstudie überein, die der Stadtrat 2023 als fachliche Grundlage in Planungsverfahren für Hochhäuser beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279). Die Untersuchung von Varianten mit niedrigeren Hochhäusern im Rahmen der Masterplanung haben gezeigt, dass damit keine geringere Versiegelung verbunden ist. Die Masterplanung schlägt vor, die Paketposthalle mit zwei 155m Hochhaustürmen zu markieren. Das Projekt wurde eingehend gutachterlich geprüft, wobei auch eine Stadtbildverträglichkeitsstudie erstellt wurde, die sämtliche relevanten Sichtachsen beinhaltet. Diese ist Grundlage für die Abwägung, über die Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung entscheidet der Stadtrat der Landeshauptstadt München. Baurecht für die beiden 155 m hohen Türme im Paket-Post-Areal führt nicht zwangsweise zu einem Bezugsfall für weitere Hochhausprojekte in München, da für jedes derartige Projekt eine detaillierte Einzelfallprüfung, u.a. anhand der Kriterien der Hochhausstudie, durchgeführt wird.
23	Hochhäuser	Es wird auf die Diskussion über die Hochhäuser in der Öffentlichkeit und in der Fachwelt verwiesen	Die Auswirkungen der Türme wurden in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, in einem Windkomfort/-

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Öffentliche Hochhausdiskussion	und gefragt, warum kritische wissenschaftliche Aussagen zu Hochhäusern ignoriert werden. Es wird dringend empfohlen, zu den geplanten 155 m hohen Türmen angesichts der zu erwartenden Auswirkungen auf das Münchner Stadtbild und die Auswirkungen des Klimawandels für das Quartier und die Innenstadt die Bevölkerung verstärkt einzubinden und auch die Hochhaus-Studie vorzustellen und zu diskutieren.	<p>umströmungs-, einem Winddruck/-sog-Gutachen sowie in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie gutachterlich umfassend auf der Grundlage anerkannter wissenschaftlicher Methoden geprüft.</p> <p>Bei der Entwicklung der Masterplanung war die Öffentlichkeit durch eine Reihe von Veranstaltungen sowie durch das Bürger*innengutachten eingebunden. Darüber hinaus wurde die Masterplanung bei der Erörterungsveranstaltung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und diskutiert. Die öffentliche Auslegung nach dem Billigungsbeschluss bietet die erneute Möglichkeit, sich über das Projekt zu informieren, die Gutachten einzusehen und Stellungnahmen abzugeben, über die dann der Stadtrat im Satzungsbeschluss entscheidet.</p> <p>Weitere Maßnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sind nicht vorgesehen.</p> <p>Die Hochhausstudie wurde auf breiter fachlicher Ebene abgestimmt und diskutiert. Für die Öffentlichkeit gab es zahlreiche Veranstaltungen, u.a. eine dreiteilige Online-Diskussion, eine Ausstellung mit Führungen im PlanTreff sowie Termine mit allen Bezirksausschüssen, mit Vereinen und Verbänden unter dem Motto „Hoch hinaus?“ Der Dialog ist hier dokumentiert: https://muenchen-mitdenken.de/archiv/node/2179.html#uip-2. Eine letzte Informationsveranstaltung fand zum Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.06.2023 statt. Die Hochhausstudie wurde abschließend am 28.06.2023 vom Stadtrat beschlossen, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
24	Hochhäuser Sicherheit in den Türmen	Es wurde gefragt, wie wird der Katastrophenschutz in den Türmen, insbesondere bezüglich der Aufzüge, geregelt wird.	Für die Sicherheit bei Hochhäusern gelten besonders strenge Anforderungen. Bereits im Bebauungsplanverfahren wurden sicherheitsrelevante Belange umfassend gutachterlich geprüft (z.B. Brandschutzgutachten), und auch im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise für die konkrete Planung vorzulegen.
25	Hochhäuser Rangfolge der Münchner Hochpunkte	Es wurde gefragt, an welcher Stelle die Türme im PPA von 155 m in der Reihenfolge der höchsten Münchner Gebäude stehen.	Höchstes Bauwerk ist derzeit der Olympiaturm (291 m), dann folgt das Uptown-Gebäude am Georg-Brauchle-Ring mit ca. 145 m. Die Türme wären somit nach dem Olympiaturm die höchsten Münchner Bauten.
26	Stadtbild, Denkmalschutz, Hochhausstudie Auswirkungen der Hochhäuser	Es wurde gefragt, ob die Stadt durch die Hochhäuser verschandelt wird, und ob es Probleme mit dem Denkmalschutz gibt. Ein optisches Wahrzeichen, Kirchentürmen den Rang ablaufend, das in jeder beliebigen Stadt stehen könnte, ist für München nicht wünschenswert.	Es gibt unterschiedliche Ansichten zu den Hochhäusern, alle Argumente dafür und dagegen, auch seitens des Denkmalschutzes, wurden erhoben und geprüft, berücksichtigt und werden dem Stadtrat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Grundlage hierfür bildet u.a. eine umfassende Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung.
27	Stadtbild, Denkmalschutz, Hochhausstudie Bedrohung von Denkmälern und Sichtachsen, Stadtbildverträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Die geplanten 155 m hohen massiven Wolkenkratzer lassen die denkmalgeschützte Halle lächerlich klein erscheinen und stellen deren Ingenieurskunst (auch real) in den Schatten. Das angefertigte städtebauliche Modell zeigt den Maßstabsbruch deutlich. 	<p>Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und werden dem Stadtrat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt.</p> <p>Die beiden 155 m hohen Hochhäuser sind wesentliche Bestandteile der Masterplanung und spiegeln die Entwurfsidee wider, die Spannweite und Form des Hallendaches in den Höhen und der Gestalt der beiden Türme sichtbar zu machen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die beiden Hochhäuser markieren somit die denkmalgeschützte Halle und betonen ihre Bedeutung. Der

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Die Türme bedrohen die umliegenden Denkmäler und Ensembles nördlich der Arnulfstraße (GEWOFAG-Siedlung Neuhausen aus den 1920er Jahren) sowie östlich des Planungsgebietes (Wohnanlage für Postbedienstete von 1928-29). • Der westlich gelegene, denkmalgeschützte Hirschgarten wird von den Planungen stark betroffen sein. • Schloss Nymphenburg, eine Gesamtanlage mit der Qualität eines UNESCO-Welterbes, wird durch die Höhenentwicklung der beiden Türme massiv beeinträchtigt. Betroffen sind der Schlossbau mit Rondell ebenso wie der Schlosspark mit den Wasseranlagen und den 	<p>westlich angrenzende Quartierspark sowie die unbebaute Freifläche im Osten der Halle (außerhalb des Planungsgebietes) setzen die Hallenfassade in Szene und fördern die Erlebbarkeit der einmaligen Architektur des Denkmals.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die umliegenden Denkmäler sind von der Planung in ihrem Bestand und ihrem Erscheinungsbild nicht bedroht, obwohl die Neubauten im PaketPost-Areal von der näheren Umgebung und auch von einigen Baudenkmalern aus – abhängig vom Standort und der Blickrichtung – teilweise sichtbar sein werden. Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude durch die Verschattung der beiden neugeplanten Hochhäuser ist nicht gegeben, lediglich der bestehende „Postturm“, das MU (1) und die benachbarten Gebäude an der Arnulfstraße verschatten am Stichtag 17. Januar aufgrund der tiefstehenden Sonne über mehrere Stunden die gegenüberliegende Bebauung. Eine Abstandsflächenunterschreitung gegenüber der Bebauung nördlich der Arnulfstraße ist durch die Neubebauung nicht gegeben. • Vom Hirschgarten aus werden die beiden Hochhäuser im PaketPost-Areal je nach Standort und Blickrichtung sichtbar sein. • Es wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung für über 60 Standorte in München und im Umland durchgeführt. Betrachtungsstandorte im Bereich von Schloss Nymphenburg waren der Ehrenhof, das Schlossrondell sowie der Schlosspark im Bereich des Badener Sees. (Der Standort des Schlossrondell wurde in der

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>hochrangigen sog. Burgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird um eine Reduzierung der Höhe der beiden Hochhäuser von 155 m auf maximal 60-80 m gebeten, da ansonsten das 1,9 km Luftlinie entfernte Schloss Nymphenburg in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild und seiner künstlerischen Wirkung dauerhaft beeinträchtigt und entwertet wird. Bei der Sichtfeldverträglichkeitsuntersuchung hat die Stadt München bei der Beurteilung der Schlossanlage Nymphenburg nur die zentrale Mittelachse betrachtet, nicht jedoch das weitläufige Schlossrondell, dessen Grundform, Fläche und architektonische Rahmung durch die Rondellhäuser die Wirkung der städtebaulichen Großfigur und den Charakter des bedeutenden Denkmals barocker Stadtbaukunst begründen. Dies führt zum Fehler im Bebauungsplan hinsichtlich der möglichen Höhe von 2 Wolkenkratzern von je 155 m und zu einem objektiv falschen Ergebnis für die 	<p>Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ergänzt.) Die Panorama-Darstellung vom Ehrenhof zeigt auch die Sicht seitlich über das südliche Schossrondell hinweg zu den Hochhäusern und nicht nur die zentrale Mittelachse. Der direkte Blick auf das Schloss ist nicht eingeschränkt. Das Mittel der Steigerung bleibt erhalten und öffnet sich weiterhin mit Eintritt in das weiträumige Schlossrondell. Der „Fächerblick“ des Königs, aus dem Schloss heraus, wurde mit der Panorama-Darstellung vom Ehrenhof ebenfalls untersucht und als nicht wesentliche Beeinträchtigung beurteilt. Ein Untersuchungsmangel oder ein Fehler im Bebauungsplan sind deshalb nicht festzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anhand der durchgeführten Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zu erkennen, dass durch die neuen Hochhäuser Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind. • Auch die Sichtbarkeit der Hochhäuser von der Aussichtsterrasse des Dachauer Schlossbergs sowie vom Olympiaberg – jeweils Richtung der Alpen – wurde dargestellt und als verträglich beurteilt. Für das Planungsgebiet wurde bereits in der „Hochhausstudie – Leitlinie zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 1997) Standortpotenzial für eine Hochhausbebauung aufgezeigt. Der Entwurf der Neufassung der Hochhausstudie sieht im Bereich des PaketPost-Areals ebenfalls einen möglichen Hochhausstandort. Die

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Bewertung der beiden geplanten Hochhäuser im BPlan-Verfahren. Die Ballonsimulation vom 30.09.2021 hat gezeigt, mit welcher Brutalität sich die beiden 155 m hohen Türme ins Bild schieben und ein störendes Ungleichgewicht in der weiträumigen, flächigen Anlage des Schlosssareals hervorrufen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die mit den Hochhäusern geschaffene, unangenehme Doppelung der Zwillingstürme der Frauenkirche ist aus denkmalpflegerischer und stadtgestalterischer Sicht nicht akzeptabel, das einzigartige Stadtbild und die Identität Münchens werden nachhaltig zerstört. • Mit der Höhenentwicklung an der Paketposthalle können weitere bedenkliche Blickbezüge auf die Hochhäuser und Beeinträchtigungen von Sichtachsen entstehen (z.B. vom Dachauer Schlossberg Richtung Stadtsilhouette, Olympiaberg Richtung Alpenkette, Sichtachsen Schloss Nymphenburg – Schloss Blumenburg und Bayerischer Landtag – Innenstadt), und die Türme werden das Stadtbild Neuhausens beschädigen. Warum soll ein derartig dubioses Projekt die Skyline Münchens dominieren? • Die in der Bayerischen Verfassung und im Bayerischen Denkmalschutzgesetz vorgegebene Rücksichtnahme auf Denkmäler ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erkennen. 	<p>Hochhäuser im PaketPost-Areal werden in der Skyline Münchens je nach Blickrichtung sichtbar sein, diese aber nicht dominieren, da es in München zahlreiche weitere profilüberragende Bauten gibt. Die endgültige Entscheidung über die konkrete Planung trifft der Stadtrat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung für das PaketPost-Areal erhoben, geprüft, berücksichtigt und abgewogen und werden dem Stadtrat im Billigungsbeschluss zur Abwägungsentscheidung vorgelegt.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> Die Entscheidungsgremien der Landeshauptstadt München haben auf fachliche Stellungnahmen zum Denkmalschutz bisher wenig argumentativ reagiert. Die Stadt München ist aufgerufen, die fachlichen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, der Schlösser- und Seenverwaltung, des Landesdenkmalrates und des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege ernst zu nehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen und weitere betroffene Dienststellen wurden in beiden Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan um eine fachliche Stellungnahme gebeten. Diese wurden geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und abgewogen und mit dem Billigungsbeschluss dem Stadtrat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Äußerungen zur Hochhausstudie selbst sind nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren für das PaketPost-Areal. Das Denkmalnetz Bayern beim Bayerischen Landesverein für Heimatpflege e.V. ist kein Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 BauGB, sondern eine sonstige gemäß § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in Bayern anerkannte Umweltvereinigung, und hat die Möglichkeit, sich in den Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB zu beteiligen.
28	Stadt- bild, Denkmal- schutz, Hochhausstudie Hochhausstudie	<ul style="list-style-type: none"> Es wurde gefragt, wieso das Gelände nach der Debatte um die Hochhäuser am Birketweg um das Jahr 2006 wieder als Standort für zwei 155 m hohe Hochhäuser ausgewählt wurde. In der Hochhausstudie von 1995 war der Standort nicht enthalten gewesen. 	<ul style="list-style-type: none"> Für das Planungsgebiet wurde bereits in der „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) Standortpotenzial für eine Hochhausbebauung aufgezeigt. Die Studie formulierte die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Im Zonenplan der am 28.06.2023 vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) wird das Gebiet nordöstlich der Friedenheimer Brücke vorbehaltlich der sonstigen zu erfüllenden Anforderungen und Qualitätskriterien grundsätzlich als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat bereits 2020 den Entwurf der Hochhaus-Studie mit der vorgesehenen Zone für Hochhäuser im PaketPost-Areal kritisiert. Die geplanten Türme mit ihrer Höhe von je 155 m beeinträchtigen u.a. Schloss Nymphenburg mit dem Park und dem Rondell sowie das Olympiagelände, das zum Weltkulturerbe werden soll. Es wird gefragt, warum die Bewertung der Fachbehörde weder in der Hochhaus-Studie 2023 noch im Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Stattdessen ist ein abhängiges Architekturbüro mit einem Fachgutachten für die Hochhausstudie 2023 beauftragt worden. Dort stellt die Betrachtung von lediglich der zentralen Mittelachse der Schlossanlage Nymphenburg einen eklatanten Mangel dar, der zu einem objektiv falschen Ergebnis für die Bewertung der geplanten Hochhäuser an der Paketposthalle führt. • Es wurde gefragt, wieso die neue Hochhausstudie bereits angewendet wurde, als sie noch nicht vom Münchner Stadtrat beschlossen war. 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Bebauungsplanverfahren werden u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Stadtbildverträglichkeit erhoben und geprüft, abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB konnten die Denkmalschutzbehörden Stellungnahmen zur Planung abgeben. Die Hochhausstudie selbst wurde vom Stadtrat als informelles Planungsinstrument für den Umgang mit Hochhausplanungen am 28.06.2023 beschlossen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens für das PaketPost-Areal, gleichwohl wurde die Planung auch anhand der Qualitätskriterien der aktuellen Hochhausstudie untersucht. • Die Erarbeitung der Hochhausstudie war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bereits weit fortgeschritten, und wesentliche Abstimmungen waren erfolgt. Es war deshalb sinnvoll, die Kriterien bereits vor der Beschlussfassung des Stadtrats am 28.06.2023 zur Beurteilung der Hochhäuser im PaketPost-Areal heranzuziehen.
29	Stadtbild, Denkmalschutz, Hochhausstudie	Es wird auf das Bayer. Denkmalschutzgesetz hingewiesen, wonach Eigentümer Baudenkmäler „instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen“ haben. Eigentümer könnten verpflichtet werden, eine	Die Paketposthalle wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens entsprechend der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden saniert und für die neuen Nutzungen ausgebaut. Zur Sicherung des langfristigen Betriebs der Hallennutzung gelten im

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Denkmalgerechte Instandsetzung und angemessene Nutzung der Paketposthalle	<p>bestimmte Nutzungsart durchzuführen; soweit sie nicht zur Durchführung verpflichtet werden, könnten sie zur Duldung einer bestimmten Nutzungsart verpflichtet werden“.</p> <p>Die Drohung des Eigentümers, sich nicht um die Paketposthalle zu kümmern, wenn er im Gegenzug kein Baurecht nach seinen Vorgaben erhält, ist gegenstandslos. Die Landeshauptstadt München als Untere Denkmalschutzbehörde hat dafür zu sorgen, dass die Halle denkmalgerecht instandgesetzt und einer geeigneten Nutzung, die der Gemeinschaft dient, zugeführt werde.</p> <p>Das Potenzial der Halle ist zwar erkannt worden, trotzdem liegt auch nach drei Jahren noch kein tragfähiges Konzept vor. Es wird lediglich ein Bürgerworkshop im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB angekündigt.</p> <p>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.</p>	<p>Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplans, eine Grunddienstbarkeit sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Die Erarbeitung des Hallennutzungskonzepts erfolgte zwischenzeitlich parallel zur Bauleitplanung auf der Grundlage eines mehrstufigen, umfassenden Partizipationsverfahrens (siehe https://allefuerdiehalle.de). Die Ergebnisse des Partizipationsverfahrens werden in einer Dokumentation zusammengefasst und Anlage des Billigungsbeschlusses. Die Dokumentation dient als Grundlage für einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für die Halle. Die Durchführung des Wettbewerbs wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Flächennutzungsplan und Bebauungsplan müssen bereits für die Umnutzung der Halle geändert werden, da dort derzeit jeweils „Postalische Nutzungen“ dargestellt bzw. festgesetzt sind.</p>
30	Auswirkungen der Planung allgemein Darstellung der Auswirkungen	<p>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</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, da in dieser Planungsphase, die sich auf der Ebene des Städtebaus, d.h. im Maßstab 1:1.000 bewegt, noch keine Materialwahl getroffen wurde. Im vorliegenden Fall handelt es sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass nicht zwangsweise</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Meilenstein auch für andere Projekte in München darstellen. Wegen der transparenten Nachvollziehbarkeit ist die gesellschaftliche Akzeptanz dieses wissenschaftlich anerkannten Verfahrens wahrscheinlich am höchsten.</p>	<p>davon auszugehen ist, dass weiterführende Planungsüberlegungen der Eigentümerin zur Ausführung kommen. Erst im Stadium der Hochbau-Objektplanung werden Entscheidungen zur Materialwahl gefällt.</p> <p>Auf der Ebene der Bauleitplanung werden dennoch und soweit das im Maßstab 1:1.000 möglich ist, Gutachten angefertigt und Prüfungen vorgenommen, die eine Abwägung hinsichtlich klimatischer, aber auch ökonomischer und sozialer Aspekte erlauben. Für das Planungsgebiet wurde ein Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert, für alle weiteren Maßnahmen hat die Vorhabensträgerin eine Absichtserklärung zu deren Umsetzung in der Charta vorgelegt.</p> <p>Die dort festgehaltenen Maßnahmen werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der weiteren Planung und Baurealisierung umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier mit DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe "Platin" angestrebt.</p>
31	<p>Auswirkungen der Planung allgemein Infrastruktur allgemein</p>	<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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 des Bebauungsplanes, insbesondere im Umweltbericht,

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>der Bewohner, der Arbeitenden, Lieferverkehr, Müllabfuhr,...),</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personenaufkommen beim ÖPNV: Busse und v.a. über S-Bahnhof Hirschgarten: Aufkommen beim ÖPNV für An-/Abfahrten der Bewohner, der Arbeitenden, • Negative Auswirkungen des Projekts auf das Umfeld bzgl. Lärm, Stau, Abgase, parkende Fahrzeuge in umliegenden Straßen • Infrastruktur: Wasser-, Abwassersystem, Müllabfuhr, Energieversorgung: Schafft das die bestehende Infrastruktur? Inwieweit muss hier die städtische Infrastruktur erweitert werden? Welche Kosten entstehen der Stadt hierdurch? Wer zahlt ggf. einen notwendigen Ausbau? 	<p>zusammengefasst werden. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bewältigung von Konflikten und negativen Auswirkungen getroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, die Entwässerung der Grundstücke sowie Müllabfuhr und Energieversorgung sind vom Bauherrn bei den zuständigen Versorgern zu beantragen. Anschlusskosten sind nach Maßgabe der jeweiligen Regelungen und der abzuschließenden Verträge von Bauherr*in/ Eigentümer*in zu tragen.
32	<p>Auswirkungen der Planung allgemein Soziale Infrastruktur</p>	<p>Es wurde gefragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • woher angesichts des Fachkräftemangels die Angestellten in den Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und in der Altenpflege kommen, • ob diese Leute „Werkwohnungen“ auf dem Areal bekommen, • wer diese Einrichtungen betreiben wird, • wie teuer die Plätze in Krippe, Hort und Kindergarten pro Kind sein werden, 	<p>Die Personalsituation in sozialen Einrichtungen, die Schaffung von Werkwohnungen für Kita-Personal und Altenpflegekräfte sowie die Preisgestaltung für die Nutzung der sozialen Infrastruktur sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es ist vorgesehen, dass die Häuser für Kinder von der Landeshauptstadt München betrieben oder mittels Ausschreibung an gemeinnützige Träger vergeben werden. Die Altenpflegeeinrichtung soll in privater Trägerschaft betrieben werden.</p> <p>Der Planungsbegünstigte erklärt in der sog. Charta seine Absicht, über die Vorgaben der SoBoN 2017 hinaus preisreduzierte Mietwohnungen für Beschäftigte in systemrelevanten Berufen zu schaffen.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • wie teuer die Altenpflege sein wird, • ob bei 40 % SoBoN eine Sozialstation eingeplant ist, und wer diese ggf. betreibt. <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>Derzeit gibt es keine Planung für eine Sozialstation. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wäre diese im Urbanen Gebiet zulässig.</p> <p>Die Schulversorgung wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und vom Referat für Bildung und Sport geprüft. Das Plangebiet löst mit der Wohnnutzung einen Grundschulbedarf aus. Die Kinder aus dem PaketPost-Areal können die nächstgelegene Grundschule an der Hirschbergstraße in ca. 450 m Entfernung sowie die Mittelschulen in der Umgebung besuchen. Die Querungsmöglichkeiten der Arnulfstraße für den Fuß- und Radverkehr wurden gutachterlich geprüft.</p>
33	<p>Auswirkungen der Planung allgemein Auswirkungen der hohen Bebauungsdichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde gefragt, mit welchen möglichen Folgen der hohen Bebauungsdichte auf Lebensqualität und Bodenwerte im Areal und in der Umgebung zu rechnen ist, und ob die Bodenrichtwerte in München durch den Bau der Hochhäuser weiter ansteigen werden. • Es ist zu vermuten, dass aufgrund der maximalen Bauverdichtung mit sechs- bis siebenstöckigen, eng aneinandergereihten Wohnblocks und einem eng eingegliederten Hochhausensemble ein Areal entsteht, das in etwa eine Ausstrahlung haben wird wie der Arabellapark. 	<ul style="list-style-type: none"> • Festgesetzt wird u.a. ein urbanes Gebiet gem. § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO), das hohe Dichten und Volumina, ähnlich wie in innerstädtischen Bereichen, zulässt. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit des verdichteten Bauens wird v.a. aufgrund von Flächenknappheit in innerstädtischer Lage und der guten ÖPNV-Erschließung Gebrauch gemacht. Beim PaketPost-Areal wird großer Wert auf die Schaffung qualitätvoller, vielseitiger und abwechslungsreicher Grün- und Freiflächen mit Spiel- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bewohner*innen, Besucher*innen und Beschäftigten gelegt. • Eine hohe Bebauungsdichte hat nicht zwangsläufig eine verminderte Lebensqualität zur Folge. Entscheidend ist, dass die bauliche Dichte einher geht mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, kulturellen und sozialen Nutzungen sowie Einzelhandel, und

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>dass gleichzeitig ein abwechslungsreiches Angebot an vielfältig nutzbaren Erholungs- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung steht. Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Eigentümerin zur Durchführung von Realisierungswettbewerben für Gebäude und Freiflächen und Erstellung eines Gestaltungsleitfadens.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Auswirkungen der Planung auf die Bodenrichtwerte in München, die sich aus verschiedenen Faktoren zusammensetzen, sind im Bebauungsplanverfahren nicht zu prüfen.
34	Auswirkungen der Planung allgemein Schutz der Umgebung	Kann eine hohe Dichte am PaketPost-Areal das Umland entlasten?	Tendenziell kann eine hohe Dichte in der Stadt durch „qualifizierte Innenentwicklung“ das Umland baulich entlasten.
35	Auswirkungen der Planung allgemein Bauphase	Zur baulichen Umsetzung wurde gefragt, <ul style="list-style-type: none"> • wie lange die Dauer der Bauphase sein wird, • wieviel mehr Verkehr durch den Transport der Baumaterialien zur Baustelle entsteht, • wie hoch wird die Umweltbelastung sein wird • was an Feinstaub, Mikroplastik etc. freigesetzt wird. Die Baustellenabwicklung ist frühzeitig zu prüfen. Es	Das gesamte PaketPost-Areal wird voraussichtlich in der Zeit zwischen 2027 bis 2035 realisiert. Die Baustellenlogistik sowie eine Erhebung zur Feinstaubbelastung während der Bauzeit sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Umweltbericht werden allgemeine Aussagen zur Betroffenheit durch Baustelleneinrichtungen gemacht. Die Baustelleneinrichtung und -logistik ist u.a. Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, in dem entsprechende Auflagen verhängt werden können. Soweit Sondernutzungserlaubnisse oder speziell auf die Baustelle ausgerichtete Verkehrsanordnungen erforderlich sind, werden die entsprechenden Anträge vom

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		sollen keine öffentlichen (Verkehrs)flächen für die Baustellenabwicklung bzw. Baustelleneinrichtung verwendet werden.	Mobilitätsreferat bearbeitet, das ggf. Auflagen zum Schutz der Anlieger festgesetzt.
36	Nutzungen allgemein Nutzungsverteilung	Es wurde gefragt nach dem Verhältnis Wohnen – Gewerbe, wie viele Quadratmeter auf Wohnen entfallen, warum es nicht mehr Wohnungen gibt, und welche Nutzungsverteilung der Investor plant.	Die Darstellung zur Nutzungsverteilung im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB bildete den damaligen Stand der Planung ab. Festgesetzt wurden im Bebauungsplan mit Grünordnung ein urbanes Gebiet mit Teilbaugebieten sowie ein Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“, um alle im Konzept vorgeschlagenen Nutzungen realisieren zu können. Grundsätzlich war von Anfang an eine gemischte Nutzung mit ca. 1.190 Wohnungen und ca. 3.000 Arbeitsplätzen vorgesehen. Dies entspricht der Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses von 2019. Der Bebauungsplan regelt, dass mindestens 100.000 m ² und maximal 108.000 m ² der festgesetzten Geschossfläche für Wohnnutzungen zu verwenden sind. Es gibt allerdings Gebäude im Planungsgebiet, die bezüglich der Lärmbelastung für Wohnnutzungen nicht geeignet sind. Mehr Wohnungen erfordern zudem mehr Freiflächen für die Bewohnerschaft und mehr soziale Infrastruktur. Daher besteht kein Potential für weiteren Wohnraum.
37	Nutzungen allgemein Kleinteiliges Gewerbe	Frühere Fassungen der Masterplanung enthielten eine Teppichbebauung mit Gassen, wo Gastronomie und kleinteiliges Gewerbe vorgesehen waren. In der überarbeiteten Masterplanung sind Gassen zugunsten des Quartiersparks entfallen. Es wurde gefragt, ob damit auch kleinteilige Gewerbeflächen gestrichen würden.	Die Nutzungsverteilung hat sich aufgrund der Überarbeitung der Masterplanung nicht geändert, in den Erdgeschosszonen der Blockrandbebauung sind nach wie vor öffentliche bzw. kleinteilige gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie geplant. Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt fest, dass im urbanen Gebiet (MU) Wohnen nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
38	Nutzungen allgemein Sozialgerechte Bodennutzung, Non-Profit-Wohnen	<p>Es wurde gefragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, da im PPA zu befürchten ist, dass höhergelegene Wohnungen absoluter Luxus sind und als Zweitwohnungen genutzt werden könnten. • für welche finanzstarke Klientel gebaut wird, • ob die Gefahr besteht, dass das PaketPost-Areal eine Art „Ghetto des Reichtums“ wird, • welche SoBoN im städtebaulichen Vertrag zur Anwendung kommt, • welche Anteile an gefördertem, preisreguliertem und freifinanziertem Wohnungsbau beabsichtigt sind, • wie sich die geförderten Wohnungen auf die einzelnen Baueinheiten verteilen, wo die geförderten Wohnungen lokalisiert sind, • inwieweit eine gleichmäßige Verteilung der geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungen gemäß SoBoN auf Wohngebäude, gerade auch auf die beiden 155 m hohen Türme, vorgesehen ist, • welche Konzepte zur Vermeidung/Reduktion sozialer Probleme geplant sind, • was nach der Bindungsfrist mit den geförderten Wohnungen passiert, ob sie saniert und teuer 	<p>Im PaketPost-Areal wird nicht für eine bestimmte „Klientel“ gebaut, und die Entstehung eines „Ghettos des Reichtums“ ist nicht zu befürchten. Es gelten die Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung, die u.a. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorgeben. Anwendung findet die Fassung von 2017. Damit ist gewährleistet, dass 20 % Einkommensorientierte Förderung (EOF), 10 % München Modell Miete (MMM) plus 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau geschaffen wird. Eine zeitlich unbeschränkte Sozialbindung von Wohnraum ist rechtlich nicht zulässig. Die SoBoN in der Fassung von 2017 sieht folgende Bindungsfristen vor: EOF – 25 Jahre, MMM sowie preisgedämpfter Mietwohnungsbau – 30 Jahre. Grundsätzlich sollen die sozial geförderten und preisgedämpften Wohnungen nicht an einer Stelle konzentriert, sondern im Planungsgebiet verteilt werden. Städtebauliche Festsetzung zur konkreten Verortung von sozialem Wohnungsbau sind rechtlich nicht möglich. Außerdem sind Förderbestimmungen einzuhalten, die darin enthaltenen Kostengrenzen lassen geförderten Wohnungsbau nicht in allen Gebäudetypologien zu. Einzelheiten wie die Verteilung der geförderten Wohnungen im Planungsgebiet werden mit dem Investor verhandelt und in einem gesonderten Vertrag geregelt.</p> <p>Die Schaffung von Wohnraum für alle Einkommens- und Bevölkerungsschichten, von vielseitig nutzbaren Freiflächen und von Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sowie eine ausgewogene Nutzungsmischung trägt dazu bei, soziale Probleme zu vermeiden. Soziale Konzepte, die auf das Zusammenleben der Menschen im realisierten Quartier einwirken sollen, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung von</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>weiterverkauft werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> • was beim Non-Profit-Wohnen der Quadratmeterpreis sein wird, • in welchem Umfang und in welcher Dauer bezahlbares Wohnen gesichert bleibt, auch bei Veräußerung von Grundstücksteilen / Gebäuden an künftige Bauherren? <p>Die verbale Zusage des Eigentümers zur Errichtung von preisgebundenem Wohnraum (Erhöhung SoBoN auf 50%) kann ggf. aufgrund der Reduktion von Baurecht durch den Erhalt der Grünflächen um die Hälfte abgesenkt werden. Höchstpreisige, völlig unwirtschaftliche Hochhäuser sind nicht mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Allgemeinheit – nicht nur für Gutverdienende, die aufgrund von immer weiter ausgewiesenen Gewerbeflächen für Großkonzerne zuziehen – vereinbar.</p>	<p>geförderten Wohnraum mit den o.g. Fristen gilt grundsätzlich auch bei einem Verkauf von Gebäuden oder Grundstücken weiter.</p> <p>Der Mietpreis für das „Non-Profit-Wohnen“ ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Da es sich nicht um Wohnraum gemäß SoBoN 2017 handelt, unterliegt die Preisgestaltung dem Vermieter. Soweit möglich, werden Details vertraglich zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten geregelt.</p> <p>Eine Reduzierung des Baurechts wird aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage und der guten ÖPNV-Erschließung des Planungsgebiets nicht für sinnvoll erachtet.</p>
39	Nutzungen allgemein Hotel	Es wurde gefragt, zu welchen Hotelkategorien die Hotels gehören würden (5 Sterne?), und ob es bereits Interessenten deutscher oder internationaler Hotelketten gebe.	Die Klassifizierung der Hotels und deren Betreiberschaft sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
40	Nutzungen allgemein Büronutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde gefragt, für welche Unternehmen die Büroflächen bezahlbar sind. 	<ul style="list-style-type: none"> • Büromieten werden zwischen Vermieter*in und Mietinteressent*innen verhandelt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • 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 Flächennutzungsplan müssen hierzu die entsprechenden Festsetzungen vorgeben 	<ul style="list-style-type: none"> • Im PaketPost-Areal wird eine ausgewogene, vielfältige, dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung angestrebt. Für eine Bedarfsprüfung für Büroflächen besteht im Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Aussagen zur stadtweiten Situation vorhandener Büroflächen sind hier nicht möglich. • Die Gestaltung der Büros ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, so dass diesbezüglich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan keine Regelungen treffen können.
41	Nutzungen allgemein Sportnutzungen	Es wurde nach sozialen sportlichen, gemeinwohlorientierten Nutzungen im PPA gefragt.	Im Planungsgebiet werden u.a. 3 Kindertagesstätten entstehen, gemeinwohlorientierte Nutzungen wie ein Bewohnertreff sind im Urbanen Gebiet grundsätzlich zulässig. Die geplanten Grün- und Freiflächen mit dem zentral gelegenen Park sollen vielfältig für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar gestaltet werden und hochwertige Aufenthalts- und Erholungsräume sowie Spielflächen schaffen. Sportnutzungen sind in den Freiräumen und im Erdgeschoss der Halle vorgesehen. Für normgerechte Sportanlagen stehen im Planungsgebiet keine Flächen zur Verfügung.
42	Nutzungen allgemein Nutzung der Hochhäuser	Es wurde gefragt, <ul style="list-style-type: none"> • ob die öffentliche Zugänglichkeit der obersten Geschosse der Türme auch das Ziel des Investors ist, 	Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den obersten beiden Geschossen in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie in

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • ob der höchste Biergarten Münchens nur für eine exklusive Klientel ist, und wie teuer eine Halbe Bier, wie teuer eine Breze sein wird, • wie teuer die Auf- und Abfahrt mit dem Lift wird, und welcher CO₂-Fußabdruck dabei hinterlassen wird. 	<p>untergeordnetem Umfang Einzelhandelsbetriebe und Verwaltung als Teil der vorgenannten Nutzungen zulässig sind. Dies ist auch das Ziel des Planungsbegünstigten.</p> <p>Die Preisgestaltung der zukünftigen Nutzungen, Daten zu den Kosten sowie zum CO₂-Fußabdruck der Lifte sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p>
43	Nutzungen allgemein Konkurrenzsituation	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.	<p>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 Einzugsbereich des Planungsgebietes sind das die Stadtteilzentren Laim und Rotkreuzplatz und das Nahbereichszentrum Romanplatz.</p> <p>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 m² bis 2.000 m² als unschädlich eingeschätzt. Die Verträglichkeit der neuen Nutzungen in Bezug auf die oben genannten Zentren wurde ebenfalls gutachterlich geprüft. Das zu schaffende Angebot an Retail & Restaurants wird der Bedarfsdeckung der im Areal lebenden und arbeitenden Menschen dienen, das bestehende Angebot im direkten Umfeld sinnvoll ergänzen, aber nicht kannibalisieren und eine elementare Voraussetzung für die Lebens- und Aufenthaltsqualität des lebendigen urbanen Quartiers bilden.</p> <p>Einzig vom sich in direkter Laufweite befindlichen Quartier am Hirschgarten lässt sich der Standort schnell und barrierefrei erreichen. Das dort ansässige Nahversorgungszentrum ist mit seinen Kapazitäten für die in diesem Quartier lebenden Menschen angemessen, aber für die Bedarfe des</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • ob die Stadt zuverlässig dafür sorgen kann, dass die Halle dauerhaft für alle ohne Eintritt frei zugänglich ist, und was passiert, wenn der Eigentümer die Halle irgendwann finanziell nicht mehr tragen kann und sie verkauft, • wie eine vertragliche Vereinbarung zum Erhalt, Umbau und zur wirtschaftlichen Verantwortung für die Halle aussehen könnte, falls ein „Gesamtkonzept“ kurzfristig nicht zustande käme, • ob die Zeit reicht, die Ergebnisse des Partizipationsprozesses Paketposthalle in das laufende Bebauungsplanverfahren einzubringen. <p>Es wurde gefordert bzw. empfohlen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein tragfähiges und flexibles Hallenkonzept zu entwickeln; das beinhaltet auch eine Auseinandersetzung mit dem Fall, dass sich nach einiger Zeit/einigen Jahren herausstellt, dass das Hallenkonzept nicht weiter in dieser Form realisierbar ist, • die Baurechte auf dem Areal an die Realisierung und den dauerhaften Betrieb der Hallennutzung zu binden, 	<p>Das Betriebskonzept wird von der Eigentümerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München erstellt, Erhalt und Betrieb der Halle müssen sich finanziell tragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aussagen für den Fall, dass sich das Hallenkonzept in der Zukunft einmal nicht mehr realisieren lässt, sind im Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Zur Sicherung des langfristigen Betriebs der Hallennutzung gelten im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplans, eine Grunddienstbarkeit sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag. <p>• Das Baurecht für das PaketPost-Areal kann grundsätzlich nicht mit der Realisierung und dem dauerhaften Betrieb der Halle verknüpft werden. Das durch den Bebauungsplan geschaffene Baurecht kann nicht</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit mögliche Trägerschaften, Betriebskonzepte etc. zu thematisieren. • ein Hearing mit Experten durchzuführen, die Erfahrungen mit Revitalisierung, Umstrukturierung und Betreiberkonzepten ähnlicher oder in der Dimension vergleichbarer Großprojekte mitbringen, aus denen die Verantwortlichen lernen können (Transferwissen). 	<p>zurückgenommen werden, wenn der Betrieb der Halle zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr möglich sein wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Partizipationsverfahren wurde von einem erfahrenen Büro für Stadtentwicklung und urbane Zukunftsstrategien unter Einbeziehung von Expert*innen verschiedener Disziplinen begleitet. Ein eigenes Expertenhearing wurde nicht durchgeführt.
45	<p>Nutzung der Paketposthalle Details zur Hallennutzung</p>	<p>Es wurde gefragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie Lärm/Akustik in der Halle verteilt sind, wie die Temperaturen in der Halle, insbesondere im Winter, sind, • ob es Veranstaltungen geben wird, die die ganze Halle nutzen, • wie parallele Veranstaltungen stattfinden können, • ob die Halle schon vor der Fertigstellung der übrigen Bebauung zur Nutzung freigegeben wird, • ob es bzgl. der Veranstaltungsnutzung in der Halle schalltechnische Analysen für die 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Halle (Erdgeschoss) soll zentraler Freiraum mit Aufenthaltsqualität für die Menschen vor Ort sein und vorrangig für Erholung, Spiel, Sport, Bewegung und konsumfreie Nutzungen zur Verfügung stehen. Akustik und Raumklima wurden geprüft, die Ergebnisse der Gutachten werden bei der Verteilung der Nutzungen innerhalb der Halle berücksichtigt. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ein Hallennutzungskonzept erarbeitet. • Zu einzelnen Veranstaltungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung keine Aussagen möglich, dazu werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. • Vor einer Nutzungsaufnahme muss die Halle grundlegend saniert und ausgebaut werden, die Fertigstellung und der Zeitpunkt der Inbetriebnahme sind derzeit nicht absehbar. • Bei der Erstellung des Schallschutzgutachtens wurden die angestrebte Veranstaltungsnutzung in der Halle und

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>angrenzenden Wohngebiete gibt, und ob Schallschutzvorkehrungen geplant sind, ggf. welcher Art.</p>	<p>der Schutz angrenzender Wohngebiete vor Lärm berücksichtigt. Art. 18 Abs. 17 der Satzung trifft diesbezüglich Festsetzungen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Raumvolumens der Paketposthalle konnte nachgewiesen werden, dass sowohl alltägliche Nutzungen als auch Veranstaltungen durchführbar sind. Entsprechende Nachweise zur schalltechnischen Verträglichkeit mit der Nachbarschaft sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.</p>
46	<p>Freiraum Freiflächen-nachweis und -bilanz</p>	<p>Es wurde gefragt</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie die Freiflächenbilanz im PaketPost-Areal nach Art und Umfang aktuell aussieht (mit/ohne Paketposthalle), und wie viele Quadratmeter pro Person vorgesehen sind, • wo die Freiflächen für die sozialen Einrichtungen (Altenpflege, sieben Häuser für Kinder) lokalisiert sind, • wie die Freiflächen für soziale Einrichtungen in die Bilanz eingehen, • ob die überdachte Paketposthalle voll oder teilweise auf die Flächenbilanz angerechnet wird, 	<ul style="list-style-type: none"> • Außerhalb des Mittleren Rings beträgt der Orientierungswert, d.h. die angestrebte Summe der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, 20 m² je Einwohner*in. Bei gewerblichen Nutzungen werden 2 m² Grün- und Freifläche angesetzt. Gemäß Freiflächenbilanz ergibt sich im Planungsgebiet durch anrechenbare (nicht verlärmte) Freiflächen ein Anteil von 13,63 m²/ Einwohner*in und somit ein Kompensationsbedarf von 6,37 m²/Einwohner*in, der durch Aufwertungsmaßnahmen von Freiflächen in der Umgebung erfolgt. • Planungsursächlich sind im PaketPost-Areal drei Kindertageseinrichtungen zu errichten. Die Freiflächen für die soziale Infrastruktur (Häuser für Kinder, Altenpflege) befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den jeweiligen Einrichtungen und werden für die Kitas in der Planzeichnung hinweislich dargestellt. Sie sind separat vom Freiflächenbedarf der Einwohner*innen und Beschäftigten zu betrachten. • Das Erdgeschoss der Paketposthalle wird in Teilen als Freifläche angerechnet. Dies ist möglich, weil dort

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>und ob dies rechtlich zulässig ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> wie groß der Verlust an Grünflächen südlich der Paketposthalle ist, die im Flächennutzungsplan zugunsten von Hochhäusern aufgegeben werden. 	<p>öffentlich zugängliche Spiel-, Bewegungs- und Erholungsnutzungen in Anlehnung an eine ebenerdige Freifläche geplant sind und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Nutzung des Erdgeschosses der Halle als Freiraum ist ein Planungsziel im Aufstellungsbeschluss. Rechtliche Gründe gegen eine teilweise Anrechnung der Hallenfläche als Freifläche bestehen nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> Durch die teilweise Überbauung der Grünflächen südlich der Paketposthalle reduzieren die Grünflächen sich an dieser Stelle um circa 3.000 m². Als Ersatz wird im Zentrum des Quartiers ein neuer Quartierspark und multifunktional nutzbare Platzflächen auf der bisher als Sondergebiet festgesetzten Fläche geschaffen.
47	Freiraum Freiflächenorientierungswerte und Kompensationsmaßnahmen	<p>Es wurde folgendes angemerkt bzw. gefragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine normen- und bewohnerorientierte Grünflächenplanung wird ersetzt durch nichts als unglaubwürdige und in sich gegensätzliche Versprechungen. „Ausreichende“ Freiflächen sind dabei kein wesentliches Planungsziel. Es gibt von der Stadt München selbst vorgegebene Zahlen für das Verhältnis von Wohnflächen zu Grünflächen. Die für das Projekt zu errechnenden Zahlen werden den Bürger*innen nicht vorgelegt, weil sie wahrscheinlich eklatant verfehlt werden. Auf dem Areal werden sich tausende Menschen mit unterschiedlichsten Bedürfnissen und Anforderungen bewegen, es werden Versickerungsmulden für das Schwammstadtprinzip, Rückzugsräume für Tiere usw. benötigt. Wo all das auf den offensichtlich viel zu kleinen 	<ul style="list-style-type: none"> Die Bedeutung von Grün- und Freiflächen für Mensch, Natur und Klima ist unbestritten. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) den Beschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ gefasst. Beim Richtwert von 20 m² Freifläche pro Einwohner*in handelt es sich nicht um eine Auflage, sondern um einen vom Stadtrat festgelegten Orientierungswert. Zwar sollen die Orientierungswerte für Freiflächen nach Möglichkeit eingehalten werden, sie können aber aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise unterschritten werden. Dabei ist stets eine Einzelfallprüfung durchzuführen, bei der auch Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Grünanlagen im Umfeld des Planungsgebietes (Radius bis 1,5 km) untersucht werden. Dies trifft auf

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Grünflächen stattfinden soll, wird nicht ansatzweise dargelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Freiflächenorientierungswerte dürfen nicht unterschritten werden. Eine Aufwertung in der Umgebung ist nicht ausreichend, und es besteht auch kein Potential dafür, weil die Grünflächen in der unmittelbaren Umgebung bereits heute übernutzt sind. Aufwertungsbedarf besteht im Arnulfpark, ansonsten lassen sich in Grünflächen im Umkreis von 1,5 km (Hirschgarten, Steubenplatz, Auffahrtsallee am Nymphenburger Kanal, Grünwaldpark, Rondell Neuwittelsbach, Posseltplatz, Schäringerplatz, Winthirplatz, Gollierplatz, Kazmairspielplatz, Grünfläche am Finanzamt) aufgrund von Platzmangel, Lärm- und Abgasbelastung keine signifikanten qualitativen Verbesserungen für die Bevölkerung erzielen. Aufwertungsmaßnahmen sind bei 1100 neuen Wohnungen und 3000 Arbeitsplätzen völlig unzureichend. • 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. 	<p>das PaketPost-Areal zu, da aufgrund der innerstädtischen Lage und baulichen Dichte die Freiflächenorientierungswerte unterschritten werden. Die im Quartier zu schaffenden Freiflächen sollen qualitativ und abwechslungsreich gestaltet werden und allen Nutzer*innen attraktive Spiel- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Neben den ebenerdigen öffentlichen Grünflächen, den multifunktional nutzbaren Platzflächen und dem Erdgeschoss der denkmalgeschützten Halle stehen der Bewohnerschaft und den Beschäftigten auch gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Innenhöfen und auf den Dächern zur Verfügung. Für Kinder der Bewohner*innen werden neben den erdgeschossigen Spielbereichen in den Türmen auch Spielgeschosse eingerichtet, um den Nachweis der nach BayBO zu errichtenden Flächen zu führen.</p> <p>Für das Planungsgebiet wurde ein ganzheitliches Wasserkonzept erstellt, in dem sowohl die Themen der dezentralen naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge sowie die Regen- und Grauwassernutzung untersucht wurden. Das Regenwasserkonzept basiert auf dem Prinzip der Schwammstadt. Durch eine vollständige oberflächennahe oder unterirdische Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist geplant, das Regenwasser dezentral und naturnah im Planungsgebiet zu managen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neben der Bereitstellung von Grün- und Freiflächen für Erholungszwecke und für die Klimaanpassung sind im Rahmen der Bebauungsplanung zahlreiche weitere Belange zu berücksichtigen, und es sind unterschiedliche

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Wo genau werden welche Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt? 	<p>Nutzungen auf den zur Verfügung stehenden Flächen unterzubringen (z.B. Wohnen), so dass letztlich eine Abwägung stattfindet. Das Bevölkerungswachstum in München und der damit verbundene hohe Bedarf an Flächen insbesondere für Wohnen, aber auch für Arbeiten, Kultur, soziale und sonstige Infrastruktur erfordern eine optimale Ausnutzung der vergleichsweise wenigen innerstädtischen, zur Bebauung geeigneten Flächen. Für das PaketPost-Areal kann deshalb ausnahmsweise eine Unterschreitung der Freiflächenorientierungswerte begründet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für das Planungsgebiet wurde ein Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Des Weiteren werden Maßnahmen der grünen Infrastruktur in Form von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiraumstrukturen (z. B. Großbaumstandorte, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) umgesetzt. • Aufwertungs- und Kompensationsmaßnahmen werden in geeigneten bestehenden Grünflächen in der Umgebung umgesetzt. Die Auswahl der Flächen und die durchzuführenden Maßnahmen wurden zusammen mit dem Baureferat und dem Bezirksausschuss festgelegt und sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Wem dienen die Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung, wird der Nachweis auf externen Flächen (Hirschgarten u.a.) ein rechtlicher Präzedenzfall und politisch akzeptabel? • Den bereits heute übernutzten und überlasteten Hirschgarten selbst als Ausgleichsgrün anzubieten entspricht nicht dem Gedanken des Leitsatzes Grünflächen erhalten. Bei einem neuen Baugebiet müssen die erforderlichen Grünflächen auch auf diesem Areal ausgewiesen werden und nicht zu Lasten eines öffentlichen Parks gehen. Wie kann die Aufwertung eine Fläche in der Größe der entfallenden Grünfläche ausgleichen? • Findet im Hirschgarten nicht bereits Kompensation für Neubaugebiete statt? 	<ul style="list-style-type: none"> • Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen dienen der Allgemeinheit. Es ist bereits seit ca. 20 Jahren üblich, beim Vorliegen bestimmter städtebaulicher und grünplanerischer Gründe auf Basis einer Einzelfallprüfung von den Orientierungswerten abzuweichen und Aufwertungs- und Kompensationsmaßnahmen in der näheren Umgebung durchzuführen. Dieses Vorgehen ist rechtlich und politisch legitimiert (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 26.07.2017 „Neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09119 und Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ vom 08.02.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273), die Anwendung wird aufgrund der langjährigen Verwaltungspraxis nicht zu einem Präzedenzfall führen. Jeder Einzelfall wird stets gesondert geprüft. • Den Bewohner*innen und Beschäftigten steht innerhalb des PaketPost-Areals für Spiel, Bewegung und Erholung ein abgestuftes Freiraumsystem aus öffentlichen und privaten Grünflächen zur Verfügung: das Erdgeschoss der Halle, der Quartierspark sowie die südlich gelegene öffentliche Grünfläche, die Gassen, Wege und begrünte Plätze, begrünte Innenhöfe, Spielgeschosse in den Hochhäusern, Balkone und gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten. Die Aufwertung von Grünflächen in der Umgebung ergänzt diese Grundversorgung. • Der Hirschgarten wird nicht bereits als Kompensation für Neubaugebiete herangezogen.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
48	Freiflächen Nutzbarkeit und Nutzung von Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Was sind sog. private Grün- und Freiflächen, in wessen Eigentum stehen sie, und warum sind es keine öffentlichen Grünanlagen? • Wie wird die freie Zugänglichkeit zu öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen auf geschlossenen Innenhöfen und Dachflächen gesichert? • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Private Grün- und Freiflächen befinden sich auf Privatgrundstücken und werden vom/von der Eigentümer*in gestaltet und unterhalten. Sie sind entweder frei zugänglich, insbesondere wenn sie ebenerdig gelegen sind oder dienen der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohnerschaft (Innenhöfe, Dachgärten). Es handelt sich im PaketPost-Areal dabei nicht um private, eingefriedete Wohnungsgärten, denn diese sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen. Öffentliche Grünanlagen werden von der Landeshauptstadt München oder anderen öffentlichen Trägern auf öffentlichen Flächen angelegt und unterhalten und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. • Eine öffentliche Zugänglichkeit von geschlossenen Innenhöfen und Dachgärten ist nicht vorgesehen, so dass auch keine entsprechende rechtliche Sicherung erfolgt. Sie stehen der Bewohnerschaft und den im Gebäude Beschäftigten zur gemeinschaftlichen Nutzung als Treffpunkt und zur Erholung zur Verfügung.. • Den Bewohner*innen und Beschäftigten im PaketPost-Areal stehen für Spiel, Bewegung und Erholung ein abgestuftes Freiraumsystem aus öffentlichen und privaten Grünflächen zur Verfügung: das Erdgeschoss der Halle, der Quartierspark sowie die südlich gelegene öffentliche Grünfläche, die Gassen, Wege und begrünte Plätze, begrünte Innenhöfe, Spielgeschosse in den Hochhäusern, Balkone und gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten. Die attraktive Gestaltung der neu zu schaffenden Grün- und Freiflächen wird über einen Wettbewerb gesichert. Trotzdem ist zu erwarten, dass sie auch außerhalb des PaketPost-Areals Freizeit verbringen werden, z.B. im

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Hirschgarten. Ebenso werden ggf. auch Menschen, die nicht im PaketPost-Areal wohnen oder arbeiten, die dortigen Freiflächen nutzen. Die Freifläche östlich der Paketposthalle ist im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dient somit der Allgemeinheit zur Erholung.
49	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 an den Schulstandorten der Umgebung, insbesondere an der Grundschule Hirschbergstraße, gedeckt werden. In den öffentlichen Grünflächen werden Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten geschaffen, die auch von Schulkindern genutzt werden können. Weiterhin soll die Halle (Erdgeschoss) vorrangig für Erholung, Spiel, Sport, Bewegung und Nutzungen ohne Konsumzwang zur Verfügung stehen.
50	Freiflächen Fassadenbe- grünung	Warum werden die begrünten Fassaden zu den öffentlichen Grünflächen gerechnet?	Begrünte Fassaden zählen nicht als öffentliche Grünflächen.
51	Bürgerbegehren Grünflächen erhalten, Erhalt von Grünflächen Auswirkungen des Bürgerbegehrens Grün, Bedeutung und Erhalt von Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde gefragt, ob das Bürgerbegehren Grün auch für das laufende Verfahren gilt, und ob bei einer Fortführung des Verfahrens Regressansprüche des Investors bestehen. • Es wurde gefragt, ob wegen der Annahme des Bürgerbegehrens Grün durch den Stadtrat am 01.03.2023 nur ein Hochhaus gebaut wird. • Eine Übernahme des Bürgerbegehrens Grün auch für laufende Projekte oder ein Bürgerentscheid für den Grünflächenerhalt hätten 	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

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>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).</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 südlichen Allgemeinen Grünfläche eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche ist zwar 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.</p> <p>Der Bestand an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die angrenzenden multifunktionalen Platzflächen und die Umnutzung der direkt an die Allgemeine Grünfläche anschließenden denkmalgeschützten Paketposthalle</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Planungsverfahren aufzusetzen.</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? • 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“? • Bei einer Bebauung der Grünfläche südlich der Paketposthalle wird nicht nur eine öffentliche Grünfläche vereinnahmt, 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 	<p>als überdachter öffentlichen Freiraum ergänzt. Insgesamt bilden die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit den Platzflächen, der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen großen Freiraumverbund, so dass ein angemessener Ausgleich für die überplante Grünfläche südlich der Paketposthalle entsteht.</p> <p>Die im Masterplan vorgesehene Bebauung südlich der Paketposthalle wird daher weiterverfolgt. Die öffentliche Grünfläche ist in diesem Bereich nicht durch eine Tiefgarage unterbaut.</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, in der erste Konzepte vorgestellt und Themen für die Abwägung gesammelt wurden, wurde wie geplant durchgeführt. In dieser Planungsphase sind viele planerische Details noch nicht ausgearbeitet, und es bestand kein Grund für eine Aussetzung des Verfahrens.</p> <p>Die im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche kann wie oben erläutert nicht erhalten werden, der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich geändert. Gründe für ein neues Planungsverfahren sowie Rechtsgrundlagen für Regressansprüche des Planungsbegünstigten sind nicht ersichtlich.</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</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>einer Doppelfunktion ausgenutzt werden. Dieses Quartiersgrün kann nicht die Qualität des vorhandenen Grünzugs ersetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 erhitzenen Dachs der Paketposthalle, der Bebauung an der Wilhelm-Hale-Straße und der grünen Verbindung Hauptbahnhof/Laim/Pasing unverzichtbar. • Bei Erhaltung der öffentlichen Grünfläche kämen durch das Weglassen der beiden Hochbauten die Giebelfassade und der unverwechselbare Bogen als Platzwand zur Grünfläche hervorragend zur Geltung. 	<p>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 Schloßchmidstraße. 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 Quartiersparks und den angrenzenden multifunktional nutzbaren Platz westlich der Halle kompensiert. 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. 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 gemeinsam mit dem Platz ein neues attraktives Freiflächenangebot.</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, 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</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>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.</p> <p>Der Quartierspark ist weitgehend nicht unterbaut nicht versiegelt und schafft hochwertige Aufenthalts- und Erholungsräume sowie Spielflächen. Die ausreichende Begrünung mit Großbäumen, die die bioklimatische Situation im Quartier optimieren, wird über die Festsetzungen gesichert.</p> <p>Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich die klein-klimatische Situation aufgrund der umfangreichen Begrünungsmaßnahmen in den Grünflächen, Innenhöfen und auf den Dachgärten verbessert.</p> <p>Die Frischluftführung und die Belüftung der Stadt in West-Ost-Richtung erfolgen hauptsächlich über die wesentlich breitere, bis auf die Brücken von Bebauung freigehaltene Bahnachse. Die Fläche südlich der Halle ist vergleichsweise schmal und von Bebauung umgeben und kann bereits jetzt nur sehr eingeschränkt bioklimatische Funktionen erfüllen.</p> <p>Die beiden Hochpunkte markieren mit ihrer Höhe und Gestalt die denkmalgeschützte Halle und betonen damit ihre Bedeutung. Der von Bebauung freigehaltene Quartierspark westlich der Halle sowie die östlich außerhalb des Planungsgebietes angrenzenden Freiflächen gewährleisten eine gute Sichtbarkeit der Hallenfassaden.</p>
		•	

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
52	Klima, Umwelt, Natur Klimaneutrales/umweltfreundliches Bauen	<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 Vorstellungen für die Bauweise sind völlig nach dem heutigen Stand der Bauwirtschaft, d.h. viel Beton. Auch die Verwendung von Recycling-Beton wird keinen Zement einsparen, der eine 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 eines Bebauungsplanverfahrens. 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. • Für das Planungsgebiet wurde ein Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Zusätzlich strebt der Planungsbegünstigte für das PaketPost-Areal die höchste Bewertungsstufe der DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ als Nachhaltigkeitsbewertung an, dies wird in der Charta festgehalten. Zu den Kernthemen gehören Klimaschutz, Klimaanpassung, und Resilienz. Es soll ein Quartier entwickelt werden, das einen möglichst geringen CO₂-Ausstoß in Planung und Bau sowie in der späteren Nutzung verursacht. Gründe, die Planung einzustellen, sind nicht ersichtlich. • Die Landeshauptstadt München hält an der Erreichung ihrer Klimaziele fest. Planungsziel für das PaketPost-Areal ist aber u.a. auch eine ausgewogene Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie vielfältigen

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>große Ursache für die massive CO₂-Produktion darstellt. 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> <ul style="list-style-type: none"> • Die Landeshauptstadt München möchte bis 2035 klimaneutral sein. Es wurde gefragt, wie sie im Bebauungsplan und mit anderen rechtlichen Maßnahmen dafür sorgen kann, dass möglichst klimaneutral gebaut wird und Treibhausgase eingespart werden. Die ökologischen Notwendigkeiten sollen auch über eine Gestaltungssatzung definiert werden (v.a. Dach- und Fassadenbegrünung, Energiekonzept, Photovoltaik, Wärmequellen). • Das exponierte Projekt soll eine Vorreiterrolle für neue Wege des ökologischen und energetischen Bauens einnehmen, z.B. bzgl. der Energiegewinnung in und mit Gebäuden. In die weiteren Planungen sind Aspekte wie Photovoltaik an Dächern und Fassaden und die beiden Hochhäuser als Energieerzeuger (Photovoltaikfassaden, Mikrowindanlagen im Gebäude) aufzunehmen. 	<p>kulturellen, künstlerischen und sozialen Nutzungen und Einzelhandel. Büros und Hotels gehören ebenso wie Wohnen zu einem solchen urbanen Quartier und entsprechen den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für das Planungsgebiet wurde ein Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Für weitere Maßnahmen u.a. zum Klimaschutz hat die Vorhabenträgerin eine Absichtserklärung zu deren Umsetzung in Form einer Charta vorgelegt. • Die Landeshauptstadt München hat für die Bebauungsplanung neue, sehr hohe Standards eingeführt, die im sog. Klimafahrplan zusammengefasst sind. Die klimatischen Auswirkungen und zu treffende Maßnahmen sind noch umfangreicher als bisher gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse werden in einer Charta festgehalten, die als Anlage zum Billigungsbeschluss veröffentlicht wird, und zu deren Umsetzung sich die Bauherren selbst verpflichten. Weiterhin wird die Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • Es wird nach der Zertifizierung entsprechend dem Kriterienkatalog der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) gefragt. • Im Bereich Klima und Bauemissionen tut sich sehr schnell sehr viel. Es wurde gefragt, was getan wird, um bezüglich neuer Technologien am Ball zu bleiben, und wie sich Münchens innovative Start-Ups und Ecosystems-Unternehmen in Bereichen wie CO²-Zertifizierung oder Emissionskalkulation einbringen können. • Die Häuser sind nach den neuesten Erkenntnissen im umweltfreundlichen Bauen zu errichten. Es ist deshalb nicht sinnvoll, ein monströses Gesamtprojekt nach Investorenart und Baustandard 2023 zu planen, sondern das Grundstück Schritt für Schritt unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zu bebauen. Durch die Sanierung eines Gebäudes und den Bau eines anderen in Holzhybridbauweise wird der Bau veralteter Hochhaustypen nicht gerechtfertigt oder ausgeglichen. Ein Gesamtentwurf in dieser Komplexität soll schon nach den Erfahrungen der letzten Jahre von der Stadt bzw. „Stadtplanung“ nicht verantwortet, sondern verhindert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Planungsbegünstigte strebt für das PaketPost-Areal die höchste Bewertungsstufe der DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ als Nachhaltigkeitsbewertung an, dies wird in der sog. Charta festgehalten. • Beim PaketPost-Areal handelt es sich um ein privates Bauprojekt, so dass zu den Beteiligungsmöglichkeiten für Start-Ups und Ecosystems-Unternehmen seitens der Landeshauptstadt München keine Aussagen möglich sind. Derartige Unternehmen können sich mit dem Planungsbegünstigten in Verbindung setzen. • Im Mittelpunkt der Planungsüberlegungen stand von Anfang an die denkmalgeschützte Paketposthalle, in deren Umfeld ein urbanes Quartier entstehen soll. Das PaketPost-Areal soll von oberirdischem motorisiertem Verkehr weitestgehend freigehalten und so flächensparend wie möglich an das umgebende Straßennetz angeschlossen werden. Dafür ist eine sehr komplexe unterirdische Erschließung über eine mehrstöckige Tiefgarage notwendig, die weite Teile des Planungsgebietes unterbaut. Aufgrund der damit verbundenen zahlreichen baulich-technischen, rechtlichen und funktionalen Abhängigkeiten innerhalb des Planungsgebietes ist die Entwicklung des PaketPost-Areals mittels mehrerer zeitlich aufeinander folgender Bebauungspläne nicht möglich. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zeitlich versetzt in mehreren Bauabschnitten erfolgen, da neben dem Freiraum der Halle und des Quartiersparks auch für die Teilbaugebiete und das Hochhaus an der Wilhelm-Hale-Straße Realisierungswettbewerbe vorgesehen sind. Damit kann den jeweiligen aktuellen Standards

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Rechnung getragen werden. Im städtebaulichen Vertrag wird u.a. die CO ² reduzierte Bauweise gesichert.
53	Klima, Umwelt, Natur Stadtklimatische Auswirkungen	Es wurde gefragt <ul style="list-style-type: none"> • nach den stadtklimatischen Auswirkungen durch dichte Bebauung und Hochhäuser, • wie hoch die Lichtverschmutzung in der Umgebung sein wird.⁴ 	<ul style="list-style-type: none"> • Die klimatischen und sonstigen Auswirkungen der Planung wurden umfassend gutachterlich geprüft. Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen trifft der Bebauungsplan mit Grünordnung entsprechende Festsetzungen. Die umweltbezogenen Gutachten wurden im Umweltbericht zusammengefasst, der Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist. • In der Satzung werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen, um Lichtverschmutzung, insbesondere in Bezug auf nachtaktive Tiere, zu vermeiden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen getroffen, die sich in Anordnung, Umfang, Größe, Farbgebung, Lichtwirkung, Materialauswahl und Form in die Architektur der Gebäude und das Straßen- und Ortsbild einfügen müssen.
54	Klima, Umwelt, Natur Grundwasser und Versickerung, Schwammstadt	Es wurde gefragt, <ul style="list-style-type: none"> • 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, 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips erfolgt durch ein Kaskadensystem, das sich aus unterschiedlichen Maßnahmen zusammensetzt. Auf Grund der geplanten baulichen Dichte und der damit verbundenen Versiegelung werden vor allem kombinierte dezentrale Maßnahmen aus oberflächennaher Ableitung und Rückhaltung mit hoher Verdunstungsoberfläche. Die zur Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert, für alle weiteren Maßnahmen hat die

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • ob die Kanalisation erweitert werden muss, weil es kaum Versickerungsflächen gibt, • ob für die Nachbarschaft die Gefahr besteht, dass Wasser in die Keller läuft, • ob für Hitzeresilienz und Kühlung/Beschattung wichtige Großbäume erster/zweiter Wuchsordnung vorgesehen (siehe Schwammstadt-Prinzip) sind, • wer die Kosten für die notwendigen Installationen zur Versickerung von Regenwasser auf dem Gelände tragen wird, 	<p>Vorhabensträgerin eine Absichtserklärung zu deren Umsetzung in Form der sog. Charta vorgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Niederschlagswasser wird nicht in die Kanalisation eingeleitet sondern ist auf den Baugrundstücken zu versickern, Retentions- und Versickerungsflächen ermöglichen die Bewirtschaftung anfallender Oberflächenwasser im Quartier, sodass das Kanalsystem auch bei Starkregenereignissen nicht belastet wird. Eine Erweiterung des Kanalsystems aufgrund des im Quartier anfallenden Regenwassers ist daher nicht erforderlich. • Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und die Grundwasserströme in einem hydrogeologischen Gutachten geprüft, um Wassereinbrüche in Keller innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes zu vermeiden. Der Bebauungsplan setzt entsprechend Maßnahmen fest. Auch das Wasserwirtschaftsamt sowie die Münchner Stadtentwässerung wurden in beiden Phasen der Behördenbeteiligung eingebunden. • Die Pflanzung von Großbäumen erster und zweiter Wuchsordnung ist im gesamten Planungsgebiet an geeigneten Standorten vorgesehen, siehe §§ 23 bis 25 der Satzung. • Die Kosten für Bau und Unterhalt von Versickerungsanlagen sowie für den Schutz unterirdischer Bauteile vor Grundwassereinbrüchen sind Teil der Bau- und Betriebskosten. Diese Kosten sind vom Bauherrn bzw. von den jeweiligen Eigentümer*innen zu tragen.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> wieviel % der Fläche versiegelt sein werden. <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Es werden bei Umsetzung der Planung 89 % der Fläche (Bestand: 85 %) versiegelt sein. Für das Planungsgebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, das die Auswirkungen der Tiefgarage auf die Grundwassersituation untersucht. Basierend auf diesem Gutachten sind Maßnahmen zur Grundwasserableitung vor den künftigen Untergeschossen durch Dükeranlagen vorgesehen, um potentielle Schäden in der Nachbarschaft abzuwenden und den Grundwasserstrom nicht nachteilig zu beeinflussen.
55	Klima, Umwelt, Natur Fassadenbegrünung	Werden die Fassaden begrünt?	Der Bebauungsplan setzt in § 8 Abs. 1 fest, dass in den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (5) und MU (8) die Fassaden bis zum fünften Obergeschoss zu einem Anteil von mindestens 30 % der Fassadenfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen sind.
56	Klima, Umwelt, Natur Photovoltaik	Ist auf dem Hallendach Photovoltaik möglich?	Der Bebauungsplan lässt technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf dem Dach der Paketposthalle zu. Derartige Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom müssen sich in Anordnung, Form, Farbgebung sowie Materialauswahl in die Architektur der Dachfläche einfügen, um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden. Die grundsätzlichen technischen Möglichkeiten wurden im Vorfeld der Bauleitplanung untersucht, die abschließende denkmalschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
57	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 berechtigte 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?	<p>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.</p> <p>Die Umweltaspekte wurden gutachterlich geprüft und im Bebauungsplan, berücksichtigt. Die Ergebnisse der umweltbezogenen Gutachten sind insbesondere im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, zusammengefasst.</p> <p>Es gab Mitte 2017 erste Überlegungen, im Rahmen des bestehenden Baurechts 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 in einem Verfahren zur Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a auch damals höchstwahrscheinlich eine Rolle gespielt.</p>
58	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?	<p>Die Artenschutzaspekte wurden gutachterlich geprüft und im Bebauungsplan, berücksichtigt. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>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.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
59	Verkehr und Mobilität Bewältigung zusätzlicher Verkehre	<p>Es wurde gefragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • nach einem verbesserten Zugang zur S-Bahn, • 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 verträgt, 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. „Bespielung“ der Paketposthalle auf das Umfeld bzgl. Straßenverkehr, ÖPNV und Infrastruktur. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 wurde. Bei der technischen Machbarkeitsuntersuchung gibt es viele Schnittstellen, u.a. muss die Deutsche Bahn eingebunden werden (Fachplanungsvorbehalt wegen bahnrechtlich gewidmeter Flächen). Die Friedenheimer Brücke und die S-Bahnstation Hirschgarten befinden sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes, so dass Festsetzungen sowie Aussagen zur Ausgestaltung einer möglichen Fußgängerbrücke im Bebauungsplan nicht möglich sind. Ziel ist es, mittelfristig eine zusätzliche Anbindung an den S-Bahnhof Hirschgarten unabhängig vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 weiter zu verfolgen. Im Falle einer neuen Brücke werden alle Vorgaben zur Sicherheit berücksichtigt. • 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.

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Die Zufahrten zu den in der Tiefgarage gelegenen Fahrradabstellplätzen ist über insgesamt vier sicher nutzbare Rampen im Norden, Westen und Süden des Areals möglich.</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>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 Paket-Post-Areals entsprechend der Masterplanung und in der angestrebten bauliche Dichte nicht entgegen.</p>
60	Verkehr und Mobilität Ruhender Verkehr und Tiefgarage	Es wurde gefragt, <ul style="list-style-type: none"> • wie viele Stellplätze bzw. Tiefgaragenstellplätze in wie vielen Tiefgaragengeschossen im gesamten Areal geplant sind, • ob der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 0,5 oder weniger reduziert wird, und wie Flächenumfang und Anzahl der Tiefgaragengeschosse dadurch weiter reduziert werden können, 	Der Stellplatzschlüssel für das PaketPost-Areal wurde im Bebauungsplanverfahren ermittelt. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, die für unterschiedliche Nutzungsarten jeweils eigene Stellplatzschlüssel vorgibt. Gemäß Stellplatznachweis nach der Satzung der Landeshauptstadt München müssten für das Planungsgebiet 3.895 Pkw-Stellplätze errichtet werden. Mit dem Mobilitätsfaktor von 0,5 für Wohnen und einem Abminderungsfaktor von 0,5

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • wie realistisch ein „reduzierter Ansatz“ ist, und ob Parken in den Straßen in der Umgebung damit vorprogrammiert ist; man könne niemanden zwingen, kein Auto zu haben, • welcher Bedarf an Versorgungs-, Logistik- und Stellplatzflächen sich im Bebauungskonzept in den Untergeschossen ergibt, • wie die drei Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage funktionierten (Nadelöhre). <p>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.</p>	<p>für Nichtwohnen ergeben sich mit Maßnahmen zum Mobilitätskonzept insgesamt 2.011 Pkw-Stellplätze, 54 Car-Sharing-Stellplätze sowie 3.600 Fahrradabstellplätze.</p> <p>Das Planungskonzept sieht kein „autofreies Wohnen“ vor. Besitz und Nutzung privater Kraftfahrzeuge werden selbstverständlich nicht verboten, es sollen jedoch Anreize geschaffen werden, auf ein eigenes Kfz zu verzichten und stattdessen ÖPNV, das Fahrrad oder Sharing-Angebote zu nutzen.</p> <p>Die Bedarfe für Versorgungs-/ Logistikflächen und Tiefgaragen-Stellplätze notwendigen Untergeschosse, die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftstiefgarage sowie die verkehrliche Anbindung an das umlaufende Straßennetz wurden im Bebauungsplanverfahren ermittelt bzw. geprüft.</p> <p>Die Gemeinschaftstiefgarage erstreckt sich über drei Untergeschosse und wird über drei räumlich getrennte Zufahrten erreicht. Die Zu- und Ausfahrten wurden hinsichtlich der Verkehrssicherheit sowie der Leistungsfähigkeit gutachterlich geprüft. Demnach kann die Erschließung ohne Rückstauungen in den öffentlichen Straßenraum gewährleistet werden.</p> <p>Die Vermeidung oberirdischer Erschließungsstraßen ist ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans. Die Oberfläche soll frei von motorisiertem Individualverkehr sein und als attraktiver Freiraum zur Verfügung stehen. Erschließung und Anlieferung sowie die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze müssen deshalb unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. Die vorgeschlagenen Quartiersparkhäuser sind somit nicht möglich.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
61	Verkehr und Mobilität Mobilitätskonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde gefragt, wer für die Umsetzung eines innovativen, autoarmen und sozial gerechten Mobilitätskonzeptes (Investor, Stadt, Trägerverein) verantwortlich sein wird. • Es wurde nach Sharing-Angeboten gefragt: Wo auf dem Areal parken die Autos der Anbieter, welche Firmen betreiben das Carsharing, gibt es weitere Sharingangebote z.B. für Fahrräder, ggf. wo? 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Entwicklung und Umsetzung der Maßnahmen eines Mobilitätskonzeptes erfolgt durch den/ die Bauherr*in bzw. Eigentümer*in und wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Diese können dabei Aufgaben an Dritte übertragen. Die Entwicklung des Mobilitätskonzeptes wurde in allen Planungsphasen von der Landeshauptstadt München begleitet und geprüft. • Die Car-Sharing-Punkte sind im 1. UG der Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Eine Aussage zu anbietenden Firmen kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht getroffen werden. Sharing-Stationen für E-Scooter, E-Roller und Fahrräder werden ebenerdig verteilt im gesamten Planungsgebiet errichtet werden. Die genaue Lage wurde mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt und im Rahmen der Freiflächengestaltung festgelegt.
62	Verkehr und Mobilität Alternativvorschlag Stellplätze, Unterbauungen	<p>Es wird Folgendes vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter dem Quartiersplatz sowie in der südlichen, qualifizierten Grünfläche entstehen keine UGs. Die Stellflächen sind unterhalb der Gebäude MU (4), MU (5) und MU (6) zu konzentrieren, mit Einfahrt von der Wilhelm-Hale-Straße aus. • Es sollen im MU (4) im EG und in weiteren OGs ein Mobilitätshub (Sharing, Mikrobusse) und eine Quartiersgarage geprüft werden, bei reduziertem Stellplatzschlüssel durch ein Mobilitätskonzept von 0,3 für Wohnungen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Um das Quartier oberirdisch autofrei zu halten, wird unter allen Teilbaugebieten eine Gemeinschaftstiefgarage errichtet. Der Quartierspark bleibt weitgehend frei von Unterbauungen, lediglich im östlichen Teil wird ein Streifen von der Tiefgarage unterbaut. Auch die Grünflächen südlich von MU (7) und MU (8) sowie südöstlich der denkmalgeschützten Halle werden nicht unterbaut. • Der Stellplatzschlüssel für das PaketPost-Areal wurde im Bebauungsplanverfahren ermittelt und kann mit dem zugrunde liegenden Mobilitätskonzept auf 0,5 reduziert werden. Die Kfz-Stellplätze werden entsprechend dem Planungskonzept in einer großen, mehrgeschossigen Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen. Hier sind auch Sharing-Angebote möglich. Einfahrten für Kfz sind im MU (1), MU (3) und MU (7) vorgesehen. Im MU (4) sind

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Es wird gefordert, dass unter Baumstandorten keine Tiefgaragen geplant werden.	<p>im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen, die weiteren Geschosse dienen dem Wohnen.</p> <p>Baumpflanzungen sind bei ausreichender Überdeckung auch auf Tiefgaragen möglich. Es werden Festsetzung von Mindestqualitäten für Gehölzneupflanzungen, Mindestüberdeckung der Gemeinschaftstiefgarage und ausreichend großen Wurzelräumen getroffen, um Standortbedingungen für eine gesunde Pflanzentwicklung zu schaffen.</p>
63	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.
64	Verkehr und Mobilität Ausbau der Arnulfstraße	Sind in der Arnulfstraße Baumfällungen für den Bau einer dritten Fahrspur geplant?	In der Arnulfstraße sind keine Planungen für eine 3. Fahrspur bekannt. Vorrangig für eine effiziente Verkehrsabwicklung sind Maßnahmen und Umverteilungen im Bestand.
65	Verkehr und Mobilität Radverkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde gefragt, warum der Radverkehr um die Paketposthalle herumgeführt wird. Es ist zu befürchten, dass trotzdem durch die Fußgängerbereiche geradelt wird. • Es wurden Radwegeverbindungen direkt und grün analog zu bisherigen Strecken im Hirschgarten und anderen Grün- und Freiflächen gefordert. Ein Miteinander von Fuß- und Radverkehr ist eine Frage der Gestaltung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die nähere Umgebung der Paketposthalle bleibt dem Fußverkehr vorbehalten, um die Aufenthaltsqualität und den Fußverkehr insbesondere zwischen Halle und Quartierspark zu stärken und die Nutzungsmischung zu fördern. Die gemeinsame Führung von Rad- und Fußverkehr an dieser Stelle erscheint nicht verträglich. Eine separate Fahrradspur vor der Halle hätte eine planerisch und optisch unerwünschte Trennwirkung zur Folge. An den Zuwegungen zur Hallenvorzone werden Fahrradabstellplätze eingerichtet, damit ist die Halle auch für den

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Radverkehr erreichbar. Der Umweg für Radfahrende kann zugunsten der Sicherheit und Förderung des Fußverkehrs in Kauf genommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Rad- und Fußwegeverbindungen werden nach gutachterlicher Prüfung und in Zusammenarbeit mit dem Mobilitätsreferat im Bebauungsplan festgesetzt und werden entsprechend angelegt.
66	Verkehr und Mobilität Rettungswege	Es wurde gefragt, wie eng es zwischen den „Häuserschluchten“ wird, wenn da auch noch Bäume sein sollen, und ob es ausreichend Platz für Feuerwehrezufahrten gibt.	<p>Der Fassadenabstand zwischen den Gebäuden in den Gassen, in denen Baumpflanzungen geplant sind, variiert zwischen 13 und 16 m.</p> <p>Für das PaketPost-Areal wurde entsprechend den Planungsfortschritten ein umfassendes Brandschutzgutachten erarbeitet. Im Bebauungsplanverfahren und in den darauffolgenden Baugenehmigungsverfahren werden die Belange des Brandschutzes durch die Branddirektion vertreten, die u.a. auch Lage, Größe und Ausgestaltung der Feuerwehrezufahrten prüft. Abstimmungen hierzu sind erfolgt. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Ausführungen zum Brandschutz finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>
67	Wirtschaftliche und finanzielle Aspekte Finanzierung und Vermarktung	<p>Es wurde gefragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> was das Bauprojekt kostet, wie es finanziert wird, woher das Geld kommt, wer die Anleger sind, inwieweit internationale Geldgeber bei dem Projekt involviert sind, ob Kapitalgeber aus Österreich an dem Projekt beteiligt sind, wie sich Finanzierung und Planung ohne die Türme darstellen würden, 	<p>Es handelt sich um ein privates, von einem Investor finanziertes Projekt, so dass die Landeshauptstadt München zur Finanzierung sowie zur Vermarktung nicht Stellung nehmen kann.</p> <p>Zur Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere der öffentlichen Verkehrsflächen, der städtischen Kindertageseinrichtungen und der Grünflächen, sind vom Planungsbegünstigten Kostenbeiträge gemäß der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN 2017) zu leisten.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> • warum das Projekt bei der internationalen Immobilienmesse MIPIM im März 2023 in Cannes einer internationalen Käuferklientel angeboten wurde, obwohl noch keine Baugenehmigung vorliegt, • wie fair, gerecht und moralisch vertretbar es ist, dass das PaketPost-Areal Infrastruktur wie den ÖPNV, Straßen, Schulen etc. nutzt, für die andere Unternehmen mit Firmensitz in München mit ihren Gewerbesteuern aufkommen, • ob bei dem Projekt die Gefahr der Geldwäsche besteht. 	<p>Ob die Gefahr der „Geldwäsche“ besteht, ist im Bauleitplanverfahren nicht zu prüfen.</p>
68	<p>Wirtschaftliche und Finanzielle Aspekte Unterhalts- und Betriebskosten, Verbrauch</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde nach den Betriebskosten für die Hochhäuser gefragt, insbesondere nach den Reinigungskosten für die Fenster, • Es wurde nach dem Energieverbrauch für Aufzüge, Klimatisierung, Beleuchtung, Wasserpumpen usw. sowie der CO₂-Bilanz diesbezüglich gefragt, • Hochhäuser sind wirtschaftlich hoch riskant, insbesondere, wenn in späteren Jahren hohe Instandhaltungskosten zuschlagen und die Standards (z.B. Sicherheit, Brandschutz, energetische Anforderungen) nicht mehr zeitgemäß sind. Heruntergekommene Hochhäuser sind eine erhebliche Belastung für den Stadtteil und die öffentliche Hand. Es wurde gefragt, ob sich die Landeshauptstadt München dessen bewusst ist. 	<p>Die Betriebskosten für die Hochhäuser einschließlich der Kosten für deren Fensterreinigung sind von den jeweiligen Eigentümer*innen zu tragen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren. Ebenso sind im Bebauungsplanverfahren keine Aussagen zur CO₂-Bilanz von Betrieb und Unterhalt der Hochhäuser möglich.</p> <p>Der Landeshauptstadt München ist bewusst, dass Bauwerke aller Art, die sich in schlechtem Erhaltungszustand befinden, eine Belastung für die Umgebung sind. Für die Instandhaltung und Sanierung von Immobilien und die Finanzierung der entsprechenden Maßnahmen ist jedoch der/die jeweilige Eigentümer*in verantwortlich.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
69	Wirtschaftliche und finanzielle Aspekte Wirtschaftliche Fragen u.a. zur ehem. Paketposthalle	<p>Es wurde gefragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • was der Betrieb kostet, und welche Subunternehmer sich das angesichts der wirtschaftlichen Situation noch leisten können, • wie hoch die Kosten der Sanierung sein werden – die Sanierung des Daches alleine soll 60 Mio € kosten, • was alles saniert werden muss, wie hoch die veranschlagten Kosten sind, • was der Neubau des Konzertsaals kosten werde, und ob Konkurrenz zum geplanten Bau eines Konzertsaals im Werksviertel besteht - Der Gasteig steht leer. <p>Es wurde der Zusammenhang Dichte – Nutzungsmischung angesprochen, angesichts u.a. der immensen Kosten wirkt das wie ein vorgeschobenes Argument, um hier einfach viel und für „unverschämt“ viel Geld bauen zu können.</p>	<p>Für die Paketposthalle wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Betriebskonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet auch die mögliche Nutzung des neuen Untergeschosses.</p> <p>Eine Konkurrenz zu Veranstaltungen z.B. im Herkulesaal und im Gasteig soll vermieden werden. Im Städtebaulichen Vertrag gibt es Regelungen, die die Sanierung und den Betrieb der Halle sichern. Die Kosten sind von der Eigentümerin zu tragen. Zur Höhe der Kosten sind in diesem Planungsstadium keine belastbaren Aussagen möglich.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung, der das Baurecht für das PaketPost-Areal festsetzen wird, erfolgt unter Beachtung aller einschlägiger rechtlicher Vorgaben. Dichte und Nutzungsmischung sind übliche Parameter in der Bebauungsplanung und Bestandteil der Abwägung..</p>
70	Wirtschaftliche und finanzielle Aspekte Steuerrecht	<p>Entgehen der Landeshauptstadt München durch den Firmensitz des Investors in Grünwald Steuern beim Bau und Betrieb der geplanten Gebäude, ggf. in welcher Höhe? Welche Gewerbesteuerereinnahmen entgehen damit der Stadt München?</p>	<p>Die steuerrechtliche Situation des Investors ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
71	Sonstiges Backstage	<ul style="list-style-type: none"> • Es wurde gefragt, ob das Backstage erhalten bleibt, bzw. was mit dem Veranstaltungsort Backstage passiert, wenn noch mehr 	<p>Im Bebauungsplanverfahren wurde eine detaillierte Schalltechnische Untersuchung u.a. bzgl. Verkehrslärm und Gewerbelärm erstellt. Die bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen in der Umgebung werden dabei in</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Luxuswohnungen und Gewerbe gebaut werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 verträgliches Nebeneinander der heranrückenden Wohn- und Bürotürme sowie der sonst geplanten Nutzungen gewährleisten. • 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 die Grundstücke des Backstage entsprechend der tatsächlichen und genehmigten Nutzungen anzupassen. • Das Bauleitplanverfahren muss sicherstellen, dass das Backstage weiterhin uneingeschränkt existieren kann. • Es dürfen keine neuen, heranrückenden Immissionsorte durch das Bauleitplanverfahren entstehen, und es dürfen keine Emittenten entstehen, die das vorhandene und für das Backstage auch künftig benötigte Lärmkontingent einschränken. Bei einer Neubewertung der Lärmkontingente 	<p>ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften und in ihren Weiterentwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Für die südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke Flurstücke Nr. 223/4 und 223/26 sowie 158/76 der Gemarkung Neuhausen, auf denen das Backstage im Bestand liegt bzw. für welche ein derzeit gültiger Vorbescheid besteht, gilt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a und das bestehende Baurecht weiter.</p> <p>Eine über den Umgriff des Planungsgebietes hinaus reichende Gemeinschaftstiefgarage ist nicht möglich.</p> <p>Der Erhalt des Backstage ist erklärtes politisches Ziel. Bei der heranrückenden Bebauung wurde geprüft, wie Lärmschutz und andere Konflikte gelöst werden können. 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. Alle Gutachten und Festsetzungen im Bebauungsplan stellen darauf ab, dass das Backstage innerhalb des vorgenannten Rahmens weiterbetrieben werden kann. Eine Bevorzugung der geplanten kulturellen Nutzung auf dem PaketPost-Areal erfolgt nicht.</p> <p>Innerhalb des PaketPost-Areals werden die Oberflächen weitestgehend von Autoverkehr freigehalten. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr einschließlich Anlieferung, Ver- und Entsorgung wird über eine baugebietsübergreifende, mehrgeschossige Gemeinschaftstiefgarage, in der auch die Kfz-Stellplätze sowie der Großteil der Fahrradabstellplätze für die Bewohnerschaft und die Beschäftigten im Quartier nachgewiesen werden, abgewickelt. Die</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>auf dem Plangebiet darf die geplante kulturelle Nutzung auf dem PaketPost-Areal gegenüber dem Backstage nicht bevorzugt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sinnvoll wären baugebietsübergreifende Tiefgaragenlösungen bzw. Parkplatzkonzepte, unter Berücksichtigung des Betriebs des Backstage, der über Reitknechtstraße und Birketweg abgewickelt wird, sowie unter Berücksichtigung weiterer vorhandener Nutzungen in der Nachbarschaft. Synergieeffekte sind denkbar und sollen angestrebt werden. • Durch das PaketPost-Areal dürfen sich keine Einschränkungen für südlich angrenzende Grundstücke ergeben, insbesondere bzgl. Liefer- und Personenverkehr bei (Sonder-)Veranstaltungen. • Für die südlichen Grundstücke darf es zu keinen Einschränkungen im Baurecht kommen, z.B. Gebäudehöhen. Eine Gleichbehandlung im Hinblick auf das Maß und die Art der baulichen Nutzung muss gegeben sein, z.B. GFZ, Gewerbe. • 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>Unterbringung zusätzlicher Stellplätze, z.B. für Nutzungen in der näheren Umgebung, ist nicht möglich, hierfür bestehen keine Kapazitäten in der Gemeinschaftstiefgarage.</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>Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren umfassend geprüft und im Umweltbericht, der Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, zusammengefasst. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und nimmt ausreichend Rücksicht auf die Nachbargrundstücke.</p> <p>Eine Besonnungs- und Verschattungsstudie weist nach, dass für das Backstage aufgrund seiner Lage südlich der geplanten Hochhäuser keine Betroffenheit vorliegt. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken innerhalb des Planungsgebietes zu versickern.</p>
72	Sonstiges	Es wurde gefragt nach	Die Arbeitszeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder für eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird bei

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Planungsaufwand, Beteiligte	<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>der Landeshauptstadt München nicht erfasst, so dass auch keine Aussagen zu den Kosten für die Bearbeitung möglich sind.</p> <p>Alle städtischen Referate 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>
73	Sonstiges Umsetzung der Planung	Es wurde gefragt, ob das Büschl-Unternehmen das PaketPost-Areal selbst bebaut, oder ob hier viel Baurecht geschaffen wird, um das Grundstück damit noch teurer weiterzuverkaufen.	Es steht dem Planungsbegünstigten frei, im PaketPost-Areal selbst zu bauen oder die noch zu bildenden Grundstück ganz oder teilweise zu verkaufen. Baurecht wird in der Regel grundstücks- und nicht personenbezogen geschaffen.
74	Sonstiges Kommunale Planungshoheit	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	Durch die Umsetzung der Masterplanung in einen Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans wird die kommunale Planungshoheit nicht aus der Hand gegeben. Der Stadtrat hat dem Planungsverfahren zur Erstellung einer Masterplanung für das PaketPost-Areal zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14579 vom 02.05.2019). 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

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Menschen aller sozialer Schichten dienen.</p> <p>Münchener 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> <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. 	<p>gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB trifft der Stadtrat der Landeshauptstadt München in Ausübung der kommunalen Planungshoheit durch Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Bebauungsplans. Dem gehen ein detaillierter Planungsprozess sowie die gesetzlich notwendigen Verfahrensschritte voraus.</p>
75	Sonstiges Vermeidung weiterer Hochhäuser	Wie wird das Anziehen von neuen Investoren, die noch höher bauen wollen, eingeschränkt?	In jedem Einzelfall erfolgt eine umfassende Prüfung, und falls Hochhäuser geplant sind, werden die Kriterien der Hochhaus-Studie konsequent angewendet.
76	Sonstiges	Es wurde kritisiert, dass auf Fotos die Hochhäuser „weich gezeichnet (Sfumato-Technik)“ bzw. dass	Bei den Abbildungen der im PaketPost-Areal geplanten Hochhäuser handelt es sich nicht um Fotos, sondern um

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Visualisierung der Hochhäuser	diese in Visualisierungen hell und dezent dargestellt würden. Es ist eine ehrliche Darstellung, wie sie sich als aufdringliche, die Umgebung negierende Konturen in der Stadtsilhouette überdimensioniert präsentieren, für eine Beurteilung notwendig.	modellhafte Simulationen (3D-Stadtmodell München), die die Größe und mögliche Gestaltung der Türme verdeutlichen sollen. Für die Stadtbildverträglichkeitsstudie wurde eine abstrakte Darstellung der Volumina der geplanten Baukörper gewählt, da die Gestaltung der Fassaden noch nicht detailliert ausgearbeitet ist.
77	Sonstiges Vergleich zu anderem Bauprojekt	Es drängt sich der Vergleich mit dem Bauprojekt Alte Akademie auf. Auch dieses bedeutende Denkmal der Stadt sollte zu „neuem Leben“ mit „Mischnutzung von Handel, Büros und Wohnen im historischen Ambiente“ erweckt werden. Beide Male traten Stararchitekten auf und gaben ihre Reputation für nicht einlösbare Versprechen und Schönfärbereien. An der Paketposthalle kann kein „zukunftsweises urbanes Quartier“ entstehen, weil der Plan ebenso überfrachtet und überambitioniert ist wie bei der Alten Akademie. Aus einer Übermasse an Büros entsteht keine Urbanität. Für das Profitinteresse und Geltungsinteresse Einzelner werden die Interessen an einem menschenfreundlichen Lebensumfeld geopfert und den Ingenieuren und Bauleuten monströse, sich widersprechende Vorgaben gemacht, die sie niemals erfüllen können und sie zwingen, ein von vornherein misslingendes Projekt bis zum bösen Erwachen durchzuziehen.	Die Alte Akademie ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung für das PaketPost-Areal. Die beiden Projekte sind nicht direkt vergleichbar. Der Masterplan für das PaketPost-Areal ermöglicht die Entwicklung eines innovativen urbanen Quartiers u.a. durch die vielfältige Nutzungsmischung, die hohe, an innerstädtische Räume angelehnte bauliche Dichte, die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in allen Phasen von Planung und Bau, die Schaffung hochwertiger, autofreier öffentlicher Räume und durch kurze Wege innerhalb des Planungsgebiets. Es liegt in der Natur innerstädtischer Bebauungsverfahren, dass viele unterschiedliche, teilweise gegenläufige Belange zu berücksichtigen und abzuwägen sind. Der Bebauungsplan wird eindeutige, umsetzbare Festsetzungen enthalten.
78	Sonstiges Vorhandener Bebauungsplan	Es wurde gefragt, was der Bebauungsplan, der zuvor für das besagte Areal Gültigkeit hatte, besagt.	Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a, der mit seinem Umfang von ca. 54 ha fast die gesamte bauliche und landschaftliche Entwicklung des Quartiers „Birketweg / Am

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Hirschgarten“ regelt. Im Bereich des PaketPost-Areals setzt der Bebauungsplan drei Kerngebiete sowie zwei Sondergebiete „Postalische Nutzungen“ fest. Außerdem wird südlich der Paketposthalle eine mit einer Dienstbarkeit gesicherte Grün- und Wegeverbindung über dem Dach des heutigen Post-Tiefgeschosses festgesetzt.
79	Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz vom 08.03.2023	<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.</p> <p>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</p>	<p>Die Artenschutzaspekte wurden gutachterlich geprüft und im Bebauungsplan berücksichtigt. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen: Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen getroffen, die sich in Anordnung, Umfang, Größe, Farbgebung, Lichtwirkung, Materialauswahl und Form in die Architektur der Gebäude und das Straßen- und Ortsbild einfügen müssen. Nächtliche Lichtstrahlung durch beleuchtete Fenster in den Gebäuden lässt sich nicht vermeiden.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).</p> <p>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.</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>	
80	Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V.	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	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, da in dieser Planungsphase, die sich auf der Ebene des Städtebaus, d.h. im Maßstab 1:1.000

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>vom 09.03.2023 Schutzgut Klima</p>	<p>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“.</p> <p>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</p>	<p>bewegt, noch keine Materialwahl getroffen wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass nicht zwangsweise davon auszugehen ist, dass weiterführende Planungsüberlegungen der Eigentümerin zur Ausführung kommen. Erst im Stadium der Hochbau-Objektplanung werden Entscheidungen zur Materialwahl gefällt.</p> <p>Auf der Ebene der Bauleitplanung werden dennoch und soweit das im Maßstab 1:1.000 möglich ist, Gutachten angefertigt und Prüfungen vorgenommen, die eine Abwägung hinsichtlich klimatischer Aspekte erlauben. Für das Planungsgebiet wurde ein Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert, für alle weiteren Maßnahmen hat die Vorhabensträgerin eine Absichtserklärung zu deren Umsetzung in Form einer Charta vorgelegt.</p> <p>Die dort festgehaltenen Maßnahmen werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der weiteren Planung und Baurealisierung umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier mit DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ angestrebt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Blockrandbebauungen mit den Hochhäusern sein. Gestärkt wird diese Pflicht durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 zum Klimaschutz.	
81	Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Alternativenprüfung	<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). 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.</p> <p>Der BN fordert deshalb auf Ebene der Bauleitplanung die Durchführung einer Alternativenprüfung.</p> <p>Begründung: I. § 2 (4) S. 1 i.V. m Anlage 1 Nr. 2d BauGB erfordert</p>	<p>Gemäß Freiflächenbilanz ergibt sich im Planungsgebiet durch anrechenbare (nicht verlärmte) Freiflächen ein Anteil von 13,6 m²/ Einwohner*in und somit ein Kompensationsbedarf von 6,4 m²/ Einwohner*in, der durch Aufwertungsmaßnahmen benachbarter Freiflächen erfolgt.</p> <p>Zwar sollen die Freiflächenorientierungswerte im städtischen Gebiet nach Möglichkeit eingehalten werden, sie können aber aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise unterschritten werden. Dabei ist stets eine Einzelfallprüfung durchzuführen, bei der auch Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Grünanlagen im Umfeld des Planungsgebietes untersucht werden.</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. 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. 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</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<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.</p> <p>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). 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.</p>	<p>Abwägung von Belangen und Interessen bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Wie im Umweltbericht erläutert, wird als Ersatz für die Reduzierung der südlichen Allgemeinen Grünfläche eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit angrenzenden multifunktionalen Platzflächen dargestellt.</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>Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</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, da in dieser Planungsphase, die sich auf der Ebene des Städtebaus, d.h. im Maßstab 1:1.000 bewegt, noch keine Materialwahl getroffen wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass nicht zwangsweise davon auszugehen ist, dass weiterführende Planungsüberlegungen der Eigentümerin zur Ausführung kommen. Erst im Stadium der Hochbau-Objektplanung werden Entscheidungen zur Materialwahl gefällt.</p> <p>Auf der Ebene der Bauleitplanung werden dennoch und soweit das im Maßstab 1:1.000 möglich ist, Gutachten angefertigt und Prüfungen vorgenommen, die eine Abwägung hinsichtlich klimatischer Aspekte erlauben. Für das</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die städtebauliche Notwendigkeit der beiden Türme und Hochhäuser sowie weiterer Büroflächen ist dabei ebenfalls zu prüfen und begründen:</p> <p>Mögliche Planungsalternative:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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). <p>Die bereits vom BN geforderte Lebenszyklusanalyse bildet dabei eine Grundvoraussetzung für die korrekte Durchführung der Alternativenprüfung.</p>	<p>Planungsgebiet wurde ein Klimakzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert, für alle weiteren Maßnahmen hat die Vorhabensträgerin eine Absichtserklärung zu deren Umsetzung in Form einer Charta vorgelegt.</p> <p>Die dort festgehaltenen Maßnahmen werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der weiteren Planung und Baurealisierung umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier mit DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ angestrebt.</p> <p>Die Vermeidung oberirdischer Erschließungsstraßen ist ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans. Die Oberfläche soll frei von motorisiertem Individualverkehr sein und als attraktiver Freiraum zur Verfügung stehen. Erschließung und Anlieferung sowie die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze müssen deshalb unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. Mit einem Mobilitätskonzept, das im städtebaulichen Vertrag verankert wird, konnte eine weitgehende Reduzierung des Stellplatzschlüssels und damit der Ausdehnung der Tiefgarage erreicht werden.</p> <p>Für eine Bedarfsprüfung für Büroflächen besteht im Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage.</p> <p>Planungsalternativen (u.a. mit niedrigeren Hochhäusern)</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>wurden durch das Büro Herzog & de Meuron untersucht und sind auf der Projektwebsite unter www.muenchen.de einsehbar. Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Varianten für die Bebauung des Paket-Post-Areals diskutiert, u.a. in einem Workshop-Verfahren mit einem Begleitgremium mit Vertretungen aus Politik und Verwaltung sowie weiteren Experten. Zwei 155 m hohe Türme wurden im Ensemble mit der Halle und als Gesamtkonzept als beste Lösung bewertet. Sie beziehen sich mit ihrer Höhe und der konkaven Fassade auf die Halle und das geschwungene Hallendach. Ihre Gestaltung wurde zuletzt in der Sitzung der Kommission für Stadtgestaltung vom 09.05.2023 intensiv diskutiert und mehrheitlich positiv beurteilt. Die Türme sind Bestandteil der Masterplanung für das PaketPost-Areal, der der Stadtrat in Ausübung seiner Planungshoheit als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zugestimmt hat.</p>
82	<p>Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Freiflächenorientierungswerte</p>	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Bedeutung von Grün- und Freiflächen für Mensch, Natur und Klima ist unbestritten. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) den Beschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ gefasst. Beim Richtwert von 20 m² Freifläche pro Einwohner*in handelt es sich nicht um eine Auflage, sondern um einen vom Stadtrat festgelegten Orientierungswert. Zwar sollen die Orientierungswerte für Freiflächen nach Möglichkeit eingehalten werden, sie können aber aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise unterschritten werden. Dabei ist stets eine Einzelfallprüfung durchzuführen, bei der auch Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Grünanlagen im Umfeld des</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Planungsgebietes (Radius bis 1,5 km) untersucht werden. Dies trifft auf das PaketPost-Areal zu, da aufgrund der innerstädtischen Lage und baulichen Dichte die Freiflächenorientierungswerte unterschritten werden. Gemäß Freiflächenbilanz ergibt sich im Planungsgebiet durch anrechenbare (nicht verlärmte) Freiflächen ein Anteil von 13,6 m²/ Einwohner*in und somit ein Kompensationsbedarf von 6,4 m²/ Einwohner*in, der durch Aufwertungsmaßnahmen benachbarter Freiflächen erfolgt.</p> <p>Die Flächen und die durchzuführenden Maßnahmen wurden zusammen mit dem Baureferat nach fachlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort festgelegt und mit dem Bezirksausschuss abgestimmt. Sie dienen der Steigerung der Nutzbarkeit und der Aufenthaltsqualität im Sinne der Erholungsvorsorge. Es handelt sich dabei nicht um den Nachweis zusätzlicher Freiflächen, sondern um qualitative Verbesserungen bestehender Anlagen.</p> <p>Neben der Bereitstellung von Grün- und Freiflächen für Erholungszwecke und für die Klimaanpassung sind im Rahmen der Bebauungsplanung zahlreiche weitere Belange zu berücksichtigen, und es sind unterschiedliche Nutzungen auf den zur Verfügung stehenden Flächen unterzubringen (z.B. Wohnen), so dass letztlich eine Abwägung stattfindet. Soweit notwendig und rechtlich zulässig, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz. Des Weiteren werden Maßnahmen der grünen Infrastruktur in Form von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiraumstrukturen (z. B. Grünflächen, Großbaumstandorte, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) umgesetzt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</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</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 im FNP dargestellten Allgemeinen Grünfläche) eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche dargestellt.</p> <p>Beim PaketPost-Areal wird großer Wert auf die Schaffung qualitätvoller, vielseitiger und abwechslungsreicher Grün- und Freiflächen mit Spiel- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bewohner*innen, Besucher*innen und Beschäftigten gelegt. Innerhalb des Planungsgebietes stehen neben den öffentlichen Grünflächen auch die begrünten Gassen und Plätze, Innenhöfe und gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen sowie das Erdgeschoss der denkmalgeschützten Halle zur Erholung zur Verfügung. Für Kinder der Bewohner*innen werden neben erdgeschossigen Spielbereichen auch im MU (4), MU (6) und MU (7) Spielgeschosse eingerichtet, um den Nachweis der nach BayBO zu errichtenden Flächen zu führen.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>laufende „Kompensationen“ sind dagegen nicht zielführend.</p> <p>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.</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>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.</p>	
83	Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023	<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</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. Damit muss der Erhalt der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die – auch laufenden – Bauleitplanverfahren der</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Bürgerbegehren Grünflächen erhalten	<p>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>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 im FNP dargestellten Allgemeinen Grünfläche) eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche ist zwar deutlich 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, weitgehend nicht unterbauten Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen und der zentralen, lärmabgewandten Lage in der Quartiersmitte</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>deutlich erhöhen.</p> <p>Der Bedarf an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die angrenzenden multifunktional nutzbaren Platzflächen und 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 den angrenzenden Platzflächen und der Paketposthalle sowie der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen großen Freiraumverbund.</p>
84	<p>Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023</p> <p>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>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.</p>	<p>Für eine Bedarfsprüfung für Büroflächen oder eine Bilanzierung von Leerstand und Bedarf besteht im Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Der Bebauungsplan kann Festsetzungen nur für das Planungsgebiet treffen. Aussagen zu stadtweiten Nutzung vorhandener Büroflächen sind daher nicht möglich.</p> <p>Die Gestaltung der Büros ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, so dass diesbezüglich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan keine Regelungen treffen können.</p> <p>Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wären entsprechend mehr Stellplätze und Freiflächen nachzuweisen. Dadurch ist die Flexibilität der Nutzungen eingeschränkt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
85	Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Eingriff und Ausgleich	Die Berechnung 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.	Der Umweltbericht enthält nachvollziehbare Aussagen zum Artenschutz, zur Eingriffsbilanz und zum Nachweis von Ausgleichsflächen. Auf Kapitel 7.3 der Begründung wird verwiesen.
86	Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Tiefgarage und Mobilitätskonzept	<p>Lt. Plänen wird fast das gesamte Areal (74 %) mit Tiefgaragen unterbaut. 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.</p> <p>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 wird vorgeschlagen, mit einem ambitionierten Mobilitätskonzept eine Mustersiedlung nach dem Prinzip „autofreies bzw. autoreduziertes Wohnen“ mit einem Stellplatzschlüssel von unter 0,2 umzusetzen. Verbleibende PKW müssen</p>	<p>Die Vermeidung oberirdischer Erschließungsstraßen ist ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans. Die Oberfläche soll frei von motorisiertem Individualverkehr sein und als attraktiver Freiraum zur Verfügung stehen. Erschließung und Anlieferung sowie die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze müssen deshalb unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. Durch ein Mobilitätskonzept soll der Bedarf an Kfz-Stellplätzen so weit wie möglich reduziert werden, um zuallererst mobilitätsspezifische Alternativen gegenüber eines privaten Pkw-Besitzes zu schaffen und damit mit möglichst wenig Tiefgaragenebenen auszukommen. Gemäß Stellplatznachweis nach der Satzung der LHM müssten für das Planungsgebiet 3.895 Pkw-Stellplätze errichtet werden. Mit dem Mobilitätsfaktor von 0,5 für Wohnen und einem Abminderungsfaktor von 0,5 für Nicht-Wohnen ergeben sich mit Maßnahmen zum Mobilitätskonzept insgesamt 2.011 Pkw-Stellplätze sowie 54 Car-Sharing-Stellplätze. Das Mobilitätskonzept wird im städtebaulichen Vertrag verankert.</p> <p>Die Auswirkungen der unterirdischen Baukörper auf das Grundwasser wurden in einem hydrogeologischen Gutachten geprüft und werden im Umweltbericht dargestellt.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>in Quartiersparkhäusern untergebracht werden. Das Mobilitätskonzept muss als Grundlage der Bauleitplanung erarbeitet und in die Planung mit einbezogen werden.</p>	<p>Der Quartierspark westlich der denkmalgeschützten Paketposthalle wird weitgehend nicht unterbaut und ist daher als Standort für Großbäume, aber auch zur Versickerung von Regenwasser geeignet.</p> <p>Im gesamten Planungsgebiet sind ca. 68 % der Flächen über- oder unterbaut. Weitere 21 % der Flächen sind für private und öffentliche Verkehrsflächen befestigt, so dass 11 % der Flächen unversiegelt sind.</p>
87	<p>Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. vom 09.03.2023 Vogelschlag und Zugvögel</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>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 Anziehungspunkt für nächtliche Zieher und verursachen dabei massenhaft tödliche Zusammenstöße. Dabei konnte</p>	<p>Die Artenschutzaspekte wurden gutachterlich geprüft und im Bebauungsplan berücksichtigt. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen getroffen, die sich in Anordnung, Umfang, Größe, Farbgebung, Lichtwirkung, Materialauswahl und Form in die Architektur der Gebäude und das Straßen- und Ortsbild einfügen müssen.</p> <p>Nächtliche Lichtstrahlung durch beleuchtete Fenster in den Gebäuden lässt sich nicht vermeiden.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 potentiellies 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 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>Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>
88	Stellungnahme des Bundes Naturschutz in	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	Die beiden Türme sind wesentlicher Bestandteil der Masterplanung des Gesamtprojekts und leiten sich aus der Form und Dimension der denkmalgeschützten Paketposthalle ab. Die Hochhausstudie 2023 qualifiziert den Bereich

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bayern e.V. vom 09.03.2023 Fazit</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Somit sehen wir aktuell eine übermäßige Inanspruchnahme von Ressourcen wie Boden, Fläche und Energie, insbesondere durch die Hochhäuser</p>	<p>nordöstlich der Friedenheimer Brücke als möglichen Standort für Hochhäuser. Im Rahmen der Bebauungsplanung hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Hochhäuser anhand der Kriterien der Hochhausstudie eingehend geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 auf der Grundlage der Masterplanung aufgestellt werden kann.</p> <p>Im Planungsgebiet wird durch den Bebauungsplan Baurecht für ca. 1.190 Wohneinheiten, davon ein erheblicher Anteil im geförderten Wohnungsbau, geschaffen und damit ein beträchtlicher Beitrag zur Linderung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in München geleistet. Die Prüfung möglicher Bodenpreisentwicklungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auch wenn die Sozialbindung der geförderten Wohnungen nach 25 bzw. 30 Jahren endet, bleiben diese Wohnungen erhalten und stehen dem Münchener Wohnungsmarkt zur Verfügung. Eine Bindungsfrist besteht bei allen geförderten Wohnungen, unabhängig von der Höhe der Gebäude, in denen sie untergebracht sind. Die Begründung einer städtebaulichen Notwendigkeit für Büroflächen ist im BauGB nicht vorgesehen.</p> <p>Entsprechend der zentralen Lage und der guten Anbindung des PaketPost-Areals an den ÖPNV ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks mit dichter Bebauung und vielfältiger Nutzungsmischung gerechtfertigt. Die unterirdische Erschließung des Planungsgebiets ermöglicht die weitgehende Freihaltung oberirdischer Flächen von ruhendem und fließendem Kfz-Verkehr und die Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegverbindungen sowie von Freiflächen mit guter Aufenthaltsqualität.</p>

Nr.	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</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>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.</p>	<p>Das im Flächennutzungsplan dargestellte und im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a festgesetzte Sondergebiet Citylogistikzentrum (CLZ) befindet sich außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren.</p>

Stellungnahme zum Verfahren

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

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

- PaketPost-Areal -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
1	Regierung von Oberbayern Landes- und Regionalplanung	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:</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 Hochhausturmppaar. 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>Die Ziele der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind mit der Planung des Paketpostareals vereinbar.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<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>Ergebnis: Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>		
2	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat sich für die Telekom Deutschland GmbH geäußert.</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. 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. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.</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 Störungen) der ungehinderte Zugang zu den</p>	<p>Es handelt sich um Hinweise zur Bauausführung, die an die Vertretung der Grundstückseigentümerin weitergeleitet werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan, wonach Trassen für Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind, ist nicht erforderlich, da diese in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen und dort zulässig sind.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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>		
3	Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)	<p>Wir erwarten durch diese Maßnahme eine erhebliche Zunahme der S-Bahnfahrpassagiere 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>	<p>Der S-Bahn Haltepunkt Hirschgarten befindet sich außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes. Festsetzungen zur Anbindung des PaketPost-Areals an den S-Bahn Haltepunkt sind deshalb nicht möglich. Des Weiteren wären Flächen betroffen, die einer bahnrechtlichen Widmung und damit dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen.</p> <p>Im Zuge der Planungen wurden in einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeit der Herstellung eines zusätzlichen Zuganges vom S-Bahnhaltepunkt Hirschgarten in Richtung Planungsgebiet untersucht. Dabei wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Rahmenbedingungen mehrere Varianten für Über- oder Unterführungen betrachtet. Auf Kapitel 4.13 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 sowie auf die Ausführungen im Billigungsbeschluss – Vortrag der Referentin Buchst. E) – wird verwiesen.</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>	
4	Wasserwirtschaftsamt München	<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplanentwurf gibt es aus wasserwirtschaftlicher Sicht</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurden Gutachten erstellt, welche die Entwässerung</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>keine Einwände. 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>des Planungsgebietes und den Grundwasseraufstau untersuchen sowie entsprechende Maßnahmen darstellen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Entwässerung und setzt Versickerungsbereiche fest.</p>	
5	DB Netz AG	<p>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, Baustelleneinrichtungsf lächen und das Bau feld für die Gleise der 2. Stammstrecke sowie der Haltepunkt Hirschgarten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerin weitergeleitet. Abstimmungen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind vom Bauherrn zu veranlassen.</p>	
		<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>Im Zuge der Planungen wurde in einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeit der Herstellung eines zusätzlichen Zuganges vom S-Bahnhalt Hirschgarten in Richtung Planungsgebiet untersucht. Dabei wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Rahmenbedingungen mehrere Varianten für Über- oder Unterführungen betrachtet. Auf Kapitel 4.13 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 sowie auf die Ausführungen im Billigungsbeschluss- Vortrag der Referentin Buchst. D) – wird verwiesen.</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> <p>Die genannten Maßnahmen im Zusammenhang mit der</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			2. S-Bahn-Stammstrecke sind dabei zu berücksichtigen.	
6	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München	Anhand des jetzigen Planungsstandes ist nicht ersichtlich, inwiefern die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Bauleitplanung berührt werden. 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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei allen künftigen Planungen insbesondere zur Verbesserung der Wegeführung von und zur S-Bahn werden die Belange der Bahn berücksichtigt und die zuständigen Fachstellen rechtzeitig eingebunden.	
7	Evang. Luth. Kirchengemeindeamt im Dekanatsbezirk München	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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Höhe der Türme ist Bestandteil des vom Stadtrat beschlossenen Masterplans für das PaketPost-Areal, und deren stadträumliche Wirkung wurde in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung überprüft. Die Auswirkungen der Höhenentwicklung sind vertretbar. Die Höhenentwicklung wird weiter verfolgt.	
8	Handwerkskammer 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.	
9	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	Ursprünglich wurde vom Sozialreferat der Bedarf einer jugendkulturellen Einrichtung angemeldet. Die Planungen konnten allerdings nicht weiter konkretisiert werden, da das Vorhaben seitens des Sozialreferates nicht mehr weiterverfolgt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen jedoch eine jugendkulturelle Einrichtung grundsätzlich zu. Im PaketPost-Areal soll ein vielfältiges Angebot an	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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</p>	<p>Begegnungs-, Bewegungs-, Spiel- und Rückzugsräumen für alle Altersgruppen geschaffen werden. Im Quartierspark und in der südlichen Grünfläche ist je ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, weitere Spielflächen sind u.a. auf den privaten Freiflächen und im Erdgeschoss der ehem. Paketposthalle sowie als offene Spielgeschosse in MU (4), MU (6) und MU (7) vorgesehen. Die Ausgestaltung und Ausstattung der Spielflächen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Spielplätze in den öffentlichen Grünflächen werden vom Bauherrn in Abstimmung mit dem Baureferat geplant und angelegt. Der Bedarf an Treff- und Rückzugsmöglichkeiten für Jugendliche wird an den Bauherrn und das Baureferat Gartenbau weitergeleitet. In der Nähe der Wohnbebauung ist lärmintensives Jugendspiel allerdings nicht umsetzbar.</p> <p>Für die Planung des Erdgeschosses der ehemaligen Paketposthalle wird von der LHM gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Die ehemalige Paketposthalle, künftig „Sondergebiet überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“, ist als Freiraum für alle geplant, hier sind unter Berücksichtigung der Lärmkontingente wettergeschützte, überdachte Jugendspielbereiche möglich. Die Forderung nach Berücksichtigung eines Jugendspielbereichs wird in die Wettbewerbsauslobung aufgenommen.</p> <p>Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten sind ein zeitgemäßer Bestandteil der Freiflächenversorgung auf den privaten Baugrundstücken in einem dichten innerstädtischen Umfeld. Auch Jugendliche und junge Erwachsene können von diesem ergänzenden Freiflächenangebot profitieren.</p>	
		<p>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</p>	<p>Im Teilbaugebiet MU (1) wird eine Einrichtung mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen festgesetzt, im MU (2) werden zwei Einrichtungen mit jeweils 3</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		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.	Kinderkrippen- und Kindergartengruppen verortet. Die Kindertageseinrichtungen dürfen nur in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen und nur im räumlichen Zusammenhang mit den jeweiligen Außenspielflächen errichtet werden. Damit sind die Kindertageseinrichtungen auf zwei Blöcke verteilt, sie sind ebenerdig und von der Gemeinschaftstiefgarage aus barrierefrei erreichbar und befinden sich in verkehrsgünstiger Lage in der Nähe der Trambahnhaltestelle an der Arnulfstraße. Die Lage der Kindertageseinrichtungen wurde mit dem Referat für Bildung und Sport abgestimmt.	
		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 gesundes Lernen noch ein gesundes Arbeiten möglich machen dürfte.	Eine Interimsschule innerhalb des Planungsgebietes ist nicht weiter erforderlich. Der durch die Wohnnutzung ausgelöste Grundschulbedarf wird komplett in der ca. 450 m entfernten Grundschule an der Hirschbergstraße nach deren Renovierung und Erweiterung gedeckt.	
10	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 Garten- 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</p>	<p>Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen gehört neben den bundesrechtlich insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Interessen auch die dem Staat, den Gemeinden und den Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß Art. 141 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 BV obliegende Aufgabe, kennzeichnende Ortsbilder zu schonen und zu erhalten sowie Denkmäler der Kunst und der Geschichte zu schützen und zu pflegen. Der landesrechtliche Normgeber, der aufgrund einer bundesrechtlichen Ermächtigung tätig wird, hat jedenfalls dort, wo ihm ein Gestaltungsspielraum eingeräumt ist, auch die ihn bindende Bayerische Verfassung zu beachten. Gibt das Bundesrecht dem landesrechtlichen Normgeber -wie in § 1 Abs. 7 BauGB - nur einen Rahmen, innerhalb dessen er verschiedene Lösungen wählen kann, dann ist Landesverfassungsrecht innerhalb dieses Gestaltungsspielraums nicht verdrängt. Art. 141 Abs. 1 und 2 BV bestimmen in den Grundzügen die wichtigsten Aufgaben, die sich aufgrund der Staatsfundamentalnorm des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BV stellen. Es handelt sich dabei nicht um bloße Programmsätze,</p>	X

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>"Birketweg" ist bekannt, dass hier Hochhäuser über 60 Meter Höhe in das Schlossrundell 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 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 wird daher gebeten die Planung zu ändern und die maximale Höhe der Hochhäuser auf 60 Meter zu begrenzen.</p>	<p>sondern um bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. Diese Staatsziele haben den gegenüber der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Anliegen der Gemeinde allerdings keinen abstrakten Vorrang. Daraus folgt auch nicht, dass Baudenkmäler und vorhandene Sichtachsen unveränderbar wären. Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zu steht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justiziabel.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.10.2019 enthält zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen u.a. folgende Planungsziele, die im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG sowohl die Freiflächennutzung der Bewohnerinnen und Bewohner als auch kuratierte temporäre Veranstaltungen sowie im Untergeschoss kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen ermöglicht. Die Sichtbarkeit der Halle soll aus allen Richtungen gewährleistet bleiben. • Eine Weiterentwicklung des Standorts mit den vorgeschlagenen Hochpunkten ist grundsätzlich vorstellbar. Lage, Höhe und Gestaltung der Hochhaustürme müssen eingehend überprüft werden. Die Verträglichkeit der stadträumlichen Wirkung im Stadtbild und auf die Stadtsilhouette ist im weiteren 	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Verfahren mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen und mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen.</p> <p>Innerhalb des darauffolgenden Bauleitplanverfahrens wurden die geplanten Hochhaustürme verschiedentlich geprüft und diskutiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – hinsichtlich ihrer stadträumlichen Verträglichkeit (Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung), – hinsichtlich der Übereinstimmung mit der vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie, – hinsichtlich eines bürgerschaftlichen Commitments im Bürger*innengutachten, – hinsichtlich der Gestaltung in der Kommission für Stadtgestaltung. <p>Im Einzelnen:</p> <p>Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat anhand einer Auswahl von ca. 60 Standorten insbesondere überprüft, ob sich an repräsentativ ausgewählten Betrachtungspositionen im Kontext des Münchner Siedlungsraums ein visuell wahrnehmbares Zusammenspiel des neuen Hochhaus-Ensembles und den Stadtzeichen im Münchner Norden, sowie den Wahrzeichen der Altstadt in der Silhouette einstellen wird. Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der Vertikalobjekte des neuen Ensembles nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftsbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Hochhausstudie Gleichrangig zur Analyse der visuell wahrnehmbaren Auswirkungen von Hochhäusern auf die Stadtsilhouette, auf Baudenkmäler und historische Ensembles, sowie auf Frei- und Erschließungsräume ist die Frage der Legitimation ihrer Standorte und damit die Sinnfälligkeit der Präsenz jedes neuen vertikalen baulichen Zeichens im Stadtbild zu klären. Die Standortwahl und die Gestaltung vertikaler Bautypologien erfordern nachhaltige Strategien und Konzepte und eine ausgeprägte Sensibilität für das stadträumliche Umfeld und die lokalen sozialen Zusammenhänge. Eine standort- und quartiersübergreifende Bedeutung von Orten und Funktionen, leistungsfähige Verkehrsanbindungen sowie ausgezeichnete strategische Positionen innerhalb des Stadtraums (Orientierungs- und Markierungsfunktion) sind aktuelle Standortkriterien für zeichenhafte, bauliche Überhöhungen und damit Voraussetzungen für ihre Positionierung im Stadtraum. Ferner ist neben der baulichen Verdichtung die qualitative Verbesserung des städtebaulichen Umfelds heute eine wesentliche Voraussetzung für die Integration von Hochhäusern ins Stadtgefüge, sowie für deren Legitimation, die Stadtsilhouette mitzuprägen.</p> <p>Diese Bedingungen wurden anhand der Qualitätsanforderungen der neuen Hochhausstudie für das geplante Hochhaus-Ensemble überprüft und auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Die Hochhausstudie bildet im Zusammenwirken ihrer Bausteine (Grundlagenkarten, Räumlicher Leitplan, Planungsprozess und Qualitätskriterien) eine fachlich differenzierte Grundlage für eine qualitätsorientierte Bewertung von Hochhausplanungen in München.</p> <p>Die Bewertung der Eignung eines Standortes, der angemessenen Höhenentwicklung und der Qualitätskriterien erfolgt schrittweise im Planungsprozess, verknüpft mit dem Bauleitplanverfahren nach BauGB.</p> <p>Im Zusammenhang mit möglichen Standorten für Hochhäuser ist es stets Ziel der Stadtentwicklung Münchens, charakteristische Elemente wie bspw. die Altstadtsilhouette zu bewahren und diese möglichst von Hochhäusern freizuhalten. Dieser (nicht nur für die Stadt München) typische Fall widerstreitender Interessen soll als Münchener Weg – ergebnisoffen und für jeden Einzelfall gesondert geprüft und entschieden – als Ausgleich zwischen dem Bewahren und neuen Akzenten weiterhin beschritten werden.</p> <p>Bürger*innengutachten</p> <p>Die Diskussionen rund um die Entwicklung des Paket-Post-Areals mit den beiden vorgeschlagenen Hochhaustürmen machen deutlich, dass es sich hierbei um einen sehr komplexen Planungsprozess handelt, der auch gesamtstädtische Belange berührt. Durch die Besonderheiten der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption (Hochpunkte, Nutzung der Paketposthalle als überdachter Freiraum und neues kulturelles Zentrum) haben sich weitere öffentliche Diskussionen ergeben.</p> <p>Um diesen Belangen und unterschiedlichen Perspektiven gerecht zu werden und um diesen Planungsprozess größtmöglich transparent zu gestalten, war es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zielführend, ein „Bürger*innengutachten“ durchzuführen. Hierfür wurde das Referat am 27.01.2021 durch die</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Vollversammlung des Stadtrats beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02427).</p> <p>Die Bürgergutachter*innen haben sich intensiv mit der Planung und deren Folgen auseinandergesetzt und Handlungsempfehlungen gegeben, die im Februar 2022 veröffentlicht wurden.</p> <p>In der Diskussion zur Höhe der geplanten Hochhäuser konnte kein Konsens erzielt werden. Die höchste Punktezahl (mit 82 Punkten) erhielt der Vorschlag, die Hochhäuser wie geplant mit 155 m Höhe zu errichten. Vorteil der geplanten Höhe sei, dass die Türme damit einen markanten Orientierungspunkt innerhalb Münchens bilden und sinnbildlich für München als weltoffene Metropole stünden. Die Türme würden sich gut in das Stadtbild einfügen, das durch sie interessanter und moderner werde. Im Gegensatz dazu benennt die zweite Empfehlung mit 46 Punkten die Dominanz der Hochhäuser als einen Nachteil. Durch die geplante Höhe wirken die Türme sehr massiv. Um dem entgegenzuwirken, schlugen die Teilnehmenden vor, zwei oder drei unterschiedlich hohe Türme zu bauen, die eine Höhe zwischen 60 und 120 Metern haben.</p> <p>Die vollständigen von den vier Planungszellen diskutierten und beschlossenen Empfehlungen sind in ihrem jeweiligen Originalwortlaut ebenfalls im Bürger*innengutachten zu finden.</p> <p>Entsprechend der Empfehlung, die Hochhäuser zu bauen, aber ggf. architektonisch zu überarbeiten wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt.</p> <p>Kommission für Stadtgestaltung</p> <p>Die Kommission für Stadtgestaltung hat sich insgesamt bislang drei Mal mit dem PaketPost-Areal befasst. Die Hochhäuser wurden hier eingehend hinsichtlich</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>ihrer Gestaltung diskutiert, an der geplanten Stelle aber im Grundsatz positiv betrachtet.</p> <p>Um die seitens des Bay. Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Schlösser- und Seen-Verwaltung genannten Belange ausreichend zu würdigen und den dargebrachten Einwänden gerecht zu werden, wurde eine Studie zu potenziellen Auswirkungen der beiden 155 m hohen Hochhaustürme am Birketweg auf das Schloss Nymphenburg in Auftrag gegeben, die von Reicher Haase Assoziierte Architekten Stadtplaner Ingenieure im Oktober 2024 erstellt wurde. Die Studie orientiert sich an der wissenschaftlichen und ergebnisoffenen Methodik zur Durchführung von sog. Heritage Impact Assessments (HIA). Zudem bedient sie sich der systematischen Literaturanalyse und der vergleichenden Analyse mit weiteren barocken Schlossanlagen.</p> <p>Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg Das Gutachten setzt sich mit der Bedeutung des Schlossrondells als städtebaulich geschlossene Anlage und als baulichen Abschluss des Ehrenhofs, der mittleren Kanalachse als einzig bewusst angelegte Öffnung des ansonsten geschlossenen Rondells, den weiteren Kanal- und Verbindungsachsen mit ihren jeweiligen Bedeutungen als Wegebeziehungen bzw. räumlichen Verbindungen und der Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten auseinander. Es würdigt die einzelnen Situationen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die barocke Schlossanlage. Im Vergleich zu weiteren barocken Schlossanlagen wie z.B. Würzburg oder Versailles erfolgte laut Gutachten in München keine klare Ausrichtung des Städtebaus mit zahlreichen Achsen und Blickbeziehungen auf das Schloss. Dies deshalb, weil das Schloss Nymphenburg ursprünglich bewusst weit außerhalb der Stadt errichtet wurde, als sog.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>„Sommerresidenz“ und somit die Wegebeziehungen zunächst eine rein funktionale und keine visuelle Bedeutung hatten. Es wird festgestellt, dass als einzig intendierte relevante Blickbeziehung die mittlere Kanalachse fundiert hergeleitet werden kann.</p> <p>Das Gutachten setzt sich im Weiteren mit der möglichen visuellen Beeinträchtigung der Hochhaustürme auf das Schloss Nymphenburg auseinander und nimmt als Ausgangspunkt den menschlichen Wahrnehmungshorizont und das natürliche Sichtfeld. Zudem wird die Sichtfelduntersuchung des Büros Eisenlauer herangezogen. Hier wird festgestellt, dass eine Argumentation in beide Richtungen möglich ist: aufbauend auf den Untersuchungen städtebaulicher Prinzipien und intendierter Blickbeziehungen in Zusammenhang mit der Errichtung des Schlosses Nymphenburg und der Münchner Stadtentwicklung sowie im internationalen Vergleich mit weiteren Barockschlössern, lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen durch die geplante Entwicklung am PaketPost-Areal nicht gänzlich auszuschließen sind. Zugleich sind jedoch viele der vorgebrachten, potenziell beeinträchtigten Charakteristika des Schlosses historisch nicht belegt.</p> <p>Unter Zuhilfenahme der Bewertungsweise des Heritage Impact Assessments wird im Fazit festgestellt, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die untersuchten historisch relevanten Merkmale (Schlossrondell, Mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten) nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Eine den Denkmalwert senkende Sichtbeeinträchtigung des Vorhabens ist bei einem Abstand von Luftlinie ca. 1.700 m nicht erkennbar, das Vorhaben befindet sich in ausreichendem</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Abstand zur denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg einschließlich ihrer historisch relevanten Merkmale. Weder die Nah- noch die Fernwirkung des denkmalgeschützten Schlosses erfordern eine Freihaltung der in ca. 1.700 m Entfernung gelegenen Schlossanlage Nymphenburg von jeglicher sichtbarer Bebauung.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die angewandten Methoden und Instrumente deutlich gezeigt haben, dass die zwei 155 Meter hohen Türme städtebaulich gut begründet und integriert sind. An seinem vorgesehenen Standort wird das Hochhausensemble keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Stadt haben. Im Gegenteil, es könnte als markante Landmarke dazu beitragen, die denkmalgeschützte Paketposthalle als Kulturprojekt sichtbar zu machen und lässt München, wie bereits im Bürger*innengutachten festgestellt, als offene und moderne Metropole erscheinen.</p> <p>Es erscheint in Abwägung aller genannten Belange angemessen, die Planungen, wie vom Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 23.10.2019 angestoßen, mit den beiden Hochhaustürmen mit einer Höhe von 155 m fortzuführen.</p>	
11	Regierung von Oberbayern Sachgebiet 25 – Luftamt Südbayern	<p>Zu der Masterplanung ergibt sich ausschließlich bei der Planung der Hochhäuser mit einer Höhe von mehr als 100 ein luftrechtlicher Belang.</p> <p>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat das Luftamt Südbayern ebenfalls darauf hingewiesen, 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). Der Hinweis wird an die Eigentümerin weitergeleitet, die für die Einhaltung dieser Vorgabe verantwortlich ist. Auch bei konkretisierender Fortschreibung ist es ein bauordnungsrechtliches Thema, welches im BPlan nicht festgesetzt werden kann.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
12	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<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 sich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln und allen möglichen Argumentationsebenen öffentlich für die Einhaltung dieser Forderung einsetzen.</p> <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</p>	<p>Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen gehört neben den bundesrechtlich insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Interessen auch die dem Staat, den Gemeinden und den Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß Art. 141 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 BV obliegende Aufgabe, kennzeichnende Ortsbilder zu schonen und zu erhalten sowie Denkmäler der Kunst und der Geschichte zu schützen und zu pflegen. Der landesrechtliche Normgeber, der aufgrund einer bundesrechtlichen Ermächtigung tätig wird, hat jedenfalls dort, wo ihm ein Gestaltungsspielraum eingeräumt ist, auch die ihn bindende Bayerische Verfassung zu beachten. Gibt das Bundesrecht dem landesrechtlichen Normgeber -wie in § 1 Abs. 7 BauGB - nur einen Rahmen, innerhalb dessen er verschiedene Lösungen wählen kann, dann ist Landesverfassungsrecht innerhalb dieses Gestaltungsspielraums nicht verdrängt. Art. 141 Abs. 1 und 2 BV bestimmen in den Grundzügen die wichtigsten Aufgaben, die sich aufgrund der Staatsfundamentalnorm des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BV stellen. Es handelt sich dabei nicht um bloße Programmsätze, sondern um bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. Diese Staatsziele haben den gegenüber der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Anliegen der Gemeinde allerdings keinen abstrakten Vorrang. Daraus folgt auch nicht, dass Baudenkmäler und vorhandene Sichtachsen unveränderbar wären. Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zu steht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der</p>	<p style="text-align: center;">X</p>

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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 halbkreisförmig vorgelagerte Schlossrondell den räumlichen Auftakt für die breit gelagerte Hauptfront des Schlosses Nymphenburg. Von Osten über die Auffahrtsalleen kommend, weitet sich der Blick des Betrachters über das große Wasserbecken bis hin zur eigentlichen Schlossfassade. Die barocken 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 Rechnung: Die Schlossanlage, der Park sowie die Rondellbauten sind als Einzelbaudenkmäler nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Darüber hinaus ist das Schloss Nymphenburg als Gesamtheit, inklusive Rondell, Kanal und Auffahrtsalleen, als Ensemble nach Art. 1 Abs, 3 BayDSchG in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München verzeichnet. Die geplante Errichtung zweier Hochhäuser ist somit als Nähefall</p>	<p>Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justiziabel.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.10.2019 enthält zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen u.a. folgende Planungsziele, die im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG sowohl die Freiflächennutzung der Bewohnerinnen und Bewohner als auch kuratierte temporäre Veranstaltungen sowie im Untergeschoss kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen ermöglicht. Die Sichtbarkeit der Halle soll aus allen Richtungen gewährleistet bleiben. • Eine Weiterentwicklung des Standorts mit den vorgeschlagenen Hochpunkten ist grundsätzlich vorstellbar. Lage, Höhe und Gestaltung der Hochhaustürme müssen eingehend überprüft werden. Die Verträglichkeit der stadträumlichen Wirkung im Stadtbild und auf die Stadtsilhouette ist im weiteren Verfahren mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen und mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen. <p>Innerhalb des darauffolgenden Bauleitplanverfahrens wurden die geplanten Hochhaustürme verschiedentlich geprüft und diskutiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – hinsichtlich ihrer stadträumlichen Verträglichkeit (Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung), – hinsichtlich der Übereinstimmung mit der vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie, – hinsichtlich eines bürgerschaftlichen Einverständnisses im Bürger*innengutachten, 	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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. 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</p>	<p>– hinsichtlich der Gestaltung in der Kommission für Stadtgestaltung.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat anhand einer Auswahl von ca. 60 Standorten insbesondere überprüft, ob sich an repräsentativ ausgewählten Betrachtungspositionen im Kontext des Münchner Siedlungsraums ein visuell wahrnehmbares Zusammenspiel des neuen Hochhaus-Ensembles und den Stadtzeichen im Münchner Norden, sowie den Wahrzeichen der Altstadt in der Silhouette einstellen wird. Die Vorgaben und Erkenntnisse der Hochhausstudie zu diesem Themenfeld, insbesondere zu den spezifischen Themen „Sicht-räume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich“ sowie zu „Sicht-räumen in Bezug auf den Olympiapark“ sind hierbei berücksichtigt.</p> <p>Die Fernwirkung des neuen Turm-Ensembles wird trotz seiner außergewöhnlichen Höhenentwicklung innerhalb des Münchner Stadtgebiets überwiegend an erhöht gelegenen Betrachtungsstandorten wahrnehmbar sein. Es wird sich mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und stadtbildprägenden Wirkung in der Silhouette des Münchner Stadt- und Siedlungsraums präsentieren, die der Dominanz der bestehenden Wahrzeichen des Münchner Stadtgebildes entspricht. Negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Präsenz und der Wirkung der bestehenden Wahrzeichen, Baudenkmale und denkmalgeschützte Ensemblebereiche sind anhand der erstellten Simulationen zu den Sicht-räumen und Sichtachsen mit Bezug auf den Altstadtbereich sowie die Stadtzeichen im Münchner Norden nicht zu erkennen.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>Herzog & de Meuron erstellten Simulationen werden als ungenügend empfunden, weil nur ausgewählte Standorte untersucht wurden. Darüber rufen die Simulationen durch ihre schemenhafte Darstellung der Hochhäuser erhebliche Zweifel hervor, ob die räumliche Wirkung in Realität zutreffend ist.</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 acht lässt), auf welche Weise und auf welcher Grundlage die Entscheidung für diesen oder jenen Hochhausstandort getroffen wird.</p>	<p>Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der Vertikalobjekte des neuen Ensembles nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftsbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Innerhalb der Gesamtanlage des Baudenkmals ´Olympiapark München´ wird vorwiegend an erhöht gelegenen Blickpositionen am und auf dem Olympiaberg und im Bereich des Theatrons die ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und Präsenz des neuen Monumentalensembles, insbesondere in Gestalt der beiden Türme, eindrucksvoll zur Geltung kommen. Sie werden im Verbund mit der Paketposthalle, die im Sichtraum von der Aussichtsebene des Olympiaparks ebenfalls wahrnehmbar ist, den neuen zentralen Ort nordöstlich der Friedenheimer Brücke visuell erfahrbar machen. In den topographisch moderat modellierten Bereichen des Olympiaparks werden nur an sehr wenigen Blickpunkten Anteile der neuen Vertikal-Objekte im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein, ohne eine maßgebliche Wirkung im Stadtbild zu erzielen. Aufgrund der Lage des PaketPost-Areals im Stadtgebiet und der Distanz zum Olympiapark werden sich keine Hinterschneidungs- oder Überlagerungseffekte des neuen Gebäudeensembles mit gestaltprägenden Elementen des Olympiaparks ergeben. Da sich der Standort des neuen Hochhaus-Ensembles deutlich außerhalb der Pufferzone des potenziellen</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<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>	<p>„UNESCO-Welterbes Olympiapark München“ befindet, sind durch die geplanten Hochhausobjekte keine Beeinträchtigungen der Integrität und der Authentizität des Guts zu erwarten.</p> <p>In Bezug auf die Bewertung der Stadtbildverträglichkeit des geplanten Vorhabens und die Herausforderung, ein neues Stadtzeichen mit außergewöhnlichen Dimensionen in das Münchner Stadtgebilde zu integrieren ist abschließend anzumerken, dass eine wirksame Verankerung des geplanten Vertikal-Ensembles im Erscheinungsbild des Stadtraums im Wesentlichen durch die architektonischen Qualitäten der beabsichtigten Neubauten, die höchsten Ansprüchen zu genügen haben, zu gewährleisten ist. Diese sind mit dem vorliegenden Planungstand jedoch noch nicht definiert, und daher in den untersuchten Sichträumen noch nicht abgebildet. Durch die gezielte Anwendung des in der Hochhausstudie München 2023 definierten Instrumentariums des Nachweises von Qualitätskriterien bei der Planung von Hochhäusern und Stadtzeichen, ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass eine dem Anspruch des Vorhabens entsprechende, hochwertige architektonische Ausgestaltung der Objekte des geplanten Hochhaus-Ensembles auf dem PaketPost-Areal garantiert und abgesichert ist. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Hochhausstudie Gleichrangig zur Analyse der visuell wahrnehmbaren Auswirkungen von Hochhäusern auf die Stadtsilhouette, auf Baudenkmäler und historische Ensembles, sowie auf Frei- und Erschließungsräume ist die Frage der Legitimation ihrer Standorte und damit die Sinnfälligkeit der Präsenz jedes neuen vertikalen baulichen Zeichens im Stadtbild zu klären. Die Standortwahl und die Gestaltung vertikaler Bautypologien erfordern nachhaltige Strategien und Konzepte und eine ausgeprägte</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Sensibilität für das stadträumliche Umfeld und die lokalen sozialen Zusammenhänge. Eine standort- und quartiersübergreifende Bedeutung von Orten und Funktionen, leistungsfähige Verkehrsanbindungen sowie ausgezeichnete strategische Positionen innerhalb des Stadtraums (Orientierungs- und Markierungsfunktion) sind aktuelle Standortkriterien für zeichenhafte, bauliche Überhöhungen und damit Voraussetzungen für ihre Positionierung im Stadtraum. Ferner ist neben der baulichen Verdichtung die qualitative Verbesserung des städtebaulichen Umfelds heute eine wesentliche Voraussetzung für die Integration von Hochhäusern ins Stadtgefüge, sowie für deren Legitimation, die Stadtsilhouette mitzuprägen.</p> <p>Diese Bedingungen wurden anhand der Qualitätsanforderungen der neuen Hochhausstudie für das geplante Hochhaus-Ensemble überprüft und auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Hochhausstudie bildet im Zusammenwirken ihrer Bausteine (Grundlagenkarten, Räumlicher Leitplan, Planungsprozess und Qualitätskriterien) eine fachlich differenzierte Grundlage für eine qualitätsorientierte Bewertung von Hochhausplanungen in München.</p> <p>Die Bewertung der Eignung eines Standortes, der angemessenen Höhenentwicklung und der Qualitätskriterien erfolgt schrittweise im Planungsprozess, verknüpft mit dem Bauleitplanverfahren nach BauGB.</p> <p>Im Zusammenhang mit möglichen Standorten für Hochhäuser ist es stets Ziel der Stadtentwicklung Münchens, charakteristische Elemente wie bspw. die Altstadtsilhouette zu bewahren und diese möglichst von Hochhäusern freizuhalten. Dieser (nicht nur für die Stadt München) typische Fall widerstreitender Interessen soll als Münchener Weg – ergebnisoffen und für jeden Einzelfall gesondert geprüft und entschieden – als Ausgleich zwischen dem Bewahren und neuen Akzenten weiterhin</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>beschritten werden.</p> <p>Bürger*innengutachten Die Diskussionen rund um die Entwicklung des Paket-Post-Areals mit den beiden vorgeschlagenen Hochhaustürmen machen deutlich, dass es sich hierbei um einen sehr komplexen Planungsprozess handelt, der auch gesamtstädtische Belange berührt. Durch die Besonderheiten der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption (Hochpunkte, Nutzung der Paketposthalle als überdachter Freiraum und neues kulturelles Zentrum) haben sich weitere öffentliche Diskussionen ergeben.</p> <p>Um diesen Belangen und unterschiedlichen Perspektiven gerecht zu werden und um diesen Planungsprozess größtmöglich transparent zu gestalten, war es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zielführend, ein „Bürger*innengutachten“ durchzuführen. Hierfür wurde das Referat am 27.01.2021 durch die Vollversammlung des Stadtrats beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02427).</p> <p>Die Bürgergutachter*innen haben sich intensiv mit der Planung und deren Folgen auseinandergesetzt und Handlungsempfehlungen gegeben, die im Februar 2022 veröffentlicht wurden.</p> <p>In der Diskussion zur Höhe der geplanten Hochhäuser konnte kein Konsens erzielt werden. Die höchste Punktezahl (mit 82 Punkten) erhielt der Vorschlag, die Hochhäuser wie geplant mit 155 m Höhe zu errichten. Vorteil der geplanten Höhe sei, dass die Türme damit einen markanten Orientierungspunkt innerhalb Münchens bilden und sinnbildlich für München als weltoffene Metropole stünden. Die Türme würden sich gut in das Stadtbild einfügen, das durch sie interessanter und moderner werde. Im Gegensatz dazu benennt die zweite Empfehlung mit 46 Punkten die Dominanz der Hochhäuser als einen Nachteil. Durch die geplante Höhe wirken die</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Türme sehr massiv. Um dem entgegenzuwirken, schlugen die Teilnehmenden vor, zwei oder drei unterschiedlich hohe Türme zu bauen, die eine Höhe zwischen 60 und 120 Metern haben.</p> <p>Die vollständigen von den vier Planungszellen diskutierten und beschlossenen Empfehlungen sind in ihrem jeweiligen Originalwortlaut ebenfalls im Bürger*innengutachten zu finden.</p> <p>Entsprechend der Empfehlung, die Hochhäuser zu bauen, aber ggf. architektonisch zu überarbeiten wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt.</p> <p>Kommission für Stadtgestaltung Die Kommission für Stadtgestaltung hat sich insgesamt bislang drei Mal mit dem PaketPost-Areal befasst. Die Hochhäuser wurden hier eingehend hinsichtlich ihrer Gestaltung diskutiert, an der geplanten Stelle aber im Grundsatz positiv betrachtet.</p> <p>Um die seitens des Bay. Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Schlösser- und Seen-Verwaltung genannten Belange ausreichend zu würdigen und den dargebrachten Einwänden gerecht zu werden, wurde eine Studie zu potenziellen Auswirkungen der beiden 155 m hohen Hochhaustürme am Birketweg auf das Schloss Nymphenburg in Auftrag gegeben, die von Reicher Haase Assoziierte Architekten Stadtplaner Ingenieure im Oktober 2024 erstellt wurde. Die Studie orientiert sich an der wissenschaftlichen und ergebnisoffenen Methodik zur Durchführung von sog. Heritage Impact Assessments (HIA). Zudem bedient sie sich der systematischen Literaturanalyse und der vergleichenden Analyse mit weiteren barocken Schlossanlagen.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg Das Gutachten setzt sich mit der Bedeutung des Schlossrondells als städtebaulich geschlossene Anlage und als baulichen Abschluss des Ehrenhofs, der mittleren Kanalachse als einzig bewusst angelegte Öffnung des ansonsten geschlossenen Rondells, den weiteren Kanal- und Verbindungsachsen mit ihren jeweiligen Bedeutungen als Wegebeziehungen bzw. räumlichen Verbindungen und der Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten auseinander. Es würdigt die einzelnen Situationen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die barocke Schlossanlage. Im Vergleich zu weiteren barocken Schlossanlagen wie z.B. Würzburg oder Versailles erfolgte laut Gutachten in München keine klare Ausrichtung des Städtebaus mit zahlreichen Achsen und Blickbeziehungen auf das Schloss. Dies deshalb, weil das Schloss Nymphenburg ursprünglich bewusst weit außerhalb der Stadt errichtet wurde, als sog. „Sommerresidenz“ und somit die Wegebeziehungen zunächst eine rein funktionale und keine visuelle Bedeutung hatten. Es wird festgestellt, dass als einzig intendierte relevante Blickbeziehung die mittlere Kanalachse fundiert hergeleitet werden kann.</p> <p>Das Gutachten setzt sich im Weiteren mit der möglichen visuellen Beeinträchtigung der Hochhaustürme auf das Schloss Nymphenburg auseinander und nimmt als Ausgangspunkt den menschlichen Wahrnehmungshorizont und das natürliche Sichtfeld. Zudem wird die Sichtfelduntersuchung des Büros Eisenlauer herangezogen. Hier wird festgestellt, dass eine Argumentation in beide Richtungen möglich ist: aufbauend auf den Untersuchungen städtebaulicher Prinzipien und intendierter Blickbeziehungen in Zusammenhang mit der Errichtung des Schlosses Nymphenburg und der Münchner Stadtentwicklung sowie im internationalen Vergleich mit weiteren Barockschlössern, lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen durch die geplante Entwicklung</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>am PaketPost-Areal nicht gänzlich auszuschließen sind. Zugleich sind jedoch viele der vorgebrachten, potenziell beeinträchtigten Charakteristika des Schlosses historisch nicht belegt.</p> <p>Unter Zuhilfenahme der Bewertungsweise des Heritage Impact Assessments wird im Fazit festgestellt, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die untersuchten historisch relevanten Merkmale (Schlossrondell, Mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten) nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Eine den Denkmalwert senkende Sichtbeeinträchtigung des Vorhabens ist bei einem Abstand von Luftlinie ca. 1.700 m nicht erkennbar, das Vorhaben befindet sich in ausreichendem Abstand zur denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg einschließlich ihrer historisch relevanten Merkmale. Weder die Nah- noch die Fernwirkung des denkmalgeschützten Schlosses erfordern eine Freihaltung der in ca. 1.700 m Entfernung gelegenen Schlossanlage Nymphenburg von jeglicher sichtbarer Bebauung.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die angewandten Methoden und Instrumente deutlich gezeigt haben, dass die zwei 155 Meter hohen Türme städtebaulich gut begründet und integriert sind. An seinem vorgesehenen Standort wird das Hochhausensemble keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Stadt haben. Im Gegenteil, es könnte als markante Landmarke dazu beitragen, die denkmalgeschützte Paketposthalle als Kulturprojekt sichtbar zu machen und lässt München, wie bereits im Bürger*innengutachten</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>festgestellt, als offene und moderne Metropole erscheinen.</p> <p>Es erscheint in Abwägung aller genannten Belange angemessen, die Planungen, wie vom Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 23.10.2019 angestoßen, mit den beiden Hochhaustürmen mit einer Höhe von 155 m fortzuführen.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege rügt zudem eine mangelnde Bürgerbeteiligung bei der Erstellung der Hochhausstudie und im vorliegenden Bauleitplanverfahren.</p> <p>Im Zuge der Erstellung der Hochhausstudie wurde deren Inhalt auf breiter Ebene abgestimmt und diskutiert. Es gab zahlreiche Veranstaltungen, u.a. eine dreiteilige Online-Diskussion, eine Ausstellung mit Führungen im PlanTreff und Termine mit allen Bezirksausschüssen, mit Vereinen und Verbänden unter dem Motto „Hoch hinaus?“ Die Dokumentation zum Dialog ist unter https://muenchen-mitdenken.de/archiv/node/2179.html#uij-2 veröffentlicht und nachzuvollziehen. Eine letzte Informationsveranstaltung zum Abschluss der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.06.2023 statt.</p> <p>Im Zuge der Erstellung der Bauleitplanung wurde die Öffentlichkeit sowohl im Rahmen der nach BauGB durchzuführenden Formate (frühzeitige Bürgerbeteiligung, Erörterungsveranstaltung) als auch weit darüber hinaus informiert und beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Entwicklung der Masterplanung war die Öffentlichkeit durch eine Reihe von Veranstaltungen eingebunden. • Um den Planungsprozess so transparent wie 	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>möglich zu gestalten und Ideen aus der Bürgerschaft zu gewinnen, wurde im Oktober 2021 ein Bürger*innengutachten mit 100 zufällig ausgewählten Bürger*innen durchgeführt. Im Vorfeld fanden Auftaktveranstaltungen für die Öffentlichkeit und für lokale Stakeholder statt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die erdgeschossige Nutzung der Paketposthalle als überdachter öffentlicher Freiraum wurden in einem umfangreichen mehrstufigen partizipativen Prozess mit interessierten Bürger*innen und dem Bezirksausschuss 09 - Neuhausen-Nymphenburg unter Beteiligung von Fachleuten Ideen erarbeitet und bewertet, die zu einem Freiraumgestaltungs-, Nutzungs- und Betreiberkonzept weiterentwickelt werden ("Die Halle für Alle"). • 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 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. Grundschulkindern und türkische Frauen) und in der Freizeitstätte Hirschgarten (hauptsächlich Kinder zwischen 7 und 12 Jahren) geführt. • Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit hybrider Erörterungsveranstaltung (09.02.2023 mit 09.03.2023) bestand die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren Einwendungen vorzubringen. 	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			Nach Fassung des Billigungsbeschlusses ist eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geplant. Sie bietet der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über das Projekt zu informieren, die Gutachten einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.	
		<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> 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.</p> <p>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>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und für den Bauvollzug an die Grundstückseigentümerin weitergegeben	
13	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>		

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<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>Die Ausführungen zu 1. und 2. werden zur Kenntnis genommen.</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 singulär entwickelten "Twin-Towers" im Bereich der Paketposthalle in keiner Weise berücksichtigt wird. Damit fehlt für diese Elemente der übergeordnete städtebauliche Zusammenhang.</p>	<p>Die städtebauliche Setzung der Hochhaustürme wurde im Masterplanverfahren entwickelt und von dessen Begleitgremium befürwortet. Die beiden Türme haben eine stadtweite Bedeutung und begründen sich aus der Dimension und der neuen öffentlichen Nutzung der ehemaligen Paketposthalle. In der überarbeiteten Planung wird ein 65 m hohes Gebäude an der Wilhelm-Hale-Straße situiert, das zwischen bestehender und neuer Höhenentwicklung vermitteln soll. Die Kommission für Stadtgestaltung hat sich mehrmals mit der Planung befasst und hat sich mehrheitlich für die Planung mit den beiden Türmen ausgesprochen.</p>	
		<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>	<p>(s.o.)</p>	

Stellungnahme zum Verfahren

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

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

- PaketPost-Areal -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
1	ID: 1118 Kreisjugendring München-Stadt Abteilung: Referat für Grundsatzfragen der Jugendarbeit und Jugendpolitik	Fehlanzeige	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
2	ID: 1094 Staatliches Bauamt München 2	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
3	ID: M1116 Handwerkskammer für München und Oberbayern	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.</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</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 des Bebauungsplanverfahrens wurden detaillierte Untersuchungen u.a. bezüglich Schall,</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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 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>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Erschütterungen sowie elektrischer und magnetischer Felder für das Planungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden die bestandskräftig genehmigten und geplanten gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Potentielle Konflikte, insbesondere in Bezug auf heranrückende schutzwürdige Nutzungen, wurden dabei geprüft und in die Abwägung eingestellt. Auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung wird verwiesen. Der Bebauungsplan trifft in der Satzung Festsetzungen zum Schallschutz, zum Schutz vor Erschütterungen und vor Luftschadstoffen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt neben dem Sondergebiet "Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen" ein urbanes Gebiet MU fest. Dort sind gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig. Dies umfasst auch nicht störende Handwerksbetriebe.</p> <p>In den Erdgeschosszonen des MU sind Wohnnutzungen ausgeschlossen. Hier sind zur Belebung des Quartiers neben der sozialen Infrastruktur kleinere Einheiten für Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, wie diese Räumlichkeiten letztendlich genutzt werden.</p> <p>Ein Planungsziel ist die Vermeidung von oberflächigen Erschließungsstraßen im PaketPost-Areal. Die verkehrliche Erschließung für Anlieferung für gewerbliche und kulturelle Nutzungen sowie Ver- und Entsorgung erfolgen im Wesentlichen unterirdisch über die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa), die von den bestehenden umgebenden Straßen sowie von der neuen Stichstraße aus über drei Zu- und Abfahrten erreichbar ist.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Durch Lieferzonen im 1. Untergeschoss und ein integriertes Liefersystem u.a. mit Concierge-Service und Schließfächern wird eine reibungslose Anlieferung gewährleistet.</p> <p>Alle Wohnungen, Büros und Geschäfte sind für Handwerksbetriebe mit ihren Fahrzeugen leicht und nutzerfreundlich über die Gemeinschaftstiefgarage erreichbar. Diese ist auch für größere Lieferfahrzeuge ausgelegt. Die unterschiedlichen Gebäude und Räumlichkeiten sind von dort aus witterungsgeschützt und barrierefrei erreichbar.</p> <p>Auf die Ausführungen zur Gemeinschaftstiefgarage in der Begründung wird verwiesen.</p>	
4	<p>ID: 1075</p> <p>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der Anlage übersenden wir Ihnen die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes zum Vorhaben mit der Bitte um Beachtung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><u>Stellungnahme aus Anhang:</u></p> <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</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen überwiegend die spätere Bauausführung und werden an den Investor weitergegeben.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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 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> <ol style="list-style-type: none"> 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 Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. 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. 3) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solaranlageanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch 	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle Umweltbelange, einschließlich der vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen, umfassend gutachterlich geprüft und berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt u.a. Maßnahmen zum Schallschutz fest.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anordnung von PV-Anlagen auf den Dächern von Gebäuden mit einer Wandhöhe von mindestens 22,0 m zu keiner Blendwirkung auf den südlich vom Planungsbereich vorbeiführenden Bahnlinien führen wird.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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 Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.</p>	
5	<p>ID: 1074</p> <p>Deutsche Bahn AG - DBImm</p>	<p>siehe Stellungnahme anbei, Aktenzeichen: TOEB-BY-24-186598</p> <p><u>Stellungnahme aus Anhang:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</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 Gesamtsternungnahme 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</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zuwegung zur Baustelle der 2. Stammstrecke betrifft die spätere Bauausführung, die Stellungnahme wird deshalb an den Investor weitergegeben.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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-Bahnhof 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>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>	<p>Die geplante zusätzliche fußläufige Anbindung des Planungsgebiets an die Haltestelle Hirschgarten wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet und zu gegebener Zeit mit den zuständigen Stellen der DB AG abgestimmt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle Umweltbelange, einschließlich der vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen, umfassend gutachterlich geprüft und berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt u.a. Maßnahmen zum Schallschutz fest.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>DB AG – DB Immobilien</p>		
6	<p>ID: 1073</p> <p>Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme.</p> <p>In diesem Zusammenhang melden wir keine Betroffenheit an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.</p>	
7	<p>ID: 1070</p> <p>IHK für München und Oberbayern</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <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> <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>Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 2147 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) - Paket-Post-Areal - besteht daher Einverständnis.</p> <p>Freundliche Grüße</p>		
8	<p>ID: 1065</p> <p>Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser Gärten und Seen</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu den im Betreff genannten Bauleitplänen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Schloss und Parkanlage Nymphenburg sind in ihrer Verbindung von Architektur und Gartengestaltung ein Gesamtkunstwerk von Weltrang. 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 des Bebauungsplanverfahrens wurde Ihrerseits zwar eine umfangreiche Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) erstellt. Diese bestätigt nun</p>	<p>Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen gehört neben den bundesrechtlich insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Interessen auch die dem Staat, den Gemeinden und den Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß Art. 141 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 BV obliegende Aufgabe, kennzeichnende Ortsbilder zu schonen und zu erhalten sowie Denkmäler der Kunst und der Geschichte zu schützen und zu pflegen. Der landesrechtliche Normgeber, der aufgrund einer bundesrechtlichen Ermächtigung tätig wird, hat jedenfalls dort, wo ihm ein Gestaltungsspielraum eingeräumt ist, auch die ihn bindende Bayerische Verfassung zu beachten. Gibt das Bundesrecht dem landesrechtlichen Normgeber -wie in § 1 Abs. 7 BauGB - nur einen Rahmen, innerhalb dessen er verschiedene Lösungen wählen kann, dann ist Landesverfassungsrecht innerhalb dieses Gestaltungsspielraums nicht verdrängt. Art. 141 Abs. 1 und 2 BV bestimmen in den Grundzügen die wichtigsten Aufgaben, die sich aufgrund der Staatsfundamentalnorm des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BV stellen. Es handelt sich dabei nicht um bloße Programmsätze, sondern um bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. Diese Staatsziele haben den gegenüber der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Anliegen der Gemeinde allerdings keinen abstrakten Vorrang. Daraus folgt auch nicht, dass Baudenkmäler</p>	X

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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 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</p>	<p>und vorhandene Sichtachsen unveränderbar wären. Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zu steht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justiziabel.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.10.2019 enthält zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen u.a. folgende Planungsziele, die im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG sowohl die Freiflächennutzung der Bewohnerinnen und Bewohner als auch kuratierte temporäre Veranstaltungen sowie im Untergeschoss kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen ermöglicht. Die Sichtbarkeit der Halle soll aus allen Richtungen gewährleistet bleiben. • Eine Weiterentwicklung des Standorts mit den vorgeschlagenen Hochpunkten ist grundsätzlich vorstellbar. Lage, Höhe und Gestaltung der Hochhaustürme müssen eingehend überprüft werden. Die Verträglichkeit der stadträumlichen Wirkung im Stadtbild und auf die Stadtsilhouette ist im weiteren Verfahren mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen und mit der 	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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. 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 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</p>	<p>gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen.</p> <p>Innerhalb des darauffolgenden Bauleitplanverfahrens wurden die geplanten Hochhausstudien unterschiedlich geprüft und diskutiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – hinsichtlich ihrer stadträumlichen Verträglichkeit (Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung), – hinsichtlich der Übereinstimmung mit der vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie, – hinsichtlich eines bürgerschaftlichen Commitments im Bürger*innengutachten, – hinsichtlich der Gestaltung in der Kommission für Stadtgestaltung. <p>Im Einzelnen:</p> <p>Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung</p> <p>Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat anhand einer Auswahl von ca. 60 Standorten insbesondere überprüft, ob sich an repräsentativ ausgewählten Betrachtungspositionen im Kontext des Münchner Siedlungsraums ein visuell wahrnehmbares Zusammenspiel des neuen Hochhaus-Ensembles und den Stadtzeichen im Münchner Norden, sowie den Wahrzeichen der Altstadt in der Silhouette einstellen wird. Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der Vertikalobjekte des neuen Ensembles nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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 – 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 Badenburger – ein wichtiges Element des Landschaftsparks) beeinträchtigen. In Summe mit den Beeinträchtigungen im Schlossrondell ist auch das nicht hinnehmbar.</p>	<p>Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Hochhausstudie Gleichrangig zur Analyse der visuell wahrnehmbaren Auswirkungen von Hochhäusern auf die Stadtsilhouette, auf Baudenkmäler und historische Ensembles, sowie auf Frei- und Erschließungsräume ist die Frage der Legitimation ihrer Standorte und damit die Sinnfälligkeit der Präsenz jedes neuen vertikalen baulichen Zeichens im Stadtbild zu klären. Die Standortwahl und die Gestaltung vertikaler Bautypologien erfordern nachhaltige Strategien und Konzepte und eine ausgeprägte Sensibilität für das stadträumliche Umfeld und die lokalen sozialen Zusammenhänge. Eine standort- und quartiersübergreifende Bedeutung von Orten und Funktionen, leistungsfähige Verkehrsanbindungen sowie ausgezeichnete strategische Positionen innerhalb des Stadtraums (Orientierungs- und Markierungsfunktion) sind aktuelle Standortkriterien für zeichenhafte, bauliche Überhöhungen und damit Voraussetzungen für ihre Positionierung im Stadtraum. Ferner ist neben der baulichen Verdichtung die qualitative Verbesserung des städtebaulichen Umfelds heute eine wesentliche Voraussetzung für die Integration von Hochhäusern ins Stadtgefüge, sowie für deren Legitimation, die Stadtsilhouette mitzuprägen. Diese Bedingungen wurden anhand der</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<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> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Qualitätsanforderungen der neuen Hochhausstudie für das geplante Hochhaus-Ensemble überprüft und auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Hochhausstudie bildet im Zusammenwirken ihrer Bausteine (Grundlagenkarten, Räumlicher Leitplan, Planungsprozess und Qualitätskriterien) eine fachlich differenzierte Grundlage für eine qualitätsorientierte Bewertung von Hochhausplanungen in München. Die Bewertung der Eignung eines Standortes, der angemessenen Höhenentwicklung und der Qualitätskriterien erfolgt schrittweise im Planungsprozess, verknüpft mit dem Bauleitplanverfahren nach BauGB. Im Zusammenhang mit möglichen Standorten für Hochhäuser ist es stets Ziel der Stadtentwicklung Münchens, charakteristische Elemente wie bspw. die Altstadtsilhouette zu bewahren und diese möglichst von Hochhäusern freizuhalten. Dieser (nicht nur für die Stadt München) typische Fall widerstreitender Interessen soll als Münchener Weg – ergebnisoffen und für jeden Einzelfall gesondert geprüft und entschieden – als Ausgleich zwischen dem Bewahren und neuen Akzenten weiterhin beschritten werden.</p> <p>Bürger*innengutachten Die Diskussionen rund um die Entwicklung des Paket-Post-Areals mit den beiden vorgeschlagenen Hochhaustürmen machen deutlich, dass es sich hierbei um einen sehr komplexen Planungsprozess handelt, der auch gesamtstädtische Belange berührt. Durch die Besonderheiten der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption (Hochpunkte, Nutzung der Paketposthalle als überdachter Freiraum und neues kulturelles Zentrum) haben sich weitere öffentliche</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Diskussionen ergeben.</p> <p>Um diesen Belangen und unterschiedlichen Perspektiven gerecht zu werden und um diesen Planungsprozess größtmöglich transparent zu gestalten, war es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zielführend, ein „Bürger*innengutachten“ durchzuführen. Hierfür wurde das Referat am 27.01.2021 durch die Vollversammlung des Stadtrats beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02427).</p> <p>Die Bürgergutachter*innen haben sich intensiv mit der Planung und deren Folgen auseinandergesetzt und Handlungsempfehlungen gegeben, die im Februar 2022 veröffentlicht wurden.</p> <p>In der Diskussion zur Höhe der geplanten Hochhäuser konnte kein Konsens erzielt werden. Die höchste Punktezahl (mit 82 Punkten) erhielt der Vorschlag, die Hochhäuser wie geplant mit 155 m Höhe zu errichten. Vorteil der geplanten Höhe sei, dass die Türme damit einen markanten Orientierungspunkt innerhalb Münchens bilden und sinnbildlich für München als weltfene Metropole stünden. Die Türme würden sich gut in das Stadtbild einfügen, das durch sie interessanter und moderner werde. Im Gegensatz dazu benennt die zweite Empfehlung mit 46 Punkten die Dominanz der Hochhäuser als einen Nachteil. Durch die geplante Höhe wirken die Türme sehr massiv. Um dem entgegenzuwirken, schlugen die Teilnehmenden vor, zwei oder drei unterschiedlich hohe Türme zu bauen, die eine Höhe zwischen 60 und 120 Metern haben.</p> <p>Die vollständigen von den vier Planungszellen diskutierten und beschlossenen Empfehlungen sind in ihrem jeweiligen Originalwortlaut ebenfalls im Bürger*innengutachten zu finden.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Entsprechend der Empfehlung, die Hochhäuser zu bauen, aber ggf. architektonisch zu überarbeiten wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt.</p> <p>Kommission für Stadtgestaltung Die Kommission für Stadtgestaltung hat sich insgesamt bislang drei Mal mit dem PaketPost-Areal befasst. Die Hochhäuser wurden hier eingehend hinsichtlich ihrer Gestaltung diskutiert, an der geplanten Stelle aber im Grundsatz positiv betrachtet.</p> <p>Um die seitens des Bay. Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Schlösser- und Seen-Verwaltung genannten Belange ausreichend zu würdigen und den dargebrachten Einwänden gerecht zu werden, wurde eine Studie zu potenziellen Auswirkungen der beiden 155 m hohen Hochhaustürme am Birketweg auf das Schloss Nymphenburg in Auftrag gegeben, die von Reicher Haase Assoziierte Architekten Stadtplaner Ingenieure im Oktober 2024 erstellt wurde. Die Studie orientiert sich an der wissenschaftlichen und ergebnisoffenen Methodik zur Durchführung von sog. Heritage Impact Assessments (HIA). Zudem bedient sie sich der systematischen Literaturanalyse und der vergleichenden Analyse mit weiteren barocken Schlossanlagen.</p> <p>Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg Das Gutachten setzt sich mit der Bedeutung des Schlossrondells als städtebaulich geschlossene</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Anlage und als baulichen Abschluss des Ehrenhofs, der mittleren Kanalachse als einzig bewusst angelegte Öffnung des ansonsten geschlossenen Rondells, den weiteren Kanal- und Verbindungsachsen mit ihren jeweiligen Bedeutungen als Wegebeziehungen bzw. räumlichen Verbindungen und der Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten auseinander. Es würdigt die einzelnen Situationen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die barocke Schlossanlage. Im Vergleich zu weiteren barocken Schlossanlagen wie z.B. Würzburg oder Versailles erfolgte laut Gutachten in München keine klare Ausrichtung des Städtebaus mit zahlreichen Achsen und Blickbeziehungen auf das Schloss. Dies deshalb, weil das Schloss Nymphenburg ursprünglich bewusst weit außerhalb der Stadt errichtet wurde, als sog. „Sommerresidenz“ und somit die Wegebeziehungen zunächst eine rein funktionale und keine visuelle Bedeutung hatten. Es wird festgestellt, dass als einzig intendierte relevante Blickbeziehung die mittlere Kanalachse fundiert hergeleitet werden kann.</p> <p>Das Gutachten setzt sich im Weiteren mit der möglichen visuellen Beeinträchtigung der Hochhaustürme auf das Schloss Nymphenburg auseinander und nimmt als Ausgangspunkt den menschlichen Wahrnehmungshorizont und das natürliche Sichtfeld. Zudem wird die Sichtfelduntersuchung des Büros Eiselaier herangezogen. Hier wird festgestellt, dass eine Argumentation in beide Richtungen möglich ist: aufbauend auf den Untersuchungen städtebaulicher Prinzipien und intendierter Blickbeziehungen in Zusammenhang mit der Errichtung des Schlosses Nymphenburg und der Münchner Stadtentwicklung sowie im internationalen Vergleich mit weiteren Barockschlössern, lässt sich feststellen, dass negative</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Beeinträchtigungen durch die geplante Entwicklung am PaketPost-Areal nicht gänzlich auszuschließen sind. Zugleich sind jedoch viele der vorgebrachten, potenziell beeinträchtigten Charakteristika des Schlosses historisch nicht belegt.</p> <p>Unter Zuhilfenahme der Bewertungsweise des Heritage Impact Assessments wird im Fazit festgestellt, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die untersuchten historisch relevanten Merkmale (Schlossrondell, Mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten) nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Eine den Denkmalwert senkende Sichtbeeinträchtigung des Vorhabens ist bei einem Abstand von Luftlinie ca. 1.700 m nicht erkennbar, das Vorhaben befindet sich in ausreichendem Abstand zur denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg einschließlich ihrer historisch relevanten Merkmale. Weder die Nah- noch die Fernwirkung des denkmalgeschützten Schlosses erfordern eine Freihaltung der in ca. 1.700 m Entfernung gelegenen Schlossanlage Nymphenburg von jeglicher sichtbarer Bebauung.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die angewandten Methoden und Instrumente deutlich gezeigt haben, dass die zwei 155 Meter hohen Türme städtebaulich gut begründet und integriert sind. An seinem vorgesehenen Standort wird das Hochhausensemble keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Stadt haben. Im Gegenteil, es könnte als markante Landmarke dazu beitragen, die denkmalgeschützte</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Paketposthalle als Kulturprojekt sichtbar zu machen und lässt München, wie bereits im Bürger*innengutachten festgestellt, als offene und moderne Metropole erscheinen.</p> <p>Es erscheint in Abwägung aller genannten Belange angemessen, die Planungen, wie vom Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 23.10.2019 angestoßen, mit den beiden Hochhaustürmen mit einer Höhe von 155 m fortzuführen.</p>	
9	<p>ID: 1062</p> <p>Wasserwirtschaftsamt München</p>	<p><u>Starkregenvorsorge</u></p> <p>Wir begrüßen die Umsetzung des Schwammstadt-Konzepts. Gemäß den Ausführungen in der Begründung wird neben den technischen Maßnahmen zur Rückhalt von Regenwasser auf den Dächern auch durch die geplanten Höhengestaltung Vorsorge getroffen. Wir empfehlen die Höhengestaltung durch Festsetzungen im Plan und Satzungstest vorzuschreiben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht klar ersichtlich, was mit "Höhengestaltung" gemeint ist.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt in allen Teilbaugebieten des MU die maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude fest (Planzeichnung). Die festgesetzten Höhenbezugspunkte orientieren sich an der geplanten Geländehöhe, die auch dem integrierten Regen- und Grauwasserkonzept mit Klimaanpassung zu Grunde liegt. Zu dessen Umsetzung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in der Charta.</p> <p>Die Gestaltung der Dachflächen wird in §§ 9 und 10 der Satzung geregelt. § 10 beinhaltet umfassende Vorgaben zur Begrünung der Dächer einschließlich der erforderlichen Höhe des Substrataufbaus. In § 12 der Satzung wird die Überdeckung der Tiefgaragendecke einschließlich Retentionsschicht geregelt.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			Insoweit wird der Empfehlung in der Stellungnahme entsprochen.	
10	ID: 1055 Regionaler Planungsverband München	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	Kenntnisnahme, nichts zu veranlassen.	
11	ID: 1054 Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich unserer Stellungnahme bitten wir beil. Datei "Rückäußerung_Telekom_BBPI_2147_FINPIÄ.pdf" zu beachten !</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><u>Stellungnahme aus dem Anhang:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen !</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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich im Wesentlichen um Hinweise für die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes, die an den Investor weitergegeben werden.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<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 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_PTI25_FS@telekom.de</p> <p>so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.</p>		

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<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 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>Eine Festsetzung im Bebauungsplan, wonach Trassen für Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind, ist für öffentliche Straßen und Wege nicht erforderlich.</p> <p>Die bestehenden Telekommunikationsleitungen befinden sich in den Verkehrsflächen und werden von der Planung nicht überbaut.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<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>		
12	<p>ID: 1049</p> <p>Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei erhalten Sie die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde zu den beiden Planungen.</p> <p>Beste Grüße</p> <p><u>Stellungnahme aus Anhang:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</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>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 Biototope 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</p>	X

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<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 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</p>	<p>den Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Die südlich der Paketposthalle künftig überbaute Allgemeine Grünfläche wird in Form eines kleineren zentralen Quartierparks mit angrenzenden multifunktional nutzbaren Platzflächen westlich der Halle, wie im Umweltbericht erläutert, kompensiert.</p> <p>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>Zusätzliche Erholungsangebote können durch die baumüberstandenen und autofreien Gassen und multifunktional nutzbaren Platzflächen sowie einen neu geschaffenen überdachten Stadtplatz in der ehemaligen Paketposthalle geschaffen werden. Somit kann eine zusammenhängende große Erholungsfläche 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 Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Verlagerung der Allgemeinen Grünfläche können die Wegebeziehungen durch neue Grünverbindungen aufrechterhalten werden. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung konnte aufgrund der fehlenden baulichen Umsetzung des Baurechts gem. Bebauungsplan mit</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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 Begrünungsmaßnahmen nicht nachvollzogen werden. Der Stadtratsbeschluss zum Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“, der eine gewisse Abwägungsdirektive vorgibt, ist frühzeitig in die planerische Abwägung einzustellen.“</p>	<p>Grünordnung Nr. 1926a 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>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 Flächennutzungsplans (FNP) hinsichtlich der dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung eines konkreten Bauleitplanverfahrens weiter zulässig ist,</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>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>	
13	<p>ID: 1048</p> <p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung: Sachgebiet Bauleitplanung BQ</p>	<p>Unsere Stellungnahme P-2020-1789-1_S4 vom 13.08.2024:</p> <p>Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)</p> <p>Stadt München: Bebauungsplan Nr. 2147 "PaketPost-Areal", Arnulfstr. (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Str. (östlich) (Teiländerung Bebauungsplan Nr. 1926a)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser</p>	<p>Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen gehört neben den bundesrechtlich insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Interessen auch die dem Staat, den Gemeinden und den Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß Art. 141 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 BV obliegende Aufgabe, kennzeichnende Ortsbilder zu schonen und zu erhalten sowie Denkmäler der Kunst und der Geschichte zu schützen und zu pflegen. Der landesrechtliche Normgeber, der aufgrund einer bundesrechtlichen Ermächtigung tätig wird, hat jedenfalls dort, wo ihm ein Gestaltungsspielraum eingeräumt ist, auch die ihn bindende Bayerische Verfassung zu beachten. Gibt das Bundesrecht dem landesrechtlichen Normgeber -wie in § 1 Abs. 7 BauGB - nur einen Rahmen, innerhalb dessen er verschiedene Lösungen wählen kann, dann ist Landesverfassungsrecht innerhalb dieses</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</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 beigelegt.</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 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>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Gestaltungsspielraums nicht verdrängt. Art. 141 Abs. 1 und 2 BV bestimmen in den Grundzügen die wichtigsten Aufgaben, die sich aufgrund der Staatsfundamentalnorm des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BV stellen. Es handelt sich dabei nicht um bloße Programmsätze, sondern um bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. Diese Staatsziele haben den gegenüber der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Anliegen der Gemeinde allerdings keinen abstrakten Vorrang. Daraus folgt auch nicht, dass Baudenkmäler und vorhandene Sichtachsen unveränderbar wären. Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zu steht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justiziabel.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.10.2019 enthält zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen u.a. folgende Planungsziele, die im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG sowohl die Freiflächennutzung der Bewohnerinnen und Bewohner als auch kuratierte temporäre 	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Veranstaltungen sowie im Untergeschoss kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen ermöglicht. Die Sichtbarkeit der Halle soll aus allen Richtungen gewährleistet bleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Weiterentwicklung des Standorts mit den vorgeschlagenen Hochpunkten ist grundsätzlich vorstellbar. Lage, Höhe und Gestaltung der Hochhaustürme müssen eingehend überprüft werden. Die Verträglichkeit der stadträumlichen Wirkung im Stadtbild und auf die Stadtsilhouette ist im weiteren Verfahren mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen und mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen. <p>Innerhalb des darauffolgenden Bauleitplanverfahrens wurden die geplanten Hochhaustürme verschiedentlich geprüft und diskutiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – hinsichtlich ihrer stadträumlichen Verträglichkeit (Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung), – hinsichtlich der Übereinstimmung mit der vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie, – hinsichtlich eines bürgerschaftlichen Einverständnisses im Bürger*innengutachten, – hinsichtlich der Gestaltung in der Kommission für Stadtgestaltung. <p>Im Einzelnen:</p> <p>Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat anhand einer Auswahl von ca. 60 Standorten insbesondere überprüft, ob sich an repräsentativ ausgewählten Betrachtungspositionen im Kontext des Münchner</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Siedlungsraums ein visuell wahrnehmbares Zusammenspiel des neuen Hochhaus-Ensembles und den Stadtzeichen im Münchner Norden, sowie den Wahrzeichen der Altstadt in der Silhouette einstellen wird. Die Vorgaben und Erkenntnisse der Hochhausstudie zu diesem Themenfeld, insbesondere zu den spezifischen Themen „Sichträume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich“ sowie zu „Sichträumen in Bezug auf den Olympiapark“ sind hierbei berücksichtigt.</p> <p>Die Fernwirkung des neuen Turm-Ensembles wird trotz seiner außergewöhnlichen Höhenentwicklung innerhalb des Münchner Stadtgebiets überwiegend an erhöht gelegenen Betrachtungsstandorten wahrnehmbar sein. Es wird sich mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und stadtbildprägenden Wirkung in der Silhouette des Münchner Stadt- und Siedlungsraums präsentieren, die der Dominanz der bestehenden Wahrzeichen des Münchner Stadtgebildes entspricht. Negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Präsenz und der Wirkung der bestehenden Wahrzeichen, Baudenkmale und denkmalgeschützte Ensemblesbereiche sind anhand der erstellten Simulationen zu den Sichträumen und Sichtachsen mit Bezug auf den Altstadtbereich sowie die Stadtzeichen im Münchner Norden nicht zu erkennen.</p> <p>Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der Vertikalobjekte des neuen Ensembles nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftsbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Innerhalb der Gesamtanlage des Baudenkmals 'Olympiapark München' wird vorwiegend an erhöht gelegenen Blickpositionen am und auf dem Olympiaberg und im Bereich des Theatrons die ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und Präsenz des neuen Monumentalensembles, insbesondere in Gestalt der beiden Türme, eindrucksvoll zur Geltung kommen. Sie werden im Verbund mit der Paketposthalle, die im Sichtraum von der Aussichtsebene des Olympiaparks ebenfalls wahrnehmbar ist, den neuen zentralen Ort nordöstlich der Friedenheimer Brücke visuell erfahrbar machen. In den topographisch moderat modellierten Bereichen des Olympiaparks werden nur an sehr wenigen Blickpunkten Anteile der neuen Vertikal-Objekte im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein, ohne eine maßgebliche Wirkung im Stadtbild zu erzielen. Aufgrund der Lage des PaketPost-Areals im Stadtgebiet und der Distanz zum Olympiapark werden sich keine Hinterschneidungs- oder Überlagerungseffekte des neuen Gebäudeensembles mit gestaltprägenden Elementen des Olympiaparks ergeben. Da sich der Standort des neuen Hochhaus-Ensembles deutlich außerhalb der Pufferzone des potenziellen „UNESCO-Welterbes Olympiapark München“ befindet, sind durch die geplanten Hochhausobjekte keine Beeinträchtigungen</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>der Integrität und der Authentizität des Guts zu erwarten.</p> <p>In Bezug auf die Bewertung der Stadtbildverträglichkeit des geplanten Vorhabens und die Herausforderung, ein neues Stadtzeichen mit außergewöhnlichen Dimensionen in das Münchner Stadtgebilde zu integrieren ist abschließend anzumerken, dass eine wirksame Verankerung des geplanten Vertikal-Ensembles im Erscheinungsbild des Stadtraums im Wesentlichen durch die architektonischen Qualitäten der beabsichtigten Neubauten, die höchsten Ansprüchen zu genügen haben, zu gewährleisten ist. Diese sind mit dem vorliegenden Planungstand jedoch noch nicht definiert, und daher in den untersuchten Sichträumen noch nicht abgebildet. Durch die gezielte Anwendung des in der Hochhausstudie München 2023 definierten Instrumentariums des Nachweises von Qualitätskriterien bei der Planung von Hochhäusern und Stadtzeichen, ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass eine dem Anspruch des Vorhabens entsprechende, hochwertige architektonische Ausgestaltung der Objekte des geplanten Hochhaus-Ensembles auf dem PaketPost-Areal garantiert und abgesichert ist. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Hochhausstudie Gleichrangig zur Analyse der visuell wahrnehmbaren Auswirkungen von Hochhäusern auf die Stadtsilhouette, auf Baudenkmäler und historische Ensembles, sowie auf Frei- und Erschließungsräume ist die Frage der Legitimation ihrer Standorte und damit die Sinnfälligkeit der Präsenz jedes neuen vertikalen baulichen Zeichens im Stadtbild zu klären. Die Standortwahl und</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>die Gestaltung vertikaler Bautypologien erfordern nachhaltige Strategien und Konzepte und eine ausgeprägte Sensibilität für das stadträumliche Umfeld und die lokalen sozialen Zusammenhänge. Eine standort- und quartiersübergreifende Bedeutung von Orten und Funktionen, leistungsfähige Verkehrsanbindungen sowie ausgezeichnete strategische Positionen innerhalb des Stadtraums (Orientierungs- und Markierungsfunktion) sind aktuelle Standortkriterien für zeichenhafte, bauliche Überhöhungen und damit Voraussetzungen für ihre Positionierung im Stadtraum. Ferner ist neben der baulichen Verdichtung die qualitative Verbesserung des städtebaulichen Umfelds heute eine wesentliche Voraussetzung für die Integration von Hochhäusern ins Stadtgefüge, sowie für deren Legitimation, die Stadtsilhouette mitzuprägen.</p> <p>Diese Bedingungen wurden anhand der Qualitätsanforderungen der neuen Hochhausstudie für das geplante Hochhaus-Ensemble überprüft und auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Hochhausstudie bildet im Zusammenwirken ihrer Bausteine (Grundlagenkarten, Räumlicher Leitplan, Planungsprozess und Qualitätskriterien) eine fachlich differenzierte Grundlage für eine qualitätsorientierte Bewertung von Hochhausplanungen in München. Die Bewertung der Eignung eines Standortes, der angemessenen Höhenentwicklung und der Qualitätskriterien erfolgt schrittweise im Planungsprozess, verknüpft mit dem Bauleitplanverfahren nach BauGB. Im Zusammenhang mit möglichen Standorten für Hochhäuser ist es stets Ziel der Stadtentwicklung Münchens, charakteristische Elemente wie bspw. die Altstadtsilhouette zu bewahren und diese möglichst</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>von Hochhäusern freizuhalten. Dieser (nicht nur für die Stadt München) typische Fall widerstreitender Interessen soll als Münchener Weg – ergebnisoffen und für jeden Einzelfall gesondert geprüft und entschieden – als Ausgleich zwischen dem Bewahren und neuen Akzenten weiterhin beschritten werden.</p> <p>Bürger*innengutachten Die Diskussionen rund um die Entwicklung des Paket-Post-Areals mit den beiden vorgeschlagenen Hochhaustürmen machen deutlich, dass es sich hierbei um einen sehr komplexen Planungsprozess handelt, der auch gesamtstädtische Belange berührt. Durch die Besonderheiten der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption (Hochpunkte, Nutzung der Paketposthalle als überdachter Freiraum und neues kulturelles Zentrum) haben sich weitere öffentliche Diskussionen ergeben. Um diesen Belangen und unterschiedlichen Perspektiven gerecht zu werden und um diesen Planungsprozess größtmöglich transparent zu gestalten, war es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zielführend, ein „Bürger*innengutachten“ durchzuführen. Hierfür wurde das Referat am 27.01.2021 durch die Vollversammlung des Stadtrats beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02427). Die Bürgergutachter*innen haben sich intensiv mit der Planung und deren Folgen auseinandergesetzt und Handlungsempfehlungen gegeben, die im Februar 2022 veröffentlicht wurden. In der Diskussion zur Höhe der geplanten Hochhäuser konnte kein Konsens erzielt werden. Die höchste Punktezah (mit 82 Punkten) erhielt der Vorschlag, die</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Hochhäuser wie geplant mit 155 m Höhe zu errichten. Vorteil der geplanten Höhe sei, dass die Türme damit einen markanten Orientierungspunkt innerhalb Münchens bilden und sinnbildlich für München als weltföhne Metropole stünden. Die Türme würden sich gut in das Stadtbild einfügen, das durch sie interessanter und moderner werde. Im Gegensatz dazu benennt die zweite Empfehlung mit 46 Punkten die Dominanz der Hochhäuser als einen Nachteil. Durch die geplante Höhe wirken die Türme sehr massiv. Um dem entgegenzuwirken, schlugen die Teilnehmenden vor, zwei oder drei unterschiedlich hohe Türme zu bauen, die eine Höhe zwischen 60 und 120 Metern haben. Die vollständigen von den vier Planungszellen diskutierten und beschlossenen Empfehlungen sind in ihrem jeweiligen Originalwortlaut ebenfalls im Bürger*innengutachten zu finden.</p> <p>Entsprechend der Empfehlung, die Hochhäuser zu bauen, aber ggf. architektonisch zu überarbeiten wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt.</p> <p>Kommission für Stadtgestaltung Die Kommission für Stadtgestaltung hat sich insgesamt bislang drei Mal mit dem PaketPost-Areal befasst. Die Hochhäuser wurden hier eingehend hinsichtlich ihrer Gestaltung diskutiert, an der geplanten Stelle aber im Grundsatz positiv betrachtet.</p> <p>Um die seitens des Bay. Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Schlösser- und Seen-Verwaltung genannten Belange</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>ausreichend zu würdigen und den dargebrachten Einwänden gerecht zu werden, wurde eine Studie zu potenziellen Auswirkungen der beiden 155 m hohen Hochhaustürme am Birketweg auf das Schloss Nymphenburg in Auftrag gegeben, die von Reicher Haase Assoziierte Architekten Stadtplaner Ingenieure im Oktober 2024 erstellt wurde. Die Studie orientiert sich an der wissenschaftlichen und ergebnisoffenen Methodik zur Durchführung von sog. Heritage Impact Assessments (HIA). Zudem bedient sie sich der systematischen Literaturanalyse und der vergleichenden Analyse mit weiteren barocken Schlossanlagen.</p> <p>Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg</p> <p>Das Gutachten setzt sich mit der Bedeutung des Schlossrondells als städtebaulich geschlossene Anlage und als baulichen Abschluss des Ehrenhofs, der mittleren Kanalachse als einzig bewusst angelegte Öffnung des ansonsten geschlossenen Rondells, den weiteren Kanal- und Verbindungsachsen mit ihren jeweiligen Bedeutungen als Wegebeziehungen bzw. räumlichen Verbindungen und der Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten auseinander. Es würdigt die einzelnen Situationen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die barocke Schlossanlage. Im Vergleich zu weiteren barocken Schlossanlagen wie z.B. Würzburg oder Versailles erfolgte laut Gutachten in München keine klare Ausrichtung des Städtebaus mit zahlreichen Achsen und Blickbeziehungen auf das Schloss. Dies deshalb, weil das Schloss Nymphenburg ursprünglich bewusst weit außerhalb der Stadt errichtet wurde, als sog. „Sommerresidenz“ und somit die Wegebeziehungen zunächst eine rein funktionale und keine visuelle Bedeutung hatten. Es wird</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>festgestellt, dass als einzig intendierte relevante Blickbeziehung die mittlere Kanalachse fundiert hergeleitet werden kann.</p> <p>Das Gutachten setzt sich im Weiteren mit der möglichen visuellen Beeinträchtigung der Hochhaustürme auf das Schloss Nymphenburg auseinander und nimmt als Ausgangspunkt den menschlichen Wahrnehmungshorizont und das natürliche Sichtfeld. Zudem wird die Sichtfelduntersuchung des Büros Eisenlauer herangezogen. Hier wird festgestellt, dass eine Argumentation in beide Richtungen möglich ist: aufbauend auf den Untersuchungen städtebaulicher Prinzipien und intendierter Blickbeziehungen in Zusammenhang mit der Errichtung des Schlosses Nymphenburg und der Münchner Stadtentwicklung sowie im internationalen Vergleich mit weiteren Barockschlössern, lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen durch die geplante Entwicklung am Paket-Post-Areal nicht gänzlich auszuschließen sind. Zugleich sind jedoch viele der vorgebrachten, potenziell beeinträchtigten Charakteristika des Schlosses historisch nicht belegt.</p> <p>Unter Zuhilfenahme der Bewertungsweise des Heritage Impact Assessments wird im Fazit festgestellt, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die untersuchten historisch relevanten Merkmale (Schlossrondell, Mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten) nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Eine den Denkmalwert senkende</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Sichtbeeinträchtigung des Vorhabens ist bei einem Abstand von Luftlinie ca. 1.700 m nicht erkennbar, das Vorhaben befindet sich in ausreichendem Abstand zur denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg einschließlich ihrer historisch relevanten Merkmale. Weder die Nah- noch die Fernwirkung des denkmalgeschützten Schlosses erfordern eine Freihaltung der in ca. 1.700 m Entfernung gelegenen Schlossanlage Nymphenburg von jeglicher sichtbarer Bebauung.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die angewandten Methoden und Instrumente deutlich gezeigt haben, dass die zwei 155 Meter hohen Türme städtebaulich gut begründet und integriert sind. An seinem vorgesehenen Standort wird das Hochhausensemble keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Stadt haben. Im Gegenteil, es könnte als markante Landmarke dazu beitragen, die denkmalgeschützte Paketposthalle als Kulturprojekt sichtbar zu machen und lässt München, wie bereits im Bürger*innengutachten festgestellt, als offene und moderne Metropole erscheinen.</p> <p>Es erscheint in Abwägung aller genannten Belange angemessen, die Planungen, wie vom Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 23.10.2019 angestoßen, mit den beiden Hochhaustürmen mit einer Höhe von 155 m fortzuführen.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege rügt zudem eine mangelnde Bürgerbeteiligung bei der Erstellung der Hochhausstudie und im vorliegenden Bauleitplanverfahren.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Im Zuge der Erstellung der Hochhausstudie wurde deren Inhalt auf breiter Ebene abgestimmt und diskutiert. Es gab zahlreiche Veranstaltungen, u.a. eine dreiteilige Online-Diskussion, eine Ausstellung mit Führungen im PlanTreff und Termine mit allen Bezirksausschüssen, mit Vereinen und Verbänden unter dem Motto „Hoch hinaus?“ Die Dokumentation zum Dialog ist unter https://muenchen-mitdenken.de/archiv/node/2179.html#uip-2 veröffentlicht und nachzuvollziehen. Eine letzte Informationsveranstaltung zum Abschluss der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.06.2023 statt.</p> <p>Im Zuge der Erstellung der Bauleitplanung wurde die Öffentlichkeit sowohl im Rahmen der nach BauGB durchzuführenden Formate (frühzeitige Bürgerbeteiligung, Erörterungsveranstaltung) als auch weit darüber hinaus informiert und beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Entwicklung der Masterplanung war die Öffentlichkeit durch eine Reihe von Veranstaltungen eingebunden. • Um den Planungsprozess so transparent wie möglich zu gestalten und Ideen aus der Bürgerschaft zu gewinnen, wurde im Oktober 2021 ein Bürger*innengutachten mit 100 zufällig ausgewählten Bürger*innen durchgeführt. Im Vorfeld fanden Auftaktveranstaltungen für die Öffentlichkeit und für lokale Stakeholder statt. • Für die erdgeschossige Nutzung der Paketposthalle als überdachter öffentlicher Freiraum wurden in einem umfangreichen mehrstufigen partizipativen Prozess mit interessierten Bürger*innen und dem 	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			<p>Bezirksausschuss 09 - Neuhausen-Nymphenburg unter Beteiligung von Fachleuten Ideen erarbeitet und bewertet, die zu einem Freiraumgestaltungs-, Nutzungs- und Betreiberkonzept weiterentwickelt werden ("Die Halle für Alle").</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. • Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit hybrider Erörterungsveranstaltung (09.02.2023 mit 09.03.2023) bestand die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren Einwendungen vorzubringen. <p>Nach Fassung des Billigungsbeschlusses ist eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geplant. Sie bietet der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über das Projekt zu informieren, die Gutachten einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
			Stellungnahme des BLFD vom 31.03.2020 siehe Anlage 5 Nr. 12	
14	ID: 1020 Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH	Fehlanzeige: Es bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.	Kenntnisnahme, nichts zu veranlassen.	
15	ID: M1006 Technische Aufsichtsbehörde über Bau, Betrieb und Unterhalt von Straßen- und U-Bahnen (SG 31.2 - Regierung von Oberbayern)	<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 Verkehrsbauwerke mit Höhenkoten darzustellen. 3. Weiter werden, um einen betriebssicheren Zustand der Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teilen davon zu 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auflagen und Hinweise betreffen im Wesentlichen die spätere Umsetzung des Bebauungsplans und wurden an den Investor weitergeleitet zur Beachtung bei der weiteren Bauplanung und -ausführung.</p>	X

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>gewährleisten und sicherzustellen, dass die gesetzlichen Anforderungen des § 2 Abs. 1 BOStrab beachtet werden, mit der Erteilung des Einvernehmens folgende Auflagen verknüpft:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Sämtliche Arbeiten in der Nähe der Straßenbahnbetriebsanlage sind erschütterungsarm und mit großer Sorgfalt durchzuführen. 5. Die Verkehrssicherheit der Straßenbahnbetriebsanlage muss während der Bauarbeiten immer gewährleistet sein. 6. 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. 7. 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. 8. Die Standsicherheit der Fahrleitungsmaste muss gewährleistet sein. 9. 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. 10. Im Bereich von Spanndrähten sind grundsätzlich Fahrzeuge (Bagger etc.) mit Höhenbegrenzung einzusetzen. 11. Bei Arbeiten neben den Gleis- und Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn sind bei den SWM zugelassene Sicherungsfirmen / Sicherheitsaufsichten nach Rücksprache mit den SWM MI-VB-B vom Bauherrn zu beauftragen. Zusätzlich sind die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) für Arbeiten im 		

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>und neben Gleisen (DGUV Vorschriften 77) sowie die jeweiligen UVV für die spezifischen Tätigkeiten auf der Baustelle zu befolgen.</p> <p>12. Bei der Bauausführung sind die vorhandenen Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn in der Arnulfstraße zu berücksichtigen. Bei den vorgesehenen Arbeiten sind nur Fahrzeuge mit Hubbegrenzung zulässig. Ein Sicherheitsabstand von min. 1,0 m zu den vorhandenen Fahrleitungsteilen und dem Lichtraum der Straßenbahn ist jederzeit einzuhalten. Änderungen an den Fahrleitungsanlagen sind mit den SWM MI-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>13. Sofern Baustelleneinrichtungsflächen in der Arnulfstraße und auf dem Bahnhofplatz erforderlich werden, ist mindestens der Sicherheitsraum neben dem Fahrweg der Straßenbahn freizuhalten.</p> <p>14. Leitfähige Bauteile wie z.B. Bauzäune oder Absperrungen aus Metall sind innerhalb des Gefahrenbereichs der Fahrleitung (im Rissbereich kleiner 4 m zur Gleisachse) gegen indirektes Berühren zu schützen, wenn folgende Abmessungen der leitfähigen Bauteile überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Länge größer als 15 m parallel zum Gleis - Länge größer als 2 m senkrecht zum Gleis <p>15. Eingesetzte Leitern und Gerüste müssen isoliert ausgeführt sein und sind stets gegen unbefugte Benutzung/Betreuung zu sichern. Fahrbare Arbeitsgeräte/Gerüste sind zusätzlich gegen Wegrollen/Verrutschen zu sichern.</p> <p>16. Der Schutz gegen indirektes Berühren ist mit einer Rückleitung zur Fahrschiene mit einer Durchschlagsicherung herzustellen (Bahnerde).</p>		

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<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 Beschaffenheit von Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teile davon noch der Betrieb, insbesondere die Beförderung von Fahrgästen, gefährdet werden. Die Auflagen dienen der Verwirklichung dieser gesetzlichen Pflicht, wobei der sicheren Beförderung von Fahrgästen ein überragender Stellenwert zukommt.</p> <p>Weitere Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmemissionen und Erschütterungen aus der Straßenbahnbetriebsanlage sind nicht auszuschließen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. schallschutztechnische Maßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen. • Eine grundwasserstauende Wirkung durch die Straßenbahnbetriebsanlage ist nicht auszuschließen. Diese sind in 	<p>Die von der Straßenbahnbetriebsanlage ausgehenden Lärmemissionen und Erschütterungen wurden gutachterlich ermittelt und bei der Planung berücksichtigt. Notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Lärm werden in §18 (Baulicher Schallschutz) und zum Schutz vor Erschütterungsimmissionen und sekundären Luftschallimmissionen in §19 (Schutz vor Erschütterungen) festgesetzt.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>der Planung zu berücksichtigen und ggf. Schutzmaßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Problematik unterschiedlicher Potentiale zwischen neuen Bauteilen und dem Straßenbahnbauwerk werden gegebenenfalls spezielle Anforderungen an den Potentialausgleich und die Erdung gestellt. Es wird dringend empfohlen Abstimmungen hinsichtlich der Konstruktion mit den SWM zu treffen, dies gilt ebenfalls für Baustelleneinrichtungen und Baugeräte. • Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Änderungen an der Straßenbahn-Infrastruktur (z.B. Versetzung eines Fahrleitungsmastes, Setzen eines provisorischer Fahrleitungsmastes, Versetzen von Wandankern) zunächst eine planrechtliche Genehmigung gem. PBefG bei der Regierung von Oberbayern einzuholen ist. Die Bearbeitungszeit der TAB für das im Anschluss notwendige Zustimmungsverfahren nach § 60 BOSTrab beträgt i.d.R. 3 Monate. Bei Vorliegen zustimmungsfähiger Unterlagen kann erst nach diesem Zeitraum mit einer Genehmigung gerechnet werden. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe in die vorhandenen Betriebsanlagen der Straßenbahn erst nach einer vorliegenden Zustimmung durch die TAB zulässig sind. Im Bauablauf sind entsprechende Zeiträume zu berücksichtigen. • Für Abstimmungen und Rückfragen hinsichtlich baulicher Belange der Straßenbahnanlage wenden Sie an die SWM MI-FW-O-B unter 089/2191-72364. Bitte bevorzugen Sie den schriftlichen Weg über das Sammelpostfach [REDACTED]. Die SWM MI-FW-O-B braucht einen Abstimmungstermin mit dem Bauherrn und der Bauleitung, um den Mast und die Auflagen zu besprechen. 		

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>Die TAB bittet ferner um eine elektronische Kopie des Bebauungsplans.</p> <p>Die Landeshauptstadt München - Baureferat Ingenieurbau sowie die SWM - Ressort Mobilität erhalten je einen Abdruck dieses Schreibens.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		
16	ID: 1003 Staatliches Bauamt Freising	Fehlanzeige	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen	
17	ID: 1001 Luftamt Südbayern	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung.</p> <p>Gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans bestehen aus zivilluftrechtlicher 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft die spätere Umsetzung des Bebauungsplans und wurde an den Investor weitergeleitet zur Beachtung bei der weiteren Bauplanung und -ausführung.</p>	
18	ID: 1123 Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung München	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung. Die IMBY hat folgende staatlichen Behörden angeschrieben und um Stellungnahmen gebeten:</p> <p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Wasserwirtschaftsamt München</p>		X

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>Staatliches Bauamt München 1 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.</p> <p>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.</p> <p>Die Stadibau, die Caritas, das Finanzamt München,</p>	<p>Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.</p> <p>Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.</p> <p>Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>die IGEWG GmbH,</p> <p>das Bayerische Landeskriminalamt,</p> <p>das Institut für Zeitgeschichte, die Justizvollzugsanstalt München,</p> <p>das Deutsche Herzzentrum München,</p> <p>das Bayerische Hauptstaatsarchiv und</p> <p>das Staatliche Bauamt München 1 haben</p> <p>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>Sehr geehrte Damen und Herren,</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:</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme
		<p>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.</p> <p>Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p> <p>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 Aubinger Lohe auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche evtl. eine Waldrandentwicklung geplant. Aus forstrechtlicher Sicht besteht Einvernehmen mit der Planung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und auf den Vollzug verwiesen.</p> <p>Im Zuge der Herstellung der Flächen ist auf die gesetzlichen Vorgaben zu achten. Die Hinweise werden der Planungsbegünstigten zugestellt mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Vorgehen.</p> <p>Die Hinweise werden der Planungsbegünstigten zugestellt mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Vorgehen.</p> <p>Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.</p>	

Nr.	TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme

Stellungnahme zum Verfahren

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

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

- PaketPost-Areal -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 4 – BA 9

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
<p>LHM – BA 9 Neuhausen-Nymphenburg, ID: 1124 und 1125</p>	<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>Zu „MU (6) und MU (7) – Hochpunkte“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die festgesetzte Mindesthöhe sichert, dass bei der gleichzeitig festgesetzten Geschossfläche der festgesetzte Bauraum nicht über alle Geschosse voll ausgeschöpft werden kann, sondern die gewünschten schlanken Türme errichtet werden müssen. • 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 für jedermann zur Einsicht analog sowie digital zur Verfügung gestellt. • Geförderter Wohnungsbau ist von einer Vielzahl rechtlicher Vorgaben u.a. bzgl. der Grundrisse und der Baukosten abhängig, die in den beiden Türmen mit 155 m nicht adäquat bzw. wirtschaftlich erfüllt werden, so dass dort keine geförderten Wohnungen untergebracht werden können. Diese sind an verschiedenen Stellen im PaketPost-Areal, schwerpunktmäßig im 65 m hohen Gebäude im MU (4) am Quartierspark, vorgesehen. Im Zuge des städtebaulichen Vertrages erfolgen hierzu nähere Regelungen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Planungsbegünstigten übermittelt. . • Eine Verpflichtung zum nachhaltigen Bauen der Hochpunkte in einer bestimmten Bauweise kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, weil es dafür keine Rechtsgrundlage gibt. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich in der Charta grundsätzlich

	<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>dazu, Gebäude teilweise in Holz- oder Holzhybridbauweise zu errichten. Im städtebaulichen Vertrag wurde eine Verpflichtung zu einer CO₂-minimierten Bauweise (z.B. Holz-/ Holzhybridbauweise oder besser, soweit technisch möglich) aufgenommen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind noch keine genaueren Festlegungen möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf den Baugrundstücken mit Ausnahme des MU (8) ist 1 Baum pro angefangene 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen. Im MU (8) wird gem. § 25 Abs. 4 festgesetzt, dass pro angefangenen 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer oder zwei mittelgroße standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Damit wird von dem in § 25 Abs 3 festgesetzten Schlüssel für notwendige Baumpflanzungen abgewichen, weil im MU (8) ein Großteil der nicht überbauten Grundstücksfläche für die Sicherung des Fuß- und Radverkehrs und für den vorbeugenden Brandschutz benötigt wird und als Standort für Bäume nicht zur Verfügung steht. <p>Zu „MU (1) bis MU (3) – Blockrandstrukturen“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Anregung wird entsprochen, da gemäß § 10 Abs. 1 der Satzung die Innenhöfe in ihrer gesamten Fläche intensiv begrünt und bepflanzt werden müssen. Befestigte Flächen sind nur für eine funktionsgerechte Nutzung zulässig. Ein Mindestanteil für intensiv zu begrünende Flächen wird daher dort nicht festgesetzt. Ergänzend zu den Innenhöfen wird gem. § 10 Abs. 2 für alle anderen Flachdächer in den Teilbaugebieten des MU, die als Gemeinschaftsdachgärten hinweislich dargestellt sind, ein Mindestanteil von 35 % für intensiv begrünte Flächen festgesetzt. • Der Anregung wird insoweit entsprochen, dass gem. § 10 Abs. 1c der Satzung pro angefangene 100 m² Innenhoffläche mindestens ein mittelgroßer oder kleiner Baum zu pflanzen ist. Die unterschiedlichen Wuchsarten der Bäume werden dem Raum angemessen festgesetzt, um eine gute Nutzbarkeit und auch Besonnung der Freiflächen zu gewährleisten.
--	---	--

	<p>Verkehr</p> <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-Bahnhalt 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 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>Zu „Verkehr“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1834 verbindet die beiden Freiraumelemente Quartierspark und Paketposthalle miteinander, der Bebauungsplan sieht hier eine Fußgängerzone/Platzfläche mit Aufenthaltsqualität vor. Zudem ist sie die zentrale Verbindung von Süden nach Norden durch das Quartier. Um diesen Funktionen gerecht zu werden und keine Konflikte zwischen dem Radverkehr und dem Fußverkehr zu generieren, wird diese Fläche dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Der Radverkehr wird in Nord-Süd-Richtung in der Wilhelm-Hale-Straße und östlich der Paketposthalle geführt sowie in Ost-West-Richtung südlich von MU (5), MU (6) und der Paketposthalle. Im Bebauungsplan kann lediglich die vorrangige Zweckbestimmung geregelt werden, Vorgaben z.B. zu zeitlichen Beschränkungen für Verkehrsteilnehmende erfolgen auf nachgeordneter Ebene. • In einer Machbarkeitsstudie wurden mehrere Varianten für einen zusätzlichen Zugang vom Planungsgebiet zum S-Bahnhalt Hirschgarten erarbeitet und geprüft mit dem Ergebnis, dass ein Steg von der Reitknechtstraße zur Friedenheimer Brücke grundsätzlich möglich erscheint. Der Steg würde außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans liegen und kann daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Er ist nicht ursächlich im Sinne der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung, so dass auch Regelungen im städtebaulichen Vertrag nicht in Betracht kommen. Es handelt sich um ein rein städtisches Projekt. Nach Durchführung weiterer Untersuchungen ist beabsichtigt, den Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt mit Optionen zur Planung und Finanzierung eines Stegs zu befassen. Derzeit sind keine Festlegungen zur Realisierung eines Stegs möglich. • Die Anbindung des Planungsgebiets an den S-Bahnhalt Hirschgarten wurde umfassend gutachterlich 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
--	--	--

	<p>Nachbarschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Plangebiet: 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>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. 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. Solche Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Projektierung einer Straßenbahnlinie durch die Wilhelm-Hale-Straße obliegt der MVG. Im Zwischenbericht Nahverkehrsplan (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848 vom 03.03.2021) – Zielnetz Nahverkehrsplan Kategorie B Trambahn ab 2035 – wird diese als sinnvolle Ergänzung des Netzes angesehen und ist der Kategorie B zugeordnet. Die Kategorie B umfasst Maßnahmen, die in einer ersten Analyse als verkehrlich sinnvoll erachtet wurden. Eine Realisierung ist anzustreben. Sie bedürfen jedoch vertiefter Untersuchungen hinsichtlich Trassenverlauf, möglichen begleitenden städtebaulichen Entwicklungen und teilweise dem am besten geeigneten Verkehrsmittel (Systemvergleich). Wann eine solche Verbindung realisiert wird, ist noch nicht absehbar. <p>Zu „Nachbarschaft“</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen, Angebote für Jugendliche und Senioren in den Baugebieten und in den Freiflächen zu integrieren. Insbesondere im Bereich der Paketposthalle sollen im Zuge eines Nutzungskonzeptes unterschiedliche Angebote geschaffen werden. Die Programmierung und Gestaltung der Halle wurde in dem begleitenden Prozess „Alle für die Halle“ entwickelt. Dies wird auch in der Realisierung weiterhin verfolgt und Regelungen hierfür im städtebaulichen Vertrag getroffen. Konkrete Maßnahmen festzusetzen, wie z.B. einen Jugendtreff ist im Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Ursächlichkeit nicht möglich. In der Charta verpflichtet sich die Planungsbegünstigte, eine Pflegeeinrichtung sowie einen Nachbarschaftstreff zu realisieren und die Öffentlichkeit im weiteren Verfahren zur Gestaltung der Paketposthalle zu beteiligen.
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Backstage: Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kultureinrichtung „Backstage“. <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? – Gibt es für die lange Realisierungszeit des B-Plangebietes ein Baustellen- und Logistikkonzept, welche die Belange des Backstage berücksichtigt? 	<ul style="list-style-type: none"> • Backstage: <ul style="list-style-type: none"> – Die Begründung wurde entsprechend angepasst. In der schalltechnischen Untersuchung sind die dem Betrieb des Backstage zu Grunde liegenden Genehmigungen und Vorbescheide sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1926a Birketweg berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagenlärm in den Baugebieten MU (6) und MU (7) festgesetzt, die den Fortbestand des Backstage nach der bestehenden rechtlichen Ausgangslage sichern. – Die schalltechnische Untersuchung wurde vom RKU abschließend geprüft. Eine Einsichtnahme in die Stellungnahme durch den BA ist nicht möglich, da es sich um ein verwaltungsinternes Schreiben handelt. – Im Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wurde die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München für das PaketPost-Areal ermittelt. Der Stellplatzbedarf für die öffentlichen Nutzungen einschl. Veranstaltungen in der Paketposthalle wurde dabei berücksichtigt und in der Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen. Das Backstage befindet sich außerhalb des Planungsgebiets. Die für den Betrieb des Backstage erforderlichen Kfz-Stellplätze sind vom Betreiber in eigener Zuständigkeit bereit zu halten und mit dem Bauantrag nachzuweisen. – Ein Baustellen- und Logistikkonzept ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird von der Planungsbegünstigten in den weiteren Planungsschritten erstellt. Im Umweltbericht wurden die Themen zu den Auswirkungen der Planung während der Bauzeit ergänzt. Aufgrund der insgesamt zu erwartenden geringeren Verkehrsbelastung während der Bauzeit ist eine Abwicklung der Verkehre möglich. Eine Beanspruchung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder von Fremdgrundstücken ist mit Ausnahme des an- und abfahrenden Verkehrs nicht vorgesehen.
--	--	--

<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 Hinweise 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> <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>Zu „Formales“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bebauungsplanverfahren werden die Aspekte des Gender Mainstreaming berücksichtigt. Kriminalitätsprävention ist jedoch nicht explizit Gegenstand der Bauleitplanung. Die Polizei gilt im Rahmen der Bauleitplanverfahren nicht als Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht an den Verfahren zur Beteiligung der Behörden beteiligt. Das Polizeipräsidium München und das Bayerische Landeskriminalamt wurden routinemäßig von der Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung München angehört und haben keine Einwände bzw. haben sich nicht geäußert. • Die Veröffentlichung städtebaulicher Verträge im Transparenzportal der Freien und Hansestadt Hamburg beruht auf dem Hamburgischen Transparenzgesetz vom 19.06.2012, zuletzt geändert mit Gesetz vom 19.12.2019. Eine vergleichbare Rechtsgrundlage gibt es im Münchner Stadtrecht nicht. In München gilt die Informationsfreiheitsgesetz vom 08.02.2011, zuletzt geändert am 13.07.2015, die jeder natürlichen und juristischen Person einen Anspruch auf freien Zugang zu den bei der Stadtverwaltung einschließlich der Eigenbetriebe vorhandenen amtlichen Informationen nach Maßgabe der Satzungsbestimmungen gewährt. Der Zugang zu Informationen wird auf Antrag gewährt. Ein Anspruch auf die Veröffentlichung städtebaulicher Verträge im Internet lässt sich daraus nicht ableiten. • Eine kurze Zusammenfassung zum Partizipationsprozess des BA 9 wurde in die Begründung (Ende Kapitel „Bürger*innengutachten“) aufgenommen : „Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg hat 2021 ergänzend zum Bürger*innengutachten einen eigenen Partizipationsprozess zur Entwicklung des PaketPost-Areals organisiert, der den Anwohner*innen eine niederschwellige Plattform zur neutralen Information und zur Äußerung ihrer Vorstellungen, Wünsche und Anregungen bot. Neben einer Online-Umfrage im gesamten Stadtbezirk wurden Gespräche im Seniorentreff Neuhausen e.V., bei der Offenen Behindertenarbeit (OBA), beim Nachbarschaftstreff Hirschgarten (Beteiligung verschiedener Gruppen, u.a. Grundschulkinder und türkische Frauen) und in der Freizeitstätte
--	--

		<p>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> <ul style="list-style-type: none"> • In der Charta, die dem Billigungsbeschluss als Anlage beigefügt und damit veröffentlicht wird, soll unter Berücksichtigung des Klimafahrplans ein ganzheitliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB nachgewiesen werden. Sie bietet außerdem Raum, Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele zu formulieren und festzuhalten, die über den rechtlichen Rahmen der Bebauungsplanung hinausgehen. Neben einer Zusammenfassung wesentlicher Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden in der Charta zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 Angebote auf freiwilliger Basis aufgeführt, deren Umsetzung der Planungsbegünstigte anstrebt. Die Charta enthält Aussagen zu den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz, Nachhaltigkeit, soziales Miteinander und zur Paketposthalle. Es handelt sich bei der Charta um eine öffentliche Selbstverpflichtung des Bauherrn, die Durchsetzung von Inhalten auf dem Rechtsweg ist nicht möglich • 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. • Die Planungsbegünstigte ist für den Quartierspark und das Erdgeschoss der Paketposthalle zur Durchführung eines freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs verpflichtet. Die Landeshauptstadt München ist einschließlich Vertretung des Bezirksausschusses zu beteiligen.
--	--	--

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 urheberrechtlichen 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 Denkmalnetz Bayern vom 08.03.2023

Die Schalenkonstruktion der Paketposthalle ist sowohl Tragwerk wie auch Gebäudehülle und kommt ohne zusätzliche Dachhaut aus. Ihre immense Dimension, ihr ablesbares statisches System, ihre minimalistische Konstruktion aus freitragenden Betonteilen begeistern viele Menschen, auch uns. Sie ist nicht zuletzt deshalb ein Denkmal, weil sie zur Bauzeit in den 1960er Jahren mit einer Spannweite von 146,8 Metern, einer Höhe von 27,3 Metern und einer Länge von 124 Metern die damals weltweit größte ihrer Art war. Die denkmalgeschützte Paketposthalle prägt nach wie vor die städtebauliche Situation. Die geplanten 155 m hohen massiven Wolkenkratzer werden dieses hochrangige Denkmal geradezu lächerlich klein erscheinen lassen. Sie werden deren Ingenieurkunst (auch real) in den Schatten stellen. Das städtebauliche Modell, das man zum Zwecke der Überprüfung anfertigte, zeigt den Maßstabsbruch deutlich.

Aber nicht nur die Halle selbst sehen wir als Denkmal bedroht, ebenso die umliegenden Denkmäler und Ensembles.

Nördlich der Arnulfstraße befindet sich eine der ersten Großsiedlungen aus den 1920er Jahren: die GEWOFAG-Siedlung Neuhausen, deren Gesamtplanung von Hans Döllgast stammt und an der namhafte Architekten mitwirkten (u.a. Gustav Gsaenger, Otho Orlando Kurz, Martin Mender, Johann Mund, Uli Seeck). Der sogenannte Amerikanerblock (fünfgeschossig) – als bedeutendes Beispiel der neuen Sachlichkeit – und einige weitere Bauten stehen unter Denkmalschutz, die gesamte Siedlung (viergeschossig) ist als Ensemble eingetragen. Östlich befindet sich die ebenfalls denkmalgeschützte 1928-29 erbaute Wohnanlage für Postbedienstete von Robert Vorhoelzer und Walther Schmidt, drei- bis viergeschossig, mit der sog. „Münchner Küche“ von Erna Meyer.

Der westlich gelegene, denkmalgeschützte Hirschgarten wird ebenfalls stark betroffen sein.

Das 1,8 km entfernte Schloss Nymphenburg – eine Gesamtanlage mit der Qualität eines UNESCO-Welterbes – wird durch die Höhenentwicklung der Türme massiv beeinträchtigt. Betroffen sind der Schlossbau mit dem Rondell ebenso wie der Schlosspark mit den Wasseranlagen und den hochrangigen sog. Burgen. Dass man von dort aus ruhig ein Stück „demokratische Stadt“ (...) (*Anm. d. Red.: Name des Verwaltungsmitarbeiters gestrichen*) sehen dürfte, zeigt, wie wenig Verständnis für die Schlossanlage und ihre einmalige barocke Architektur bei den Entscheidungsträgern vorhanden ist. Die Simulation mit Höhenballons am 30.09.2021 machte die nachhaltig-negativen Auswirkungen der geplanten 155 m hohen Türme anschaulich sichtbar. Das wusste man übrigens bereits 2004 nach einem Ballonversuch an fast identischer Stelle. Die Stadt München befürchtete damals, den Hochhausentscheid wegen der Beeinträchtigung von Schloss Nymphenburg zu verlieren. Die Höhe der Friends-Tower an der Friedenheimer Brücke wurde deshalb noch vor(!) dem Bürgerentscheid reduziert.

Der aktuelle Ballonversuch zeigt die Auswirkungen der zwei maßstabslosen Wolkenkratzer auf die gesamte Stadt. Die Türme werden das Stadtbild Neuhausens beschädigen, den Blick auf das Alpenpanorama ganz erheblich beeinträchtigen ebenso den Blick von Schloss Dachau auf die Alpenkette.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kritisierte bereits 2020 vehement die im Entwurf der Hochhausstudie vorgesehene Zone an der Paketposthalle und forderte eine Reduzierung der Zone von violett (Hochhäuser ohne Höhenbeschränkung) auf blau (Hochhäuser bis max. 80 Meter Höhe) v. a. im Hinblick auf Schloss Nymphenburg. Diese Bewertung der Fachbehörde wird jedoch weder in der Hochhausstudie 2023 berücksichtigt noch im Bebauungsplan. Stattdessen wurde das Architekturbüro Eisenlauer mit einem Fachgutachten für die Hochhausstudie 2023 beauftragt. Dort wird bei der Beurteilung der Schlossanlage Nymphenburg nur die zentrale Mittelachse betrachtet, nicht jedoch das weitläufige Schlossrondell mit seinen Rondellhäusern, das die Wirkung und den Charakter dieses bedeutenden Denkmalensembles ausmacht. Ein eklatanter Mangel, der zu einem objektiv falschen Ergebnis für die Bewertung der geplanten Hochhäuser an der Paketposthalle führt! Die dort geplante Höhe von 155 m wird Schloss Nymphenburg massiv beeinträchtigen.

In der aktuellen Hochhausstudie 2023 finden sich durchaus wichtige Hinweise zur künftigen Planung von Hochhäusern:

„Denkmalschutz“:

Das barocke Schloss Schleißheim, das Schloss Nymphenburg, die königlichen Stadterweiterungen mit den Prachtstraßen und der Englische Garten gehören ebenso unbestritten zum geschützten Teil des Stadtbildes. Hochsensible Stadtbilder, wie die des Englischen Gartens, des Nymphenburger Parks und des nördlichen Isarraums funktionieren als gebaute und angelegte Illusion. Die genannten Parks inszenieren einen Naturraum. Deshalb darf kein Hochhaus von ihnen sichtbar sein. Der Charakter dieser Räume und die Geschlossenheit ihrer historisch überlieferten Bilder dürfen nicht beschädigt werden.“

Sowie „Baukulturelles Erbe“

Beeinträchtigungen des baukulturellen Erbes der Stadt müssen vermieden werden. Insbesondere bei Vorhaben in der Nähe von historischen Strukturen, Einzel- und Gartendenkmälern sowie Ensembles ist eine hohe Sensibilität gefordert. Zu beachten sind auch die jeweiligen Wirkungsbereiche und Sichtbezüge.“

Für die Umgebung des Olympiageländes, das zu Weltkulturerbe erklärt werden soll, sieht die Hochhausstudie 2023 nun eine „besondere Sorgfalt“ bei der Genehmigung von Hochhäusern vor. Warum aber sieht sie diese „besondere Sorgfalt“ nicht auch für die Weltkulturerbe-würdige Nymphenburger Schlossanlage vor? Der Ballonversuch zeigte, die Hochhäuser werden nicht nur im Rondell, sondern auch im Park sichtbar sein. Der Wirkungsbereich von 155 Meter hohen Wolkenkratzern ist in München eben sehr groß. Warum ignoriert die Stadt ihre selbst aufgestellten Qualitätskriterien in der Hochhausstudie zum Denkmalschutz und baukulturellen Erbe bei diesem Hochhaus-Bauvorhaben an der Paketposthalle?

Zusammenfassung

Die aktuell geplanten 155 m hohen Wolkenkratzer werden die gewachsene Topologie der Stadt München nachhaltig beeinträchtigen. Sie marginalisieren die denkmalgeschützte Paketposthalle und auch viele andere Denkmäler und Denkmalensembles im Stadtviertel Neuhausen-Nymphenburg. Sie beschädigen massiv das Nymphenburger Schloss- und Parkensemble. Damit gefährdet die Stadt München eine Barockanlage von Weltrang, die bereits wegen BIOTOPIA in der Roten Liste des Deutschen Verbandes für Kunstgeschichte geführt wird.

Die Entscheidungsgremien der Stadt München haben auf fachliche Stellungnahmen bislang wenig argumentativ reagiert. Das Denkmalnetz Bayern als anerkannte Umweltvereinigung bzw. die Bündnismitglieder sind deshalb überaus irritiert.

Bürgerschaftliches Engagement für eine weiterhin lebenswerte Stadt mit zahlreichen Denkmälern und erhaltenswertem Baubestand wird offensichtlich auch von politischen Gremien ignoriert.

Die Stadt München ist aufgerufen, die fachlichen(!) Stellungnahmen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, der Schlösser- und Seenverwaltung und des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege ernst zu nehmen. Der Versuch, den Plänen des Investors mittels des Bürgergutachtens zum Erfolg zu verhelfen, wird vom Denkmalnetz Bayern scharf kritisiert. Ebenso das jetzt bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren, obwohl – und das wurde auf der Erörterungsveranstaltung deutlich – viele Gutachten noch nicht vorliegen wie z.B. ein Verschattungs-Gutachten. Berechtigte Fragen der Bürger wurden nicht oder ausweichend beantwortet. Damit erschwert die Stadt München qualifizierte Einwendungen von Bürgern und Fachgremien.

Die Bayerische Verfassung hat dem hohen Rang von Denkmalschutz und Denkmalpflege Rechnung getragen und verpflichtet den Einzelnen wie die staatliche Gemeinschaft zu Schutz und Pflege der Natur- und Kulturgüter:

Art. 3

(1) 1Bayern ist ein Rechts-, Kultur- und Sozialstaat. Er dient dem Gemeinwohl.

(2) 1Der Staat schützt die natürlichen Lebensgrundlagen und die kulturelle Überlieferung.

Art. 141

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, der Tiere und Denkmäler; Recht auf Naturgenuss

(2) Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts haben die Aufgabe, die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die Landschaft zu schützen und zu pflegen.

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) legt u.a. fest:

Art. 3

(2) Die Gemeinden nehmen bei Ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht.

Diese Rücksichtnahme können wir im vorliegenden Bebauungsplan nicht erkennen.

Der Schutz unserer Denkmäler dem Ausgang eines erneuten Bürgerbegehrens zu überlassen, führt das Denkmalschutzgesetz ad absurdum. Das kann nicht im Sinne der Stadt München sein, die als Untere Denkmalschutzbehörde für den Schutz unserer Denkmäler zuständig ist.

4. 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, dass 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 potentiell 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

5. 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 4, Tabelle 1, Punkt 27-29, 46-58, 80 verwiesen.

DOKUMENTATION

ALLE
FÜR

IDEEN
FÜR
DIE
PAKETPOSTHALLE

die hALLE

FÜR
ALLE



ALLE
FÜR

die hALLE



FÜR
ALLE



1000 IDEEN
- VOR ORT
ZUSAMMEN
GEDACHT

DAS PROJEKT

Eine Halle, tausend Möglichkeiten:
die neue Paketposthalle München.

München bekommt einen neuen Freiraum – und was für einen! Mitten in Neuhausen, zwischen Hauptbahnhof und Schloss Nymphenburg, wird die ehemalige Paketposthalle mit konsumfreien Angeboten für die Stadtgesellschaft gefüllt. Auf umgerechnet fast drei Fußballfeldern ist Platz für Deine Ideen.

Was wünschst Du Dir für die Halle? Welche Spiel- und Bewegungsangebote, welche Aktivitäten und Aktionen braucht die Nachbarschaft unbedingt? Was passiert auf der Bühne? Das haben wir Euch gefragt.



Abb.2: Masterplan Paketpostareal



Abb.3: Visualisierung Quartierspark

EIN ORT ZUM ZUSAMMENKOMMEN

Rund um die Halle entsteht ein neues urbanes Quartier aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Einzelhandel und Kultur – und in der Halle selbst ein öffentlicher, konsumfreier Freiraum für alle.

Ein Treffpunkt für Jung und Alt, Groß und Klein, unabhängig von Gender und Herkunft, Einkommen und Kontostand. So bunt und vielseitig wie die Stadt selbst. Hier ist Platz für Aktionen und Kooperationen mit lokalen Initiativen, Nachbarschaftsvereinen, Veranstalter*in-

nen und vieles mehr. Die neue Paketposthalle soll ein Ort für die Öffentlichkeit werden! Du könntest mitbestimmen und die Halle mit Deinen Ideen füllen!

Die Halle gehört einem privaten Eigentümer. Doch keine Sorge – dass die Halle zu einem öffentlichen Freiraum wird und nur gelegentlich für kommerzielle Angebote genutzt werden darf, wird vertraglich gesichert.

Das heißt: Fast 365 Tage im Jahr ist die Halle kostenlos und für Alle zugänglich!



**ÖFFENTLICH
NUTZBAR AN
FAST 365 TAGEN
IM JAHR**



Abb.4: Visualisierung Innenraum der Paketposthalle, ein Ort der Begegnung

die hALLE

EINE DER SCHÖNSTEN HALLEN DER WELT, SEIT 1969 IN MÜNCHEN.



Abb.5: Die Paketposthalle heute

Seit über 50 Jahren in München zuhause: die über 30 Meter hohe Paketposthalle! 2024 zieht die Deutsche Post aus. Möglichst viele sollten mitbestimmen, wie dieser einzigartige Freiraum entwickelt wird!



**EIN NEUER
FREIRAUM
FÜR ALLE**

Wie besonders das Projekt ist, zeigt auch ein Blick in die Geschichtsbücher.

Mit einer Spannweite von knapp 150 Metern ohne Stützen war die Paketposthalle über viele Jahre die weltweit größte ihrer Art.

Kein Wunder also, dass das Gebäude schon lange unter Denkmalschutz steht. Jetzt wird es Zeit, ein neues Kapitel für das Briefverteilzentrum aufzuschlagen.

Denn spätestens 2024 sortiert die Deutsche Post ihre Briefe und Pakete nicht mehr hier, sondern in einem Neubau in Germering.

Mit dem Umzug werden mitten in München fast 20.000 Quadratmeter Fläche frei für Deine Ideen, Pläne und Visionen.

**EIN IKONISCHES STÜCK
BAUKULTUR**

20.000 QUADRAT- METER FREIRAUM FÜR DEINE IDEEN

Für die Nutzung, Angebote und Gestaltung der Paketposthalle waren Deine Ideen gefragt!

DIE HALLE SOLL EIN ORT MIT EINEM VIELFÄLTIGEN ANGEBOT WERDEN. DIESE THEMEN SOLLEN HIER RAUM FINDEN.



Die ganze Halle dient als zentraler konsumfreier Freiraum für das Quartier. Hier können Aufenthalts- und Aktionsflächen oder andere Nutzungsangebote für Alle entstehen.

Multifunktionsarena

Diese Fläche soll frei von festen Einbauten bleiben. Auf der Bühne können hier bis zu 5.000 Personen für Konzerte oder Aufführungen Platz finden. Außerdem ist die Fläche für andere Nutzungen, wie z. B. Aufenthalts- und Erholungsflächen, Spielfelder, Wochen- oder Flohmärkte oder Ähnliches, gut geeignet.

Urbane Bewegungsfläche

Hier ist Platz für Sport, Spiel und Bewegung aller Art. Wechselnde Ein- und Aufbauten für bestimmte Sportarten sind denkbar. Sie ist multifunktional nutzbar, mit Spielflächen für alle Altersgruppen.

Galerie

Im Untergeschoss entsteht eine Ausstellungsfläche, die hier ihren barrierefreien Eingang hat.

Bühne am Bühnenturm

Die fest installierte Bühne mit Ton- und Lichanlage kann für Kulturveranstaltungen aller Art genutzt werden und Bewohner*innen für Aufführungen zur Verfügung stehen.

Übergang Innen- und Außenbereich

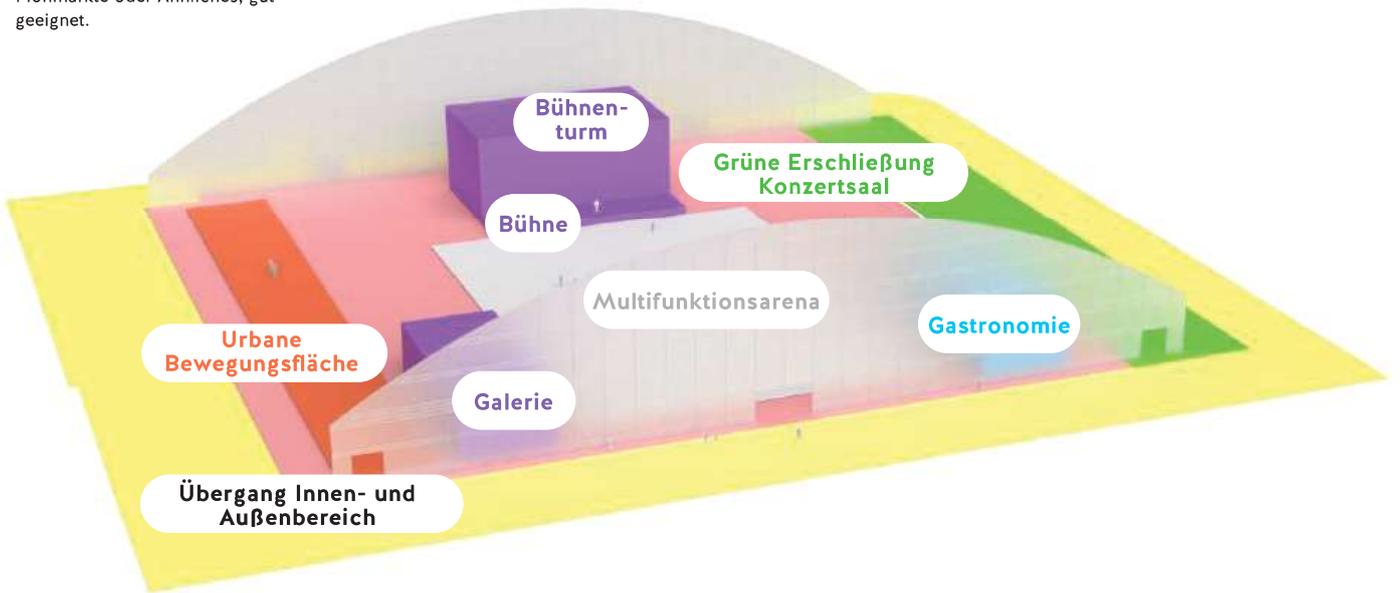
Hier können interessante Übergänge entstehen, die den Freiraum in und außerhalb der Halle miteinander verbinden.

Grüne Erschließung Konzertsaal

Im Untergeschoss entsteht ein Konzertsaal, für den an dieser Stelle ein intensiv begrünter und barrierefreier Zugang geplant ist.

Gastronomie

Hier wird mit einem eigenständigen, gesunden und bezahlbaren Gastronomie-Angebot für das leibliche Wohl der Hallengäste gesorgt.



HIERZU WAREN DEINE IDEEN GEFRAGT:

Gastronomie

 Welche Angebote wünschst Du Dir?
 Wie können die Gastronomieeinbauten zu Freiraumelementen werden?

Bühne für Alle und Kunst & Kultur

 Wenn Dir die Bühne gehören würde: Was würde dort passieren?
 Wie kann der Bühnenturm als Freiraumelement gestaltet und genutzt werden?
 Wie kann Kunst in den Freiraum integriert werden?

Begrünung in der Halle

 Welche „grünen Möbel“, mobilen Begrünungselemente oder sonstigen Grünelemente würdest Du Dir in der Halle wünschen?

Vernetzung Innen und Außen

 Wie können Innen- & Außenraum miteinander verbunden werden?
 Wie kann über Einbauten, Möbel oder Materialien eine gemeinsame Gestaltungssprache zwischen Innen und Außen hergestellt werden?

Aktivitäten im Hallenfreiraum

 Für welche Aktivitäten würdest Du den Hallenfreiraum gerne nutzen?
 Wie können Spiel- und Bewegungsangebote in der Halle aussehen?

Konsumfreie Orte

 Welche kostenlosen Angebote wünschst Du Dir für die Halle?
 Wie können konsumfreie Aufenthaltsbereiche konkret aussehen?

150 METER SPANNWEITE - WELTWEIT EINZIGARTIG



FÜLLE DIE
HALLE MIT
NEUEM
LEBEN!



SCHRITT FÜR SCHRITT ZU DEINEM NEUEN FREIRAUM!

Über eine eigens entwickelte spielerische Online-Plattform sowie analoge Ideenstationen vor Ort konntest Du vier Wochen lang Ideen zu den einzelnen Gestaltungsfragen einbringen. Alternativ konntest du unsere Beteiligungskits vor Ort ausfüllen und uns Deine Vorschläge auf dem Postweg mitteilen.

Durch eine Expert*innenrunde aus Fachverteter*innen der relevanten Themenfelder und der Stadtplanung wurden auf Basis des öffentlichen Votings die besten Vorschläge ausgewählt. Diese Top-Ideen sollten beim Designcamp vorrangig weiterentwickelt werden. Zudem wurde geprüft, ob die Ideen den technischen und planerischen Rahmenbedingungen der Halle (z. B. Denkmalschutz oder Kompatibilität mit der Idee eines Freiraums) entsprechen.

Nach dem Designcamp werden die Entwürfe und Lösungen von einem professionellen Landschaftsarchitekturbüro in das Gesamtfreiraumkonzept eingearbeitet. Jetzt kann die Halle für Alle Realität werden!

Anfang März

1.



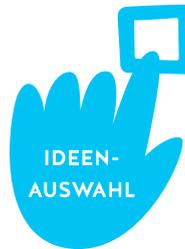
Los ging es mit dem Beteiligungsprozess! Wir luden alle Münchner*innen ein, gemeinsam in das Projekt Paketposthalle zu starten. Über eine große Werbekampagne, 28.000 Zeitungen per Postwurf, eine Online-Plattform und Social-Media-Posts informierten wir über die Hintergründe und Beteiligungsmöglichkeiten.

IDEEN-SAMM-LUNG

Ende April bis Ende Mai

2.

Bis Anfang April



Zwei Wochen lang wurden die gesammelten Ideen online zur Bewertung und Kommentierung freigegeben. Welche Vorschläge findest Du besonders gut? Was kannst Du Dir gar nicht vorstellen? Hier war Deine Stimme gefragt!



Mitte Juli

3.

Ende Mai



Im Designcamp wurden die Ideen zu konzeptionellen und gestalterischen Lösungen weiterentwickelt. Zu jeder Gestaltungsfrage wurde ein Team von Expert*innen rekrutiert, das gemeinsam mit den Ideengeber*innen konkrete Entwürfe anfertigte. Alle Bürger*innen waren eingeladen, den Teams „über die Schulter zu blicken“ und Feedback abzugeben.

SYNTHESE-PHASE

4.

Seit August

5.

6.



Du willst wissen, was aus Deinen Ideen geworden ist? Dann ist das Dein Event! Hier werden die prämierten Ideen und die aus ihnen entstandenen konkreten Entwürfe vorgestellt. Und natürlich das Gesamtfreiraumkonzept, an dem so viele Münchner*innen mitgewirkt haben.

7.

ABSCHLUSS-EVENT



Los ging's mit dem Beteiligungsprozess!
Wir luden alle Münchner*innen ein, gemeinsam
in das Projekt Paketposthalle zu starten.



Abb.8: Werbekampagne des Beteiligungsprozesses

Über unterschiedliche Kanäle wurden die Münchner Bürger*innen über die Beteiligungsmöglichkeiten bei der Zukunftsgestaltung der Paketposthalle informiert und zum Mitmachen animiert.

Großformatige Plakate in der Münchner Innenstadt, dem Bahnhof und in der Umgebung der Paketposthalle machten vor Ort auf das Projekt aufmerksam.



Abb.9: Werbeplakate an S-Bahn-Haltestellen

Eine große Werbekampagne begleitete den Start des Projekts: Durch Postwurf wurden Zeitungen an über 28.000 Haushalte verteilt und eine eigens erstellte Online-Plattform informierte alle Interessierten online über das Projekt (www.allefuerdiehalle.de).



Abb.10: Informationszeitung „Alle für die Halle“

Am 07. März fand im KAP West, in unmittelbarer Nähe zur Paketposthalle, ein Pressegespräch als Auftakt zur Ideensammlung statt. Dort wurde das Projekt den Pressevertreter*innen vorgestellt und somit der Projektstart für die Öffentlichkeit eingeläutet.



Abb.12: Ralf Büschl, Julian Petrin, Elisabeth Merk, Lissie Kieser und Michi Kern (v.l.) bei der Auftaktveranstaltung im KAP West in München

Nach der Auftaktphase, in der ausführlich über das Projekt informiert und zur Beteiligung aufgerufen wurde, konnten alle Interessierten vier Wochen lang ihre eigenen Ideen für die Paketposthalle auf der Online-Plattform einreichen, sich andere Vorschläge ansehen und diese kommentieren.

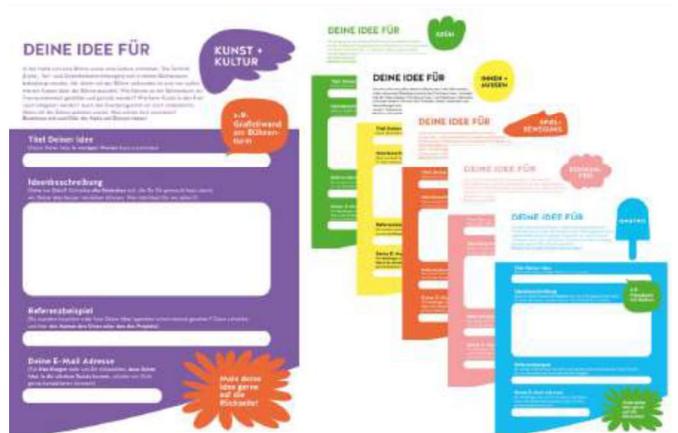
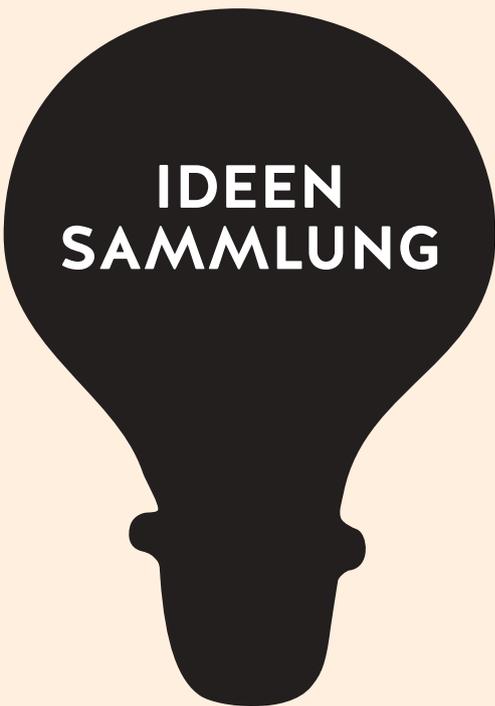


Abb.11: Beteiligungskits zum Ausfüllen und Einreichen von Ideen

Neben der Internetseite gab es auch eine analoge Möglichkeit Vorschläge vor Ort einzureichen. Gedruckte Beteiligungskits wurden in Schulen, Nachbarschaftstreffs, Universitäten, und der Stadtteilbibliothek verteilt. Auf diese Weise war es auch Menschen ohne Computer oder Internetzugang möglich, ihre Idee zu teilen und für das Voting zu nominieren.



IDEEN SAMMLUNG

Über eine eigens entwickelte spielerische Online-Plattform sowie analoge Ideenstationen vor Ort konnten Vorschläge zu den einzelnen Gestaltungsfragen einbracht werden.



30 TAGE SAMMELN

Kunstworkshop mit Ausstellung

Freie Künstler*innen wird die Möglichkeit gegeben in der Halle Workshops anzubieten. Unterschiedlichste Themen können mit verschiedensten Kunstströmungen bearbeitet werden. Auch jungen Menschen soll Raum gegeben werden hier mitzugestalten.

16 verknüpfte Ideen ★ 27 Votes

DIESE IDEE STAMMT AUS FOLGENDEN BEITRÄGEN

Um die bestmöglichen Chancen für das Online-Voting zu bieten, wurde diese Idee aus mehreren gleichen oder sehr ähnlichen Ideen der Ideensammlung zusammengefügt. Die ursprünglichen Ideen inklusive aller Kommentare - sofern vorhanden - findest du nachfolgend verlinkt.

Mitmachausstellung

Künstler können Werke vorstellen (Workshops zum Mitmachen z.B. Graffitiwand zum selber spritzen); ...

17.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

Rotierende Workshops

Alle 2 Wochen neue Workshops, bei denen man Sachen lernen kann (Blumengestecke, Malerei, ...)

17.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

Kunstaussstellung

eigene Kunst mitbringen, interaktives Kunstwerk, Workshops, kritische Kunstaussstellung (politi...

17.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

Reingefräste Holzbilder

17.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

kunst museum

mit verschiedenen Bildern und wo man selbst malen kann

17.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

Kunstworkshops (Ölfarben, Graffiti, Buntstifte)

für jung und alt; kreativ werden und Gedanken visualisieren; mit Aufsichtsperson die künstlerisch...

17.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

Kunstworkshop mit Ausstellung

kostenlos; Ausstellung der fertigen Kunstwerke

17.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

Kunstaussstellung

Raum wo man seine Malereien ausstellen kann

17.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

Wirklich Junge Kunst

München macht viel Kunst. Aber sehen tut man nur die von schon Fußballfasanen Künstler*innen und St...

08.04. 0 0 -1 Online

Zeichenkurse

Kunststudenten oder Künstler können Zeichenkurse geben, wo alle das gleiche Bild nachzeichnen. Es...

05.04. 0 0 -1 Online

Offene Ateliers & Workshops

Es bietet freien Künstler*innen die Möglichkeit dort Workshops anzubieten und/oder die Fläche tem...

05.04. 0 0 -1 Online

Galerie und Bühne

Für die Galerie würde ich Kunstwettbewerbe veranstalten oder Fotowettbewerbe. Die Gewinner werden...

05.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

Wechselausstellungen

Jeder kann Bilder malen, die schönsten werden aufgehängt.

22.03. 0 0 -1 Beteiligungskit

Kunst Galerie

ich finde irgend einen Ort toll, an dem ich große Gemälde malen könnte

24.03. 0 0 -1 Online

Kleine Ausstellungssecken für Künstler, Möglichkeit zur Repräsentation eigener Werke

Künsterecke zum Ausstellen eigener Werke in wechselnden Zeiträumen. Kreativität trifft Kunst...

24.03. 0 0 -1 Online

Freier Ausstellungsraum

17.04. 0 0 -1 Beteiligungskit

Abb.14: Beispiel der Zusammenführung von Ideen auf der Internetseite

1.207 EINGEREICHTE IDEEN & 323 KOMMENTARE

Etwa vier Wochen lang konnten die Münchner*innen und alle Interessierten ihre Vorschläge zur zukünftigen Nutzung und Gestaltung der Halle einbringen. Dies war sowohl über die Online-Plattform, als auch über analoge Beteiligungskits möglich.

Am Schluss sind 1.207 Ideen bei uns eingegangen. Das ist absoluter Wahnsinn! Die Vorschläge reichten von einer Mitmach-Ausstellung, über Klettergärten, Baumhäuser, Indoor-Wasserfälle und eine bunte Markthalle bis hin zu einer Rollschuhdisco. Einige der Ideen tauchten häufiger auf, sodass wir uns erlaubten, einige von ihnen zusammenzuführen. Damit wollten wir Eure Stimmkraft bündeln und einer Mehrfachauswahl entgegenwirken.

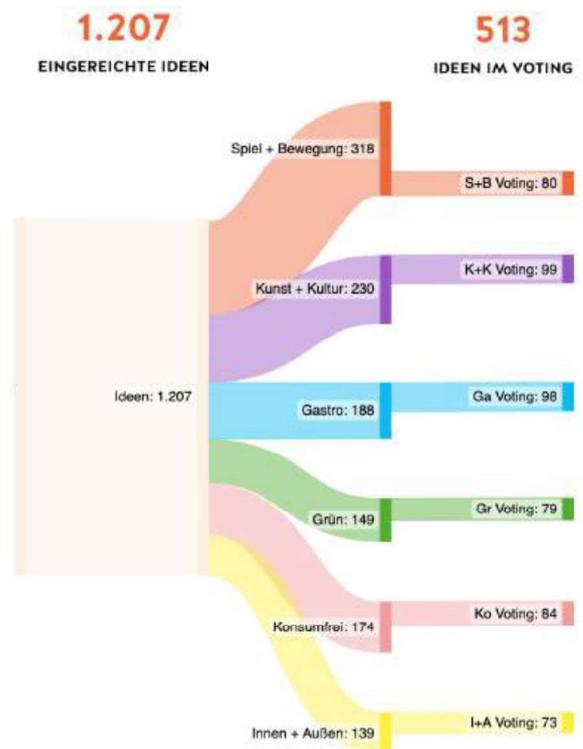


Abb.15: Zusammenführung der Ideen für das öffentliche Voting

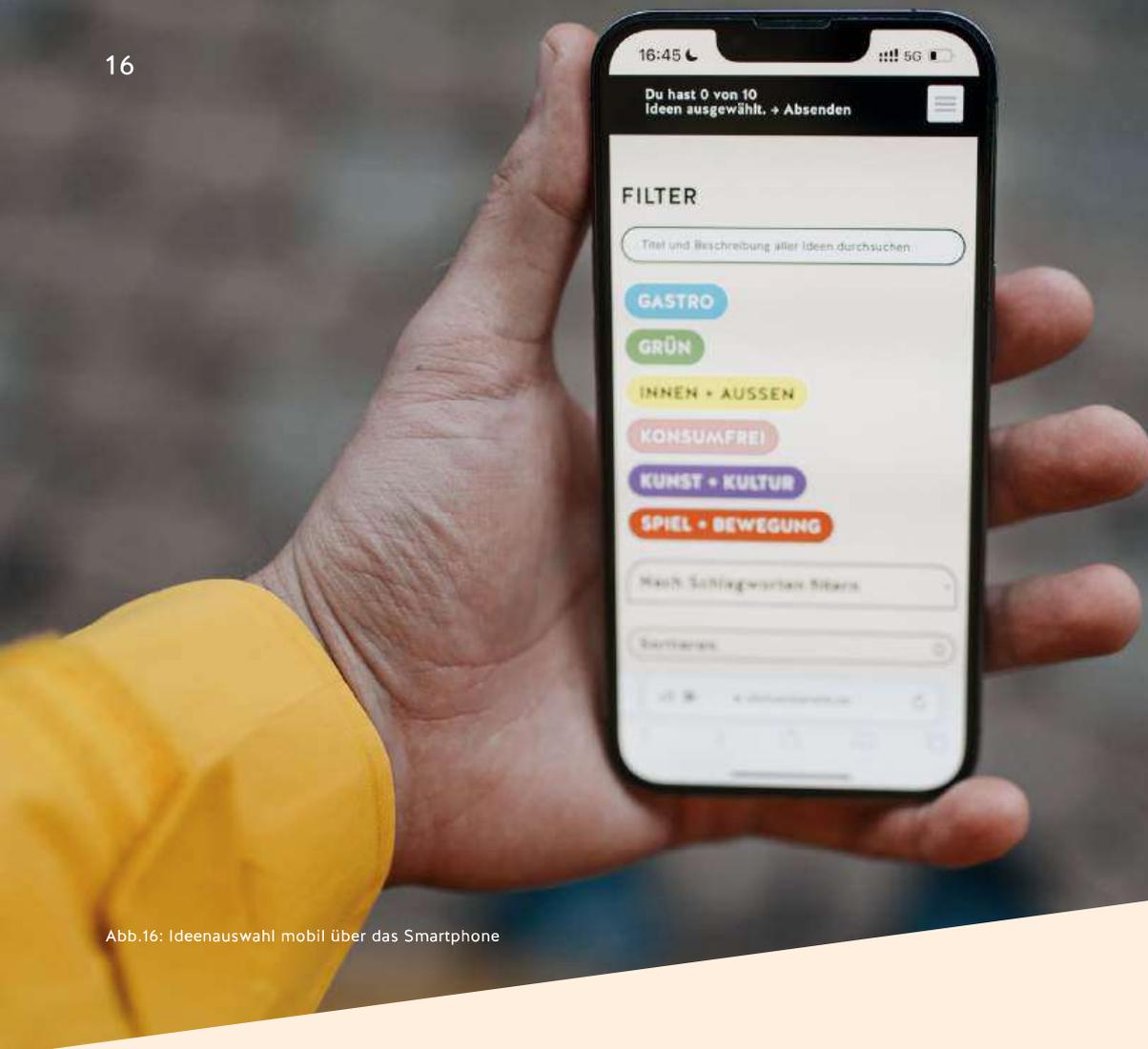
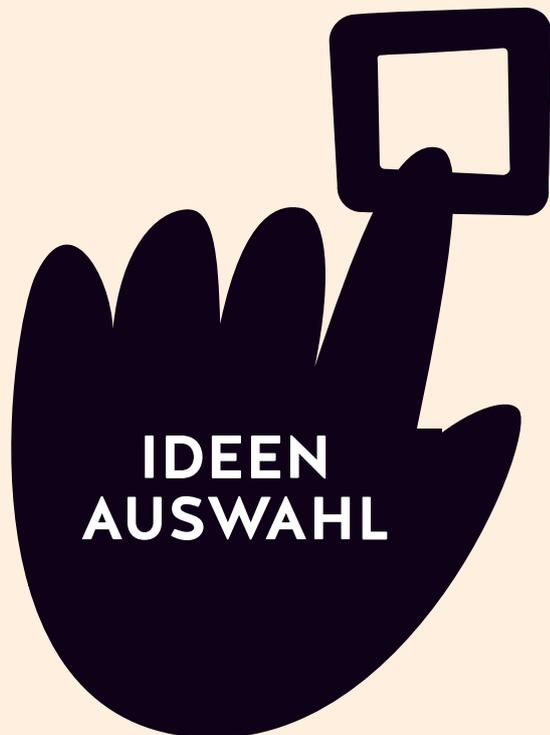


Abb.16: Ideenauswahl mobil über das Smartphone



Zwei Wochen lang konnte für die gesammelten Ideen online abgestimmt werden.



Abb.17: Ideenauswahl für das Voting über die Website

Nach der Sammelphase konntest Du für Deine Lieblingsideen abstimmen. Insgesamt 10 Ideen konntest Du nach dem Warenkorb-Prinzip in die nächste Runde schicken. Insgesamt wurden 18.899 Stimmen abgegeben – eine Wahnsinnszahl, die Euer Interesse an dem Projekt zeigt. Die meisten Votes erhielt dabei die Kategorie Spiel + Bewegung, gefolgt von den

Kategorien Gastronomie, Innen + Außen, Grün und Konsumfrei. Ganz oben mit dabei waren diverse Vorschläge zum Thema Rollschuhfahren, Kletter- und Boulderbereiche, unterschiedliche Markthallen-Konzepte, die Integration grüner Energie und vertikaler Begrünung, ein Repair-Café sowie Räume für Club-Kultur und Konzerte.

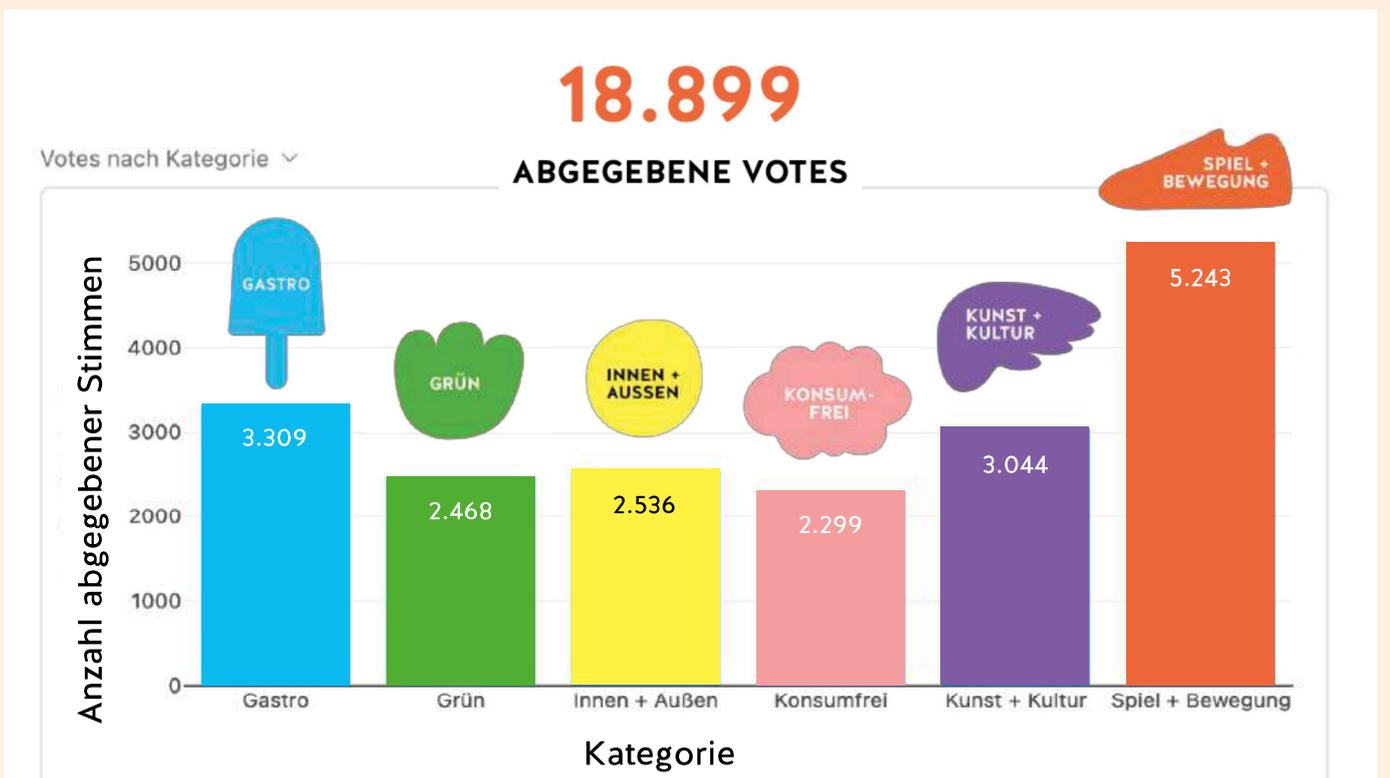


Abb.18: Abgegebene Stimmen im Voting nach Kategorie



Nach dem öffentlichen Voting wurden die Ideen mit den meisten Stimmen einer Expert*innenrunde aus Fachvertreter*innen und Planer*innen vorgestellt. Im Anschluss wählten diese ebenfalls ihre Favoriten.

Zudem wurde eine Einschätzung gegeben, ob die Ideen den technischen und planerischen Rahmenbedingungen der Halle (z. B. dem Denkmalschutz oder der Kompatibilität mit der Idee eines Freiraums) entsprechen.



DIE TOP 20-IDEEN JE KATEGORIE

KONSUMFREI

1. Ecke gegen Einsamkeit - Quatsch-Bänke / Begegnungszonen
2. Repair-Café
3. Bibliothek der Dinge - Verleihstation
4. Mietbare Räume für Veranstaltungen (Quartiersküche, Geburtstagsfeier..)
5. Riesenschaukeln
6. Trinkwasserstelle
7. Generationsübergreifender Treffpunkt mit Kursangeboten in Kooperation mit VHS/ Vereinen: Malatelier, Tanzveranstaltungen, Gymnastik
8. Barrierefreie Sitzmöglichkeiten ohne Konsumzwang
9. Jugendtreff - Hang Out, Mitgestaltung, Partyraum
10. (Tausch-)Flohmärkte
11. Hundespielplatz
12. Eltern-Kind-Büro / Offenes Coworking mit Kinderbetreuung
13. Boulderwand vom Kraxlkollektiv
14. Textil-Upcycling - Werkstatt und Workshops
15. Tanzfläche
16. DIY-Fahrradwerkstatt
17. Gratis Räume für Vereine, Künstler*innen & Bands
18. Küche für Alle / Volksküche / Share-Küche
19. Atelierpark - Offene Räume für Künstler*innen
20. Ausweichräume für Schulen und Jugendtreffs

KUNST + KULTUR

1. Konzerthalle / Spielstätte - Bühne für Performances, Konzerte, Festivals
2. Raum für Club-Kultur - Technoclub
3. Tanzveranstaltungen mit Live Bands, Bühne
4. Räume für nicht-kommerzielle und geförderte Projekte
5. Bibliothek und Lernraum
6. Bühnenturm für Ausstellungen, Projektionen, Konzerte nutzen
7. Raum für Kulturschaffende, Kollektive, Partys
8. Tanz-, Musik-, Theaterschulen - Probenraum und Bühne
9. Kunstausstellungen
10. Rage Room - Ort für Wut
11. Open Air Kino
12. Workspace und Werkstätten für Kreative, Start-ups / Atelierpark
13. Stadtbücherei nach dem Vorbild von Würzburg (Hubland)
14. Kunstausstellungen von 3D Kunstwerken
15. Proben- und Aufführungsort für freie Tanz- und Theaterszene, Zirkus
16. Mitmach-Kindermuseum
17. Sternwarte
18. Offener Bücherschrank
19. Neuer Ort fürs KÖŞK
20. Offene Streetart Flächen (Wand, Boden) und Atelierräume

GRÜN

1. Smartes Regenwassermanagement (auf dem Dach)
2. Grüne Energie
3. Vertikales Grün
4. Grünes Dach - Blumenwiese, Pflanzen und Wege
5. Outdoor-Fitnessanlage
6. Hängende Gärten & Grüner Hügel
7. Tropischer Garten / Winteroase
8. Urban Gardening: „Stadttacker“, Beete, Gewächshäuser
9. Abenteuerspielplatz mit Kletterpark und Seilbahn
10. Hundepark
11. Café mit einer Vielfalt an Pflanzen
12. Grünes Band
13. Viele Pflanzen
14. Sofalandschaft und Hängematten
15. Baumbestand der Postwiese erhalten
16. Sichere Park-/Gartengestaltung für Frauen und Mädchen
17. Multifunktionale Retentionsflächen (z.B. Spielplatz)
18. Grün-Illusion / Virtual Jungle
19. Grüne Oase - öffentlicher Park/ Garten
20. Rollbare Pflanzen / Wanderbäume

SPIEL + BEWEGUNG

1. Rollschuh-Disco
2. (Indoor) Skatepark
3. Wechselnde Sportarten ohne Mitgliedschaftszwang
4. Fläche für Rollschuh und Inlineskating
5. Indoor Laufbahn
6. Indoor Sport und Spiel - inklusive und generationenübergreifend
7. Indoor-Hochseilgarten
8. Rollschuhbahn-Sträßennetz
9. Boule / Pétanqueplatz
10. Kletter- und Boulderhalle bzw. -bereich
11. Parkour Area
12. Spielstadt
13. Indoor-Kinderspaß / Indoorspielplatz
14. Bereich für Tanzangebote
15. Schwimmbad mit Freibad und Sauna
16. Tennis- und Badmintonfelder
17. Indoor Basketballcourt
18. Schwimmbad
19. Naturschwimmbad
20. Indoor Wasserpark - Tropical Island

Die folgenden Kriterien waren Orientierungs- und Bewertungsgrundlage für das Expert*innenvoting:

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

GASTRO

1. Testflächen / Pop-Up Stände für junge Gastronomen
2. Wochenmarkt mit regionalem Angebot
3. Trinkwasserspender / Leitungswasser
4. Roof-Top-Bar / Dachterrasse
5. Streetfood, Foodtrucks und Coffee Bikes
6. Markthalle mit vielfältigem Angebot
7. Begegnungscafé - Café als Treffpunkt für Alle
8. Langer Tisch / Community-Dinner
9. Bunte Markthalle mit Imbissen, Cafés und Restaurants
10. Wiener Naschmarkt in München
11. Freie Verzehrfläche ohne Konsumzwang
12. Öffentliche Toilette (gratis)
13. Wiener Kaffeehaus
14. Veganes und Vegetarisches Angebot
15. Preiswerte Angebote/ für jeden Geldbeutel
16. Frühstückscafé /Brunch/ Lunch
17. Senioren- und Jugend Gastronomie
18. Ständiger bayrischer Bauernmarkt mit Direktverkostungsgastronomie
19. Markthalle Plus
20. Authentische internationale Küche

INNEN + AUSSEN

1. Pakettrutschen wieder verwenden
2. Skaten/ Rollschuhfahren
3. Sitzmöglichkeiten
4. Wasserflächen/ Wasserfall/ Wasserläufe
5. Petanque/ Boule
6. Unterschiedliche Ebenen/ Höhenunterschiede in der Halle
7. Swimming Pool/ Schwimmbad
8. Bepflanzung/ Begrünung
9. Flohmarkt
10. Outdoor Sportmöglichkeiten/ Fitness
11. „Tribünen“ mit Wegeführung die an Hügel erinnern -> Kompass
12. Kino/ Leinwand
13. Wochenmarkt
14. Aussichtsplattform auf dem Dach der Halle
15. Hundewiese/ Hundespielplatz
16. DIY Werkstatt
17. Öffentliche Lernbereiche
18. Spielplatz für Kinder
19. freies WLAN
20. Gastronomie im Innen- und Außenbereich

Für die Berechnung der Platzierung haben wir uns für jede Idee angeschaut, wie viele Stimmen diese im öffentlichen Voting und im Expert*innen-Voting erhielt. Die beiden Anteile wurden im Verhältnis 50:50 verrechnet und anschließend innerhalb der jeweiligen Kategorie die Platzierung berechnet. Die Expert*innen konnten völlig frei für alle Ideen voten, egal wo diese im vorherigen öffentlichen Voting platziert waren. Eine Idee, die im öffentlichen Voting noch etwas weiter hinten lag, konnte daher durch die Stimmen der Expert*innen nach oben rutschen.



DESIGN- CAMP

Vom 10. bis 14. Juli fand das Designcamp statt. Hier wurden die Top-Ideen in Raumkonzepte und Gestaltungsvorschläge übersetzt.



Abb.20: Münchener*innen im kreativen Prozess

Ziel des Designcamps war es, gemeinsam kreative Lösungen für den Freiraum der Halle zu suchen. An vier intensiven Tagen wurden hier Ideen gesponnen, Konzepte und Skizzen erstellt, Modelle gebaut, Leitplanken erarbeitet und diskutiert – und das im stetigen Austausch mit der Öffentlichkeit.

Das Designcamp fand im „Backstage“ statt, einer Veranstaltungsstätte direkt neben der Paketposthalle. Trotz des heißen Sommertages erschienen viele Münchner*innen am Montagabend, um sich über den aktuellen Stand des stadtwweit bekannten Projektes zu informieren und den Start in die Workshopwoche nicht zu verpassen.



Abb.21: Teilnehmende des Designcamps

Alle Interessierten konnten sich über die Hintergründe und Ziele des Projektes, den bisherigen Ablauf des Prozesses und die Ergebnisse des Ideenvotings informieren.

Dr. Julian Petrin (urbanista) und Gregor Wöltje (This is really happening) betonten dabei noch einmal die Bedeutung der Beteiligung und das Ziel des Designcamps: Die Paketposthalle soll ein Ort für die Öffentlichkeit werden – und wird damit der größte überdachte Freiraum Münchens.



Abb.22: Vertreter*innen des Beteiligungsprozesses am Tag der Auftaktveranstaltung

Die Paketposthalle wird also ein Raum für alle. Und deshalb ist es auch so wichtig, dass schon zu Beginn Alle miteinbezogen werden, gemeinsam Ideen für diesen Raum zu sammeln und Weichen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung der Halle zu stellen.



Abb.23: Dr. Julian Petrin von urbanista erklärt den Ablauf des Designcamps

Im Anschluss richteten die Münchner Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk und der Projektinitiator und Eigentümer Ralph Büschl ihr Wort an die Anwesenden. Ein inspirierender Input zum Thema kreative Zwischennutzungen von der britischen Künstlerin und Designerin Morag Myerscough rundete den Tag ab – und läutete zugleich die Workshopwoche ein.



Abb.24: Morag Myerscough bei ihrem Vortrag über kreative Zwischennutzungen

EINE WOCHE ALLE FÜR DIE HALLE!



Während der Workshopwoche erarbeiteten die Teilnehmer*innen in unterschiedlichen Arbeitsphasen und Gruppenzusammensetzungen ein Gestaltungskonzept für die Halle.

In der ersten Arbeitsphase wurde hierzu zunächst ein gemeinsames Fundament geschaffen. Fünf Gruppen arbeiteten jeweils zu verschiedenen Nutzungskategorien des zukünftigen Freiraums: Spiel + Bewegung, Grün, Kunst + Kultur, Gastro und Konsumfrei.

Die thematischen Teams beschäftigten sich zunächst intensiv mit den eingereichten Ideen. Vorrangig wurden die höchstplatzierten berücksichtigt. Aber auch Ideen, die im Ranking weiter hinten lagen, wurden nicht außer Acht gelassen.

Von Dienstagmorgen bis in den Mittwochnachmittag hinein erarbeitete jede Themengruppe ihr eigenes Freiraummodell und präsentierte es anschließend vor den anderen Gruppen. An einem sogenannten Synthesemodell wurden Gestaltungsrichtlinien, Leitlinien, Synergien mit anderen Nutzungen sowie offene Fragen festgehalten.

Am Abend wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt. Dazu erschienen auch externe Expert*innen, die Presse und wichtige Vertreter*innen der Stadt München.

Am Donnerstag startete die zweite Arbeitsphase. In dieser wurden die Ideen ausgearbeitet und zusammengebracht. Hierfür lösten sich die bisherigen Teams auf und es bildeten sich zwei neue Gruppen: Team Hardware (die physische Gestaltung des Freiraums) und Team Software (die organisatorische und funktionale Struktur der Halle).

Diese beiden Gruppen hatten die Aufgabe, aus den zuvor gesammelten und zusammengetragenen Ideen ein Freiraumgestaltungskonzept und ein beispielhaftes Betreiber*innenmodell sowie eine Übersicht über die Nutzer*innen und ein mögliches Programm für die Halle zu entwickeln.

Die Ergebnisse beider Gruppen wurden als Endprodukte am Freitagnachmittag der Öffentlichkeit präsentiert. Auf den folgenden Seiten werden die konkreten Einzelergebnisse der Gruppenphase und der Ausarbeitung dargestellt und erläutert.



Abb.25: Schulterblick durch Expert*innen, die Stadtverwaltung und Bürger*innen

ARBEITSPHASE 1 - DIE THEMENGRUPPEN

In der Grundlagenerarbeitung beschäftigten sich die Themengruppen „Grün“, „Konsumfrei“, „Gastro“, „Spiel + Bewegung“ und „Kunst + Kultur“ zunächst noch einmal intensiv mit den eingereichten Ideen. Im Backstage waren dafür fünf themenbezogene Arbeitsstationen aufgebaut. Die Kategorie „Innen + Außen“ aus der Ideenphase sowie die zugehörigen Ideen wurde als Querschnittsthema den anderen fünf Kategorien zugeordnet.

Abb.26: Die Themenstationen der ersten Arbeitsphase des Designcamps



Was muss definitiv rein, was kann raus? Welche Bedarfe stecken hinter den Ideen und können diese auch anders gedeckt werden?



Abb.27: Ideenkarten aus der Sammelphase

Die erste Aufgabe der Teams war es, die eingereichten Ideen „in Töpfe zu packen“. Das heißt, die Ideen hinsichtlich ihres Bedarfes, ihrer Umsetzbarkeit und Kombinierbarkeit mit anderen Ideen zu bewerten und einzustufen. Dabei konnten alle 513 Ideen wie folgt einsortiert werden:

- Welche Ideen können 1:1 übernommen werden?
- Welche Ideen können übernommen werden, aber nicht 1:1?
- Welche der Nicht-Top-Ideen sollten dazu genommen werden?
- Welche der Ideen sollten / müssen nicht in der Halle Raum finden?



Abb.28: Der erste Schritt - Ideen „in Töpfe packen“ und nach Relevanz sortieren

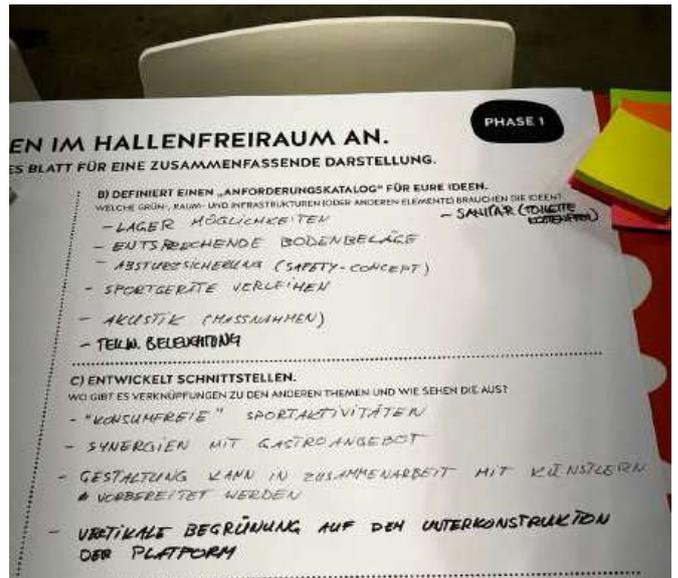


Abb.29: Arbeit auf dem vorbereiteten Canvas als Struktur für die Teams

In den folgenden Arbeitsschritten wurde die Übersetzung der Ideen am Modell konkretisiert und am Abend des ersten Arbeitstages die ersten Zwischenstände vor der Öffentlichkeit präsentiert, um wertvolles Feedback einzuholen. Vertreten waren Ideengeber*innen, die Büschl Unternehmensgruppe, die Landshauptstadt München sowie geladene Expert*innen unterschiedlicher Themengebiete wie Kunst und Kultur, Denkmalschutz, Sport, Grün und vieles mehr.

Am Mittwochvormittag wurden die durch das Feedback gewonnenen Erkenntnisse in die Konzepte integriert und die Modelle weiter mit Leben gefüllt, bevor sie am Nachmittag den anderen Gruppen präsentiert wurden. Dabei hatte jede Gruppe die Aufgabe, ihre zentralen Fixpunkte der Hallengestaltung zu benennen, Leitlinien bzw. Werte zu formulieren, Synergien mit anderen Nutzungen zu identifizieren und offene Fragen herauszuarbeiten. Auf den folgenden Seiten werden die Ergebnisse der einzelnen, thematischen Teams dargestellt und erläutert.

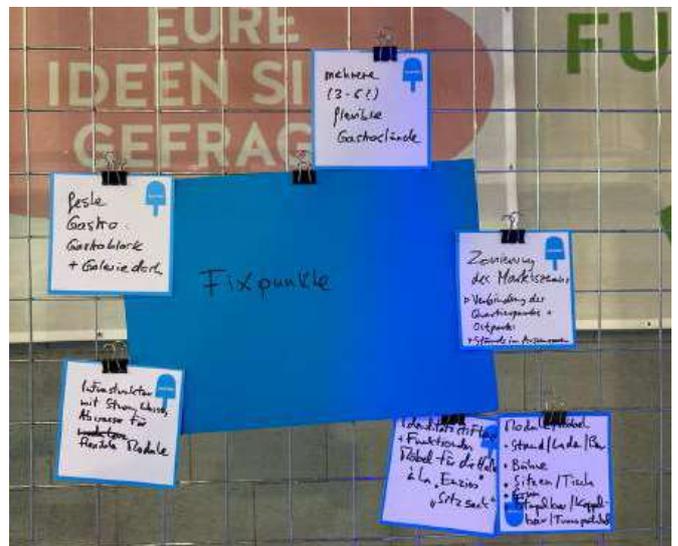


Abb.30: An den Stellwänden der Stationen wurden Gedanken visuell festgehalten



GRÜN



Grün soll als Leitelement alle Nutzungsbereiche miteinander verbinden.

Die Gruppe Grün beschäftigte sich mit der Integration von Pflanzen und Grünelementen in der Halle. Wie viel Grün ist nötig und wie viel Grün ist machbar? Was für Grün wird gebraucht und was muss es können? Hierbei ging es vor allem um Fragen der Machbarkeit und darum, wie die Grünstrukturen genutzt werden.

VORSCHLÄGE FÜR DAS RAUMKONZEPT

Ein grünes Band, das sich vom Park bis in die Halle zieht, bildet einen organisch fließenden Übergang zwischen innen und außen und macht den Freiraum als solchen visuell sichtbar und erlebbar (s. Modellfoto auf der nächsten Seite). Das Thema Bewegung, als Hauptfunktion eines Freiraums, wird hierdurch auch räumlich wahrnehmbar. An der linearen Grünstruktur können weitere Nutzungsangebote „andocken“ und stehen so gleich in einer räumlichen Beziehung zueinander. Konkrete Nutzungen im Außenbereich sind u. a. Bewegungsangebote wie eine Outdoor-Fitnessanlage, ein Kneippbad und eine Hundespielfläche, aber auch nutzbares Grün in Verbindung mit Mitmachangeboten. Dazu zählt z. B. ein Stadttacker, der in direkter Verbindung mit der Regenwassersammlung des Daches steht (wie auch das Kneippbad). Folgt man dem grünen Band ins Innere der Halle, so fallen zuerst die gigantischen, artifiziellen Bäume auf, die als künstlerische Installationen viele Funktionen in sich vereinen: Sie sind sowohl Kunstobjekt, als auch Infrastrukturträger für Strom, Wasser und Beleuchtung, und ermöglichen, durch auskragende Balkone und Terrassen, die Halle aus einer neuen Perspektive zu erleben. Zudem dienen sie als Rankgerüste für große Kletterpflanzen, die ebenfalls die Galerie und die weiteren festen Einbauten der Halle begrünen sollen. Im Licht der Hallensüdseite findet man außerdem einen weiteren prägenden Bestandteil des Grünkonzeptes: die Orangerie.

SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN

Grün eignet sich wunderbar, um mit anderen Nutzungen in der Halle kombiniert zu werden. So kann z. B. die vorgeschlagene Kunstgalerie als vertikale Struktur Kletterpflanzen als Rankhilfe dienen. Im Außenbereich schaffen die Urban Gardening-Flächen ein konsumfreies Mitmach- und Begegnungsangebot für Bürger*innen und der Gastronomie wird die Möglichkeit geboten, einen Teil ihrer Lebensmittel lokal zu beziehen. Gratis nutzbare Lichtliegen im Bereich der Orangerie, sowie eine Outdoor-Fitnessanlage sind weitere Beispiele synergetischer Kombinationen von Grün mit anderen Nutzungen. Das Grün soll als Leitstruktur

und Zonierungsmöglichkeit dienen, kann dabei aber eine Vielzahl von Nutzungsoptionen in sich vereinen. So können beispielsweise Einrichtungselemente und Möbel zugleich auch Grünstrukturen sein oder in Grün integriert werden.

TECHNISCHE UND BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN

- Um in der Halle wirken zu können, muss mit großzügigen Grünelementen gearbeitet werden
- Pflanzen benötigen Wasser, Luft und Licht, aber vor allem eine langfristige Pflege und Wartung und daher eine (jahrzehntelange) Beauftragung von Expert*innen
- Es braucht eine konstituierende Betreiber*innengesellschaft und die dafür nötigen Strukturen
- Die Umgebung und die Halle müssen unbedingt zusammengedacht werden
- Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit: Die Umgebung der Halle soll stark begrünt werden – wie viel Grün soll noch in die Halle selbst? Wie kann Begrünung nachhaltig umgesetzt werden?
- Grün übernimmt innerhalb der Halle vor allem Gestaltungsfunktionen und spielt weniger eine funktionale, klimatische Rolle

EXPERT*INNEN-FEEDBACK

Das sollte weiterverfolgt werden:

- Artificielle Bäume - ggf. nicht in der Form, aber die Idee der integrierten Installations- und Nutzungsoptionen überzeugt
- Das Zusammendenken und die Verbindung von innen und außen durch das Grüne Band wird in der späteren Planung eine der wichtigsten Fragen sein - die Arbeit liefert spannende Impulse hierfür
- Das integrierte Klima- und Energiekonzept wie bspw. die Nutzung vom anfallenden Regenwasser in Kombination mit Freizeitnutzungen und Flächen für Urban Gardening
- Erlebarmachen des Daches durch die Möglichkeit, sich auf unterschiedlichen Ebenen zu bewegen und ihm auf diese Weise näher kommen zu können
- Besondere Qualität stellt das Grüne Band als Experimentierfeld zum Andocken von Einzelideen dar
- Mobiles Grün als wichtige Ergänzung

GESTALTUNGSPRINZIPIEN

- **Grünes Band:** Als fließendes Freiraumelement zieht es sich durch die gesamte Halle und verbindet das Innen und Außen miteinander. Im Besonderen geht es hierbei um visuelle Sichtbarkeit und Erlebbarkeit der Halle als Freiraum sowie um das Leitthema Bewegung.
- **Begrünung von fixen Strukturen:** Die festen Einbauten im Halleninneren werden begrünt. Hierbei sollen bestenfalls Synergien mit anderen Raummodulen entstehen.
- **Nutzbare Grün:** Schaffung von Flächen für die Erzeugung von Nahrungsmitteln (Urban Gardening und Mieter*innengärten). Bestandteile sind z. B. ein Stadttacker im Quartierspark und eine mobile Orangerie mit mediterranen Pflanzen im Innenraum.
- **Artifizielle Bäume:** Als Installationen vereinen sie Grün, Technik, Versorgung, Begeh- und Erlebbarkeit.
- **Versorgungstechnik und Regenwassermanagement:** lokale Sammlung und Nutzung des anfallenden Regenwassers.

VORSCHLÄGE FÜR LEITLINIEN DER GRUPPE GRÜN

1. **Gemeinsames Schaffen als Basis:** Verständnis der Halle als Ort der Gemeinschaft; auch in Bezug auf Pflege, Verwaltung und Verantwortung
2. **Zirkularität als Grundprinzip:** ökologisch, ökonomisch und sozial
3. **Grün als Leit- und Verbindungselement**
4. **Die Halle als Gemeingut verstehen:** Gemeinnützigkeit, Beteiligung, Rücksicht und Vereinstätigkeit fördern



KONSUM-FREI



Konsumfreiheit muss langfristig in der DNA der Halle verankert werden.

Die Gruppe Konsumfrei beschäftigte sich mit der Integration und Gestaltung konsumfreier Angebote in der Halle. Schnell wurde klar, dass dafür nicht immer nur räumliche Antworten gefunden werden können.

„Konsumfrei“ ist ein Querschnittsthema – viele eingereichte Ideen könnten genauso einer anderen Kategorie (z. B. Spiel + Bewegung) zugeordnet werden. Dazu zählen Ballsport- oder Tanzflächen, Boulderwände, Urban Gardening uvm.. Es geht bei dem Thema also weniger um das WAS, als um das WIE. Vor allem geht es darum, ein einvernehmliches Grundverständnis davon zu schaffen, was „die Halle für Alle“ konkret bedeutet und darum, Flächen freizuhalten, die Begegnung und Teilhabe ermöglichen. Aber wie kann dies räumlich umgesetzt werden?

VORSCHLÄGE FÜR DAS RAUMKONZEPT

Eine durchgehende Allee führt vom Außenbereich auf direktem Wege ins Halleninnere – und erleichtert durch Sichtbarkeit und Niederschwelligkeit das Ankommen (s. Modellfoto auf der nächsten Seite). Der zentrale Bereich wurde dabei bewusst freigehalten. Auf diese Weise kann der besondere Raum schon beim Betreten wirken. Die Halle steht für sich. Damit ein großer Teil des Raumes fließend und frei bleiben kann, werden Nutzungen mit speziellen räumlichen Anforderungen an den bereits geplanten Einbauten gebündelt. Die Bereiche sind durch Hängebrücken miteinander verbunden, welche die Höhe der Halle und das ikonische Gewölbedach aus einer neuen Perspektive erlebbar machen. Neben Angeboten für Aktivitäten sollte es auch Ruhezonen mit gemütlichen Sitzelementen zum Entspannen und konsumfreien Arbeiten geben. Gratis nutzbare Wasserspender stehen an mehreren Stellen im Raum zur Verfügung, ein Indoor-Wasserfall verbessert Raumklima und Akustik und wird durch eine Grünfläche mit dem Außenbereich verbunden. Dort können im Bereich der Arkadengänge Flohmärkte stattfinden und eine Riesenschaukel vor der Halle ist Erlebnisort und Foto-Spot zugleich. Draußen können auch Community-Projekte, wie Urban Gardening oder gemeinschaftliche Kochabende, stattfinden.

DIE ARENA DER VERBINDUNGEN

Neben der Schaffung und Lokalisierung konkreter Nutzungsangebote lag der Schwerpunkt der Gruppe „Konsumfrei“ auf der Teilhabe:

Die Halle soll als soziale Infrastruktur der Stadt verstanden werden. Die Konsumfreiheit dient dabei als Besonderheit bzw. „Unique Selling Point“: Räume ohne Konsumzwang verleihen der Halle eine eigene Identität und dienen als Möglichkeit, die Gesamtgesellschaft einzubinden. Konsumfreiheit ist daher

weniger ein räumliches Thema als vielmehr ein politisches und soziales. Die Halle soll ein Ort der Inspiration und des Empowerments sein. Es geht darum, Treffpunkte und Räume der Begegnung zu schaffen und durch Mitmach-Optionen Aneignung und Teilhabe zu fördern. Konsumfreie Räume ermöglichen es, in Interaktion miteinander zu treten, sich zu begegnen und Verbindungen herzustellen. Die vorgeschlagene „Arena der Verbindungen“ ist die physische Manifestation dieses Leitgedankens: Sie ist Herzstück und verbindendes Element der Halle. Die Frage, wie sie räumlich gestaltet wird, ist noch offen. Sie sollte jedoch die erste Anlaufstelle beim Betreten der Halle sein. Ein Ort, an dem sich Bürger*innen immer wieder mit ihren Ideen und Wünschen in neue Entscheidungsprozesse einbringen können.

TECHNISCHE UND BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN

- Konsumfreiheit muss als programmatische und soziale Anforderung (Grundprinzip) und Infrastruktur in jedem Bereich mitgedacht werden
- Dafür braucht es eine Definition von Konsumfreiheit (Interaktion, Begegnung und Verbindung)
- Bürger*innen müssen in den Prozess miteinbezogen werden
- Es braucht eine langfristige und stetige Erfassung und Integration von Entwicklungstrends: Wie baut man die Community jetzt auf und wie kann man diese Infrastruktur nicht nur baulich, sondern auch sozial und digital strukturieren?
- Barrieren und Zugangshürden müssen abgeschafft werden
- Organisation der Infrastruktur: sozial, digital und physisch
- Teilhabe und Aneignung müssen ermöglicht werden

EXPERT*INNEN-FEEDBACK

Das sollte weiterverfolgt werden:

- „Soziale Infrastruktur“ überzeugt als Begriff: Durch starken inhaltlich-sozialen Fokus gute Kombinierbarkeit mit Themen (inhaltliche Anforderung, die alle Themenbereiche betrifft und überall aufgegriffen werden sollte).
- „Wie viel ist genug?“ gut beantwortet – es geht nicht um „noch mehr Angebote“, es geht um die Begegnung, den Austausch und die Teilhabe.

Das könnte überdacht werden:

- Wer kümmert sich? Gibt es Patenschaften oder engagierte Gruppen, die sich einbringen?
- Bespielung durch Akteur*innen (Betreiber*innen, Vereine)? Wie wird der Raum durch die Nutzer*innen geprägt und gestaltet?

MISS TRINKWASSER STELLE

Drucken vom Tischtennis Brett mit
Drucken vom Tischtennis Brett mit
Drucken vom Tischtennis Brett mit
Drucken vom Tischtennis Brett mit

DRUCKEN

DRUCKEN VOM TISCHTENNIS BRETT MIT
DRUCKEN VOM TISCHTENNIS BRETT MIT
DRUCKEN VOM TISCHTENNIS BRETT MIT
DRUCKEN VOM TISCHTENNIS BRETT MIT

#151 HUNDE-SPIELPLATZ

Neue Spielplätze für Hunde
Bauzeit: Auf dem Gelände der alten
Kommunegebäude werden neue Spielplätze
gebaut.

*Nicht mehr
AUSSEN*

#1325 PARCOURS MIT KOMPLEXER ARCHITEKTUR

Parcours für Kinder
(Hessische Volkshochschule)

*BEI MICH MEINER
BETRIEBLICHTER*

#127 ZUKUNFTS-ZENTRUM FÜR URBANES LEBEN

Das ist ein Ort für die Zukunft. Hier werden
neue Ideen für das Leben in der Stadt
entwickelt. Hier werden neue Projekte
geplant und umgesetzt.

#1297 GARTEN MIT NATUREBLEBENS, WORKSHOPS, PICKNICKZONEN

#6580 GEMEIN-SCHAFTSGARTEN MIT KÜCHE, WORKSHOPS, ...

Ein Garten, der nicht nur schön ist, sondern
auch noch viel mehr kann. Hier gibt es
eine Küche, Workshops und Picknickzonen.
Hier werden neue Projekte geplant und
umgesetzt.



#132 ECKE GEGEN EINSAMKEIT QUARTIER-BANK BEGEGNUNGZONEN

Ein Ort, an dem man sich treffen kann.
Hier werden neue Projekte geplant und
umgesetzt.

#153 ABSCHLIESS-BARE SPINDE

Spinde für Kinder
Hier werden neue Projekte geplant und
umgesetzt.



GESTALTUNGSPRINZIPIEN

- Räumliche Bündelung von Funktionen auf vorhandene Einbauten
- Ansonsten freie, multifunktionale und multicodierbare Flächen
- „Arena der Verbindungen“ als Empfang und Herzstück im Zentrum der Halle
- Konsumfreiheit wird als soziale und räumliche Anforderung in allen Elementen angeboten und mitgedacht

VORSCHLÄGE FÜR LEITLINIEN DER GRUPPE KONSUMFREI

1. Konsumfreiheit muss langfristig in der DNA der Halle verankert werden (Konsumfreiheit als Alleinstellungsmerkmal und Identitätsträger).
2. Konsumfreiheit ≠ kein Konsum
3. Konsumfreiheit bedeutet, in Interaktion miteinander zu treten, sich zu begegnen und Verbindungen herzustellen – dafür muss Raum geschaffen werden.
4. Konsumfreiheit muss in jedem Thema und jedem Gestaltungselement stattfinden.
5. Die Halle sollte als soziale Infrastruktur für die Gesamtstadt verstanden werden. Das muss sich im Angebot wiederfinden.



Abb.34: Draufsicht Modell Team Konsumfrei



GASTRO



Gemeinnützigkeit sollte vor dem Kommerz immer Vorrang haben.

Team Gastro beschäftigte sich damit, wie ein Gastronomiekonzept der Halle aussehen könnte. Dabei ging es neben räumlichen Ansätzen viel um die Frage, wie der Balance im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit und Gemeinnützigkeit gelingen kann.

VORSCHLÄGE FÜR DAS RAUMKONZEPT

Räumlich schlägt die Gruppe ein modulares System vor, das die bereits geplanten Einbauten flexibel um wechselnde Angebote ergänzt (s. Modellfoto auf der nächsten Seite). So bleibt die Halle jederzeit frei programmierbar. Die einzelnen Module übernehmen dabei unterschiedliche Funktionen und lassen in entsprechender Konfiguration diverse Szenarien zu, ob Wochen- oder Weihnachtsmarkt, Stadtteilstadtteilfest oder Großveranstaltung mit Pop-up-Bühnen. Sie lassen sich sowohl innen als auch außen platzieren und verbinden beide Bereiche miteinander. Ein identitätstiftendes Möbel, ähnlich der Wiener „Enzis“, sollte als Wiedererkennungsmerkmal entworfen werden – die Gruppe schlägt hierfür beispielhaft einen großen schlangenförmigen Sitzsack vor.

DAS PRINZIP GEMEINWOHL

Neben dem räumlichen Konzept ging es vor allem auch um Fragen der Haltung und Organisation. Wie z. B. kann in der Gastronomie Gemeinnützigkeit einen Vorrang vor bezahltem Konsum erhalten? Wie ist es möglich, Produkte bio, regional, plastikfrei und gleichzeitig kostengünstig anzubieten? Fest steht für die Gruppe:

Inklusion ist ein wichtiges Thema in der Halle und sollte in der Gastronomie mitgedacht werden. Deshalb sollte es überall, wo es Angebote gibt, mindestens ein kostengünstiges oder kostenfreies Gericht geben. Schön wäre es auch, eine feste Fläche für eine „Soziale Küche“ vorzusehen, in der gemeinschaftlich gekocht und gratis gespeist werden kann. Außerdem gibt es an den Eingängen der Halle sowie an den Einbauten Trinkwasserbrunnen. Und alle Sitzmöglichkeiten sind für Alle da – ohne Konsumzwang und ohne Wenn und Aber.

SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN

Das flexible modulare Prinzip ist so konzipiert, dass es viele Funktionen in sich vereint. So dienen die Module nicht nur als Gastropavillions, sondern auch als Pflanztröge für Grün, als konsumfreie Sitzgelegenheiten oder Bühnen für kulturelle Zwecke. Die freie Bespielbarkeit des Hallenraumes, die durch die beweglichen Module erhalten bleibt, ermöglicht einen hohen Grad an Multifunktionalität.

TECHNISCHE UND BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN

- Gewinne aus kommerziellen Aktivitäten fließen in gemeinnützige Projekte: Welche Strukturen braucht es dafür? Genossenschaft / Non-Profit-Prinzip / Social Entrepreneurship?
- Max. 49 Prozent kommerzielle Akteure im Entscheidungsgremium: Gemeinnützigkeit soll Vorrang haben und Kommerz darf bei Entscheidung keine Mehrheit bilden können – nur so gilt das Versprechen der „Halle für Alle“
- Es wird ein*e Betreiber*in, Kurator*in oder Intendant*in mit Vision und Haltung gebraucht
- Es braucht unterschiedliche Beiräte (ggf. partizipatives, genossenschaftliches Modell?)
- Zielkonflikt „Bio, regional, plastikfrei, bezahlbar und fair“ über Betrieb lösen?
- Braucht es ggf. ein Punkte- oder Pfandsystem?
- Die Räume der Halle müssen frei programmierbar sein, um unterschiedliche Modi zu ermöglichen
- Verwendung nachhaltiger Materialien, bzw. Re-Use oder Upcycling bei Möblierung
- Verantwortlichkeit: Module könnten Studierenden zur Verfügung gestellt werden

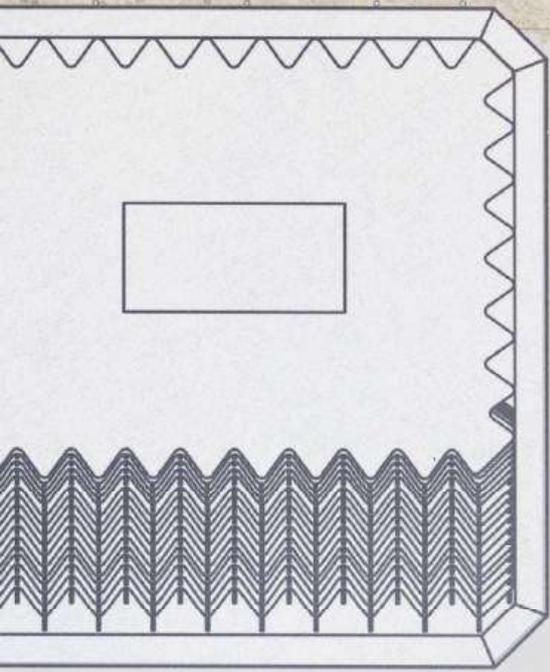
EXPERT*INNEN-FEEDBACK

Das sollte weiterverfolgt werden:

- Eine Corporate Identity durch ein einheitliches Gestaltungskonzept (z. B. Blau als Leitfarbe in Kombination mit modularem Mobiliar) könnte aus konzeptioneller Sicht spannend für die Halle sein.
- Modularer Ansatz lässt viel Flexibilität und Adaptierbarkeit zu. Hierdurch lassen sich unterschiedliche Themen in der Halle zusammenbringen.
- Partizipative Idee in der Organisations- und Verantwortungsstruktur etablieren.

Das könnte überdacht werden:

- Für ein modulares Konzept muss die Infrastruktur weit im Voraus mitgedacht werden.
- Genehmigungen der unterschiedlichen Konfigurationen müssen geregelt werden. Wie können spontane Konfigurationen der Module möglich gemacht werden?



GESTALTUNGSPRINZIPIEN

- Feste Gastronomie: Im Gastroeinbau und auf dem Dach der Galerie
- Mehrere flexible Gastrostände (drei bis fünf)
- Module, die unterschiedliche Dinge können, z. B. drei oder vier Varianten: 1) Stand / Laden / Bar, 2) Bühne 3) Sitzen + Tisch, 4) Grünelemente. Alle sollten miteinander koppelbar, stapelbar und transportabel sein.
- Identitätsstiftendes und funktionales Möbel und Einbettung in einen gestalterischen Leitfaden / CI (Material, Farbe etc.), z. B. „Enzis“ oder Sitzsäcke.
- Feste Zonierung: Bereich für Marktszenario festlegen (nicht in der ganzen Halle notwendig)
- Flexible Infrastruktur mit Strom, Wasser, Abwasser für flexible Module (z. B. ein 10m x 10m-Raster)

VORSCHLÄGE FÜR LEITLINIEN DER GRUPPE GASTRO

1. Innen und Außen wird zusammengedacht und so ein fließender Übergang geschaffen.
2. Es gibt einen gestalterischen Leitfaden.
3. Keine kommerzielle Werbung!
4. Inklusion wird in allen Elementen mitgedacht: gratis Toiletten, barrierefreie Sitzmöbel, mind. ein kostenfreies / -günstiges Angebot pro Stand, alle Sitzmöglichkeiten sind für Alle!
5. Gemeinnützigkeit hat Vorrang vor kommerzieller Gastronomie.



Abb.36: Draufsicht Modell Team Gastro



**SPIEL +
BEWEGUNG**



Bewegung braucht Platz – und ist genau deshalb richtig hier in der Paketposthalle.

Die Gruppe Spiel- und Bewegung war für die Integration von Bewegungsflächen in der Halle zuständig. Hier stand vor allem die Verträglichkeit mit anderen Nutzungen im Vordergrund. Denn Sport braucht Platz und macht Lärm. Wie lässt er sich also behutsam und inklusiv in die Halle integrieren? Finden sich vielleicht sogar Synergien mit anderen Nutzungen?

VORSCHLÄGE FÜR DAS RAUMKONZEPT

Während das Modell zu Beginn noch viele räumlich voneinander abgegrenzte Sportbereiche zeigte, setzt sich nach dem ersten Schulterblick die Erkenntnis durch, die einzelnen Bereiche stärker zu öffnen und im zentralen Bereich eine multifunktional und temporär nutzbare Freifläche zu schaffen (s. Modellfoto auf der nächsten Seite). Hier kann schließlich auch Rollschuh gefahren oder Basketball gespielt werden. Und wenn es mal nicht passt, kann es über den Betrieb gelöst werden. An den Hallenrändern werden die Bewegungszonen lediglich durch wechselnde Bodenbeläge definiert und gehen fließend und organisch ineinander über. Hier befinden sich „die Bewegungsbaustelle“ (eine Fläche für Kinderspiel) und angrenzende generationsübergreifende Aufenthaltsbereiche, Flächen für Tanz und Rollschuh sowie eine Verleihstation. Nutzungen, die fixe Strukturen benötigen, wie z. B. ein Hochseilgarten, eine Boulderwand oder eine Rutsche finden auf und an den bestehenden Einbauten statt. Außerdem können die Dachflächen der bestehenden Einbauten mit der nötigen Ausstattung und Schalldämmung als abgegrenzte Bereiche für Ballsport genutzt werden. Ein weiteres Element ist die Laufbahn mit Pumptrack, die alle Bereiche – die unterschiedlichen Ebenen sowie das Außen und Innen – miteinander verbinden soll.

Im Außenbereich sind unter anderem eine Calisthenics-Anlage, eine Boulebahn sowie ein multifunktional nutzbares Beachvolleyballfeld vorgesehen.

SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN

Die größten Synergien ergeben sich aus der hohen Multicodierbarkeit der Halle. Dazu zählt z. B. auch die zentrale Multifunktionsfläche: Sie lässt viele denkbare Szenarien zu unterschiedlichen Zeiten zu. So kann hier ein Konzert ebenso stattfinden wie eine Rollschuhdisco oder ein Kabarettabend, ein Yoga-Festival oder ein Weihnachtsmarkt. Auch im Außenbereich wird eine hohe Mehrfachnutzung der Flächen angestrebt. So kann z. B. das Beachvolleyballfeld abends oder zu bestimmten Anlässen als Strand für eine Beachparty genutzt werden.

Weitere Synergien entstehen etwa durch die atmosphärische Begrünung des Hochseilgartens sowie durch eine Vielzahl von konsumfreien Sportangeboten.

TECHNISCHE UND BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN

- Es braucht eine aktive Community, die den Raum bespielt
- Wer organisiert die Kümmerer*innen? Es braucht eine*n Quartiersmanager*in
- Ggf. keine feste Vereinsstruktur/Vereinsflächen (zu leistungsorientiert bzw. exklusiv) - oder Anteil der Flächen/ des zeitlichen Programms festlegen, der von Vereinen in Anspruch genommen werden darf
- Für manche Aktivitäten sind Verleihstationen für Sportgeräte und / oder -kleidung notwendig
- Eine Mehrfachnutzung von Flächen sollte immer mitgedacht und vor der Einfachnutzung priorisiert werden. Auf diese Weise können über die Tageszeiten viele Synergien mit anderen Nutzungen entstehen – ganz im Sinne der „Halle für Alle“
- Saisonale Unterschiede müssen berücksichtigt werden: Im Sommer können viele Sport- und Bewegungsangebote draußen stattfinden, im Winter sollte dafür Platz in der Halle vorgehalten werden
- Um die unterschiedlichen Raumbedarfe rechtzeitig einzuplanen, benötigt es einen Flächenplan (Bodenbeläge, Leitungen etc.)
- In einer multicodierbaren Halle braucht es Bodenverankerungen, um Netze, Tore oder Sportgeräte einzuspannen oder aufzustellen

EXPERT*INNEN-FEEDBACK

Das sollte weiterverfolgt werden

- Die Halle bietet viel Platz für unterschiedliche Nutzungen – Multicodierung der Flächen lässt noch mehr Überlagerungen und Flexibilität zu. Gut! Das sorgt außerdem für eine interessante Ästhetik (sowohl Bodenbeläge als auch vertikale Elemente).

Das könnte überdacht werden:

- Lassen sich eventuell noch Kombinationen mit den Modulen aus Team Gastro schaffen?
- Welche Nutzungen könnten ggf. auch in der Umgebung stattfinden?
Welche Nutzung braucht dieses besondere Dach?
Welche Nutzung stört und welche stärkt die Halle?
- Es gilt, die Herausforderung der Höhenüberwindung und -erlebbarkeit zu bewältigen.

GESTALTUNGSPRINZIPIEN

- Horizontal: Multifunktionsfläche im Zentrum, unterschiedliche Bodenbeläge zonieren die Bewegungsflächen und gehen organisch fließend ineinander über
- Laufbahn verbindet unterschiedliche Bereiche im Innen und Außen der Halle
- Vertikal: die Halle sollte in ihrer Dimension erlebbar gemacht werden (als festes Angebot)
 - Feste oder mobile Stehlen
 - Hochseilgarten auf bestehenden Strukturen
 - Boulderwand/ Kletterturm
- Saisonales Angebot: Im Sommer mehr draußen, im Winter mehr drinnen ermöglichen
- Sport- und Bewegungsflächen als konsumfreie und für Alle nutzbare Begegnungsorte verstehen: gratis Sportgerätnutzung und Lagerräume

VORSCHLÄGE FÜR LEITLINIEN DER GRUPPE SPIEL+BEWEGUNG

1. Inklusion und Barrierefreiheit
2. Möglichkeit der Aneignung des Freiraums durch Hallennutzer*innen
3. Flexibilität
4. Transparenz (in Verantwortlichkeit)
5. Nachhaltigkeit (Environmental, Social, Governance = ESG)
6. Gratis-Nutzung / Flächen
7. Sicherheit aller Nutzer*innen
8. Spaß, Spiel und Leichtigkeit

Abb.38: Draufsicht Modell Team Spiel + Bewegung





**KUNST +
KULTUR**



Die Halle sollte als Kunstwerk an sich begriffen werden.

Als ikonische Architektur ist es nur naheliegend, die Paketposthalle als Kunstobjekt an sich zu verstehen. Doch sie kann noch mehr Kunst und Kultur in sich vereinen. Die Wünsche und Bedarfe der Münchner Kulturszene in ein integriertes Konzept zu überführen, war die Kernaufgabe der Gruppe. Neben räumlichen und technischen Anforderungen ging es dabei auch um betriebliche Fragen.

VORSCHLÄGE FÜR DAS RAUMKONZEPT

Die Halle soll für sich stehen und soweit es geht von zusätzlichen Einbauten freigehalten werden (s. Modellfoto auf der nächsten Seite). Ateliers, Proberäume und weitere geschlossene Räume sollen daher in der Umgebung ihren Platz finden. Mobiles Mobiliar und eine bewegliche Tribüne bieten größtmögliche Flexibilität und programmatische Freiheit. Ein Kunststeg verbindet – als Ergänzung der bestehenden Balkone – mehrere Ausstellungsflächen auf den Dächern der Einbauten mit einem begehbaren Bühnenturm und ermöglicht den Besucher*innen, die Halle aus einer neuen Perspektive zu betrachten. Lichtkunst und Projektionen umspielen den Bühnenturm sowie die Rippenkonstruktion des Hallendaches und erwecken sie zu neuem Leben. Die Halle bietet außerdem Platz für das temporäre Ausstellen riesiger Kunstwerke, was in anderen Räumlichkeiten kaum möglich wäre. Eine kreative Ecke bietet einen Coworking-Space, offene Bücherschränke und eine Lesecke aus mobilem, gemütlichen Mobiliar. Im Außenbereich der Halle befindet sich ein Skulpturenpark, sichtbare Wasserelemente ziehen sich durch den Park und verbinden künstlerische Elemente mit Erholung und Freizeit: kleine Bühnen, eine „Speakers Corner“ und eine Graffitiwand, die von Münchner*innen selbst bemalt werden darf. An lauen Sommerabenden gibt es Open-Air-Kino oder auch eine Silent Disco. In der Umgebung findet eine Sternwarte auf dem Hochhausdach gegenüber Platz.

SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN

In der Kunst ergeben sich ständig Überschneidungen mit anderen Themen. So lassen sich auch schnell mögliche Synergien in der Halle identifizieren. Dazu zählt z. B. der Kunststeg „Walk of Art“, der sowohl Ausstellungsfläche als auch Teil des Bewegungsbandes und Rankgerüst für die Begrünung sein kann. Mobiles und modulares Mobiliar, so wie es bereits in der Gruppe Gastro vorgestellt wurde, wird für alle Themen benötigt und sollte für Alle nutzbar sein. Eventuell könnte es sogar durch lokale Künstler*innen oder Nachbar*innen gestaltet werden. Eine weitere Synergie ergibt sich auch hier durch die zentrale Freifläche, die sowohl für kulturelle Veranstaltungen als auch für Sportformate oder Marktsituationen genutzt werden kann.

RÄUMLICHE UND BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN

- Es braucht ein Zeitmanagement: Wer? Wann? Wo? – Buchungstool, App, Webseite
- Es braucht ein Kuratorium zur Verwaltung der Flächen und der Infrastruktur
- Benötigte geschlossene Räume, wie Ateliers und Proberäume, sollen im umliegenden Areal Platz finden
- Denkbar ist ein kleinerer multifunktionaler Raum für kommerzielle Kunst von Jungkünstler*innen – ggf. im UG möglich?
- Möglichkeiten der „Bespielung des Hallendaches und der Hallenhöhe“ sollten von technischen Expert*innen aufgezeigt und Spielräume genutzt werden
- Lagerflächen für technisches Equipment (ggf. im Untergeschoss oder unter Steg) sollen bereitgestellt sowie Infrastruktur, Installation und technische Direktion ermöglicht werden (essenziell für künstlerischen Betrieb)
- Lichtkunst und -projektion am Hallendach sowie ausgestellte Kunst durch freie und junge Künstler*innen sollen ermöglicht werden. Generell gilt: Künstler*innen sollen in die Hallengestaltung einbezogen werden
- Wichtig ist die Bereitstellung von Grundversorgung: WC, Dusche, Umkleide
- Konsumfreies Erfahren von Kunst und Kultur, sowie Aneignungs- und Gestaltungsmöglichkeiten durch Bürger*innen sollen ermöglicht werden
- Synergien mit anderen Nutzungen sollen gefördert werden: Begrünung des Steges, bewegliches Mobiliar soll von allen genutzt werden können, zentrale Veranstaltungsfläche soll frei und multifunktional nutzbar bleiben und nicht für Kultur allein reserviert sein

EXPERT*INNEN-FEEDBACK

Das sollte weiterverfolgt werden:

- Die Halle als Kunstwerk an sich zu begreifen
- Streetart in der Halle
- Lichtinstallationen
- Gedanken zur Teilhabe, Aneignung und Bewegung / Flexibilität

Das könnte überdacht werden:

- Möglichkeit der Ausstellung von Kunst in enormen Dimensionen
- Welche Kunst ist im urbanen überdachten Freiraum gut vorstellbar (Streetart, Lichtinstallationen etc.)?
- Können nicht auch andere Nutzungen Kunst sein (z. B. eine Laufbahn als Kunstwerk gestalten)?
- Alle Module und Einbauten sollten gestaltet sein, evtl. von Quartiersbewohner*innen oder Studierenden aus den Fachrichtungen Kunst / Design / Architektur
- Perspektive erweitern: Was bedeutet die Halle für das Quartier und für die Stadt? Es benötigt eine Gesamtvision sowie eine Einbettung in das Quartier (Satellit und Verknüpfungen)



Kommunales Kulturfürder Kollektive (Kulturschaffende)

KARL MARX STRASSE

Kulturzentrum

1974

GESTALTUNGSPRINZIPIEN

- Ausstellungsflächen (innen und außen): Aufstockung und Begehbarkeit der bestehenden Einbauten durch Stege „Walk of Art“ / Kultursteg ermöglichen, womit das Erleben der Halle aus unterschiedlichen Perspektiven möglich wird. Hinzu kommt eine mitgestaltbare Graffitiwand im Außenbereich
- Projektionen am Bühnenturm und am Hallendach (innen und/oder außen) sowie die Bereitstellung der notwendigen technischen Infrastruktur ermöglichen
- Mobile und modulare Möbel sowie eine Tribüne sollen für Alle nutzbar sein
- Schaffung einer kreativen Ecke (als z. B. Lesecke, Bibliothek oder Coworking Space)

VORSCHLÄGE FÜR LEITLINIEN DER GRUPPE KUNST+KULTUR

1. Die Halle sollte als Kunstwerk an sich betrachtet werden
2. Eine Kollektivgründung für eine einheitliche Gestaltung
3. Raum(versprechen) für Kunst- und Kulturschaffende
4. Balance zwischen niederschwelligem und professionellem Kunstangebot
5. Mitgestaltung



Abb.41: Sammlung der Konzept-Kernpunkte am gemeinsamen Modell

ZUSAMMENFÜHREN DER IDEEN

Nach der Gruppenarbeitsphase in den einzelnen Thementeams wurden die Ergebnisse zusammengeführt. Denn schließlich gibt es nur eine Paketposthalle und nicht fünf. Welche Synergien mit anderen Themen konnten bereits identifiziert werden? Welche der von den Gruppen festgelegten Gestaltungsprinzipien müssen bei einer Zusammenführung unbedingt berücksichtigt werden? Welche Leitlinien und Werte möchten die Teams den Verantwortlichen mitgeben? Und schließlich: Welche Fragen sind noch offengeblieben und müssen im weiteren Planungsprozess geklärt werden?

Diese Überlegungen wurden unter Beteiligung der Öffentlichkeit in einem neuen Modell zusammengeführt und diskutiert. Die gemeinsame Diskussion war Grundlage für die darauffolgende, zweite Ausarbeitungsphase, in der die fünf Themengruppen aufgelöst und zwei neue Teams gebildet wurden: „Team Hardware“ und „Team Software“. Das Team Hardware hatte die Aufgabe, aus den Ansätzen und Fixpunkten der fünf Themengruppen ein Freiraumkonzept im Modell und Skizzen zu erarbeiten, während sich das Team Software mit einem möglichen Betreiber*innenkonzept und Programm im Tages- und Jahresverlauf auseinandersetzte.

Die Ergebnisse der zweiten Arbeitsphase wurden im Anschluss der Öffentlichkeit als Endergebnis des Designcamps präsentiert und sind auf den folgenden Seiten dargestellt.

OFFENE FRAGEN

„WER? Wer kümmert sich? Wer entscheidet, wer übernimmt Verantwortung, wer finanziert?“

„Budgets und Standards: Wie viel Budget kann für die Begrünung und fortläufige Pflege zur Verfügung gestellt werden?“

„Welches Betreiber*innenmodell funktioniert im Spannungsfeld eines privaten Eigentümers und einer kollektiven Nutzung, Betreibung und Pflege? Welche Rolle spielt die Stadt im Betreiber*innenmodell?“

GRÜN

KONSUM-FREI

„Inwiefern wird Verbindlichkeit und Verantwortung für Konsumfreiheit geschaffen? – Braucht es ein Mandat?“

„Kann ich nur Angebote wahrnehmen oder auch etwas ins Viertel tragen?“

„Wie kann Konsumfreiheit räumlich manifestiert werden?“

GASTRO

„Ist das 10x10 m Raster als notwendige Infrastruktur für ein modulares Gastronomiekonzept technisch und wirtschaftlich möglich?“

„Gibt es eine/n Freiraummanager/in?“

„Wer organisiert die Kümmerer*innen?“

„Gibt es eine/n Quartiersmanager/in?“

„Gibt es einen Flächenplan?“

„Wie wird es organisiert, wenn im UG eine Veranstaltung stattfindet?“

KUNST + KULTUR

„Wie kann Subkultur in der Halle Platz finden, sodass auch die unterschiedlichen Positionen einer Stadtgesellschaft abgebildet werden?“

„Ist die Halle 24/7 begehbar? Gibt es ein Sicherheitskonzept, z. B., wenn Künstler*innen ausstellen?“

„Gilt die Halle als Versammlungsstätte? Muss für jede Veranstaltung ein Antrag bei der Stadt gestellt werden (mit allen Konsequenzen: zeitlicher, organisatorischer Aufwand, erhöhte planungsrechtliche Anforderungen)?“

„Innerhalb der Halle für Alle bedarf es großer Rücksichtnahme. Wie wird z. B. mit Lärm umgegangen (Kopfhörer, Apps)?“

„Gibt es ein Buchungstool?“

„Hat die Oper ein eigenes Catering, das mit der Gastronomie abgestimmt werden muss?“

SPIEL + BEWEGUNG

TEAM HARDWARE - DAS FREIRAUMKONZEPT

Welche Ideen und Entwurfsaspekte aus den Themengruppen fließen schließlich in die finale Ausarbeitung und wie können sie in ein schlüssiges Gesamtkonzept überführt werden? Wie kann die Halle erschlossen, zoniert und in ihrer Höhe erlebbar gemacht werden? Und wie fließen die Gedanken zur Teilhabe und Aneignung in das Konzept ein?

Im Team Freiraum wurden die Ansätze der letzten Tage konkreter. Aus einem Sammelsurium vieler toller Ideen wurde ein Freiraumgestaltungskonzept, das möglichst viele von ihnen synergetisch zusammenführen, aber gleichzeitig die Halle nicht überfrachten sollte. Es ging darum, grundsätzliche Lösungen für die Zonierung und Raumaufteilung, die Erlebbarkeit der Hallenhöhe, die Akustik, die Integration von Pflanzen und die angestrebte klimatische Wirksamkeit der Halle zu finden. Mithilfe von Expert*innen konnten außerdem wichtige technische Fragen geklärt werden. Unter anderem, wie viel Grün eigentlich innerhalb der Halle notwendig, angebracht und tragbar ist.



Abb.42: Modell der Hardware-Gruppe

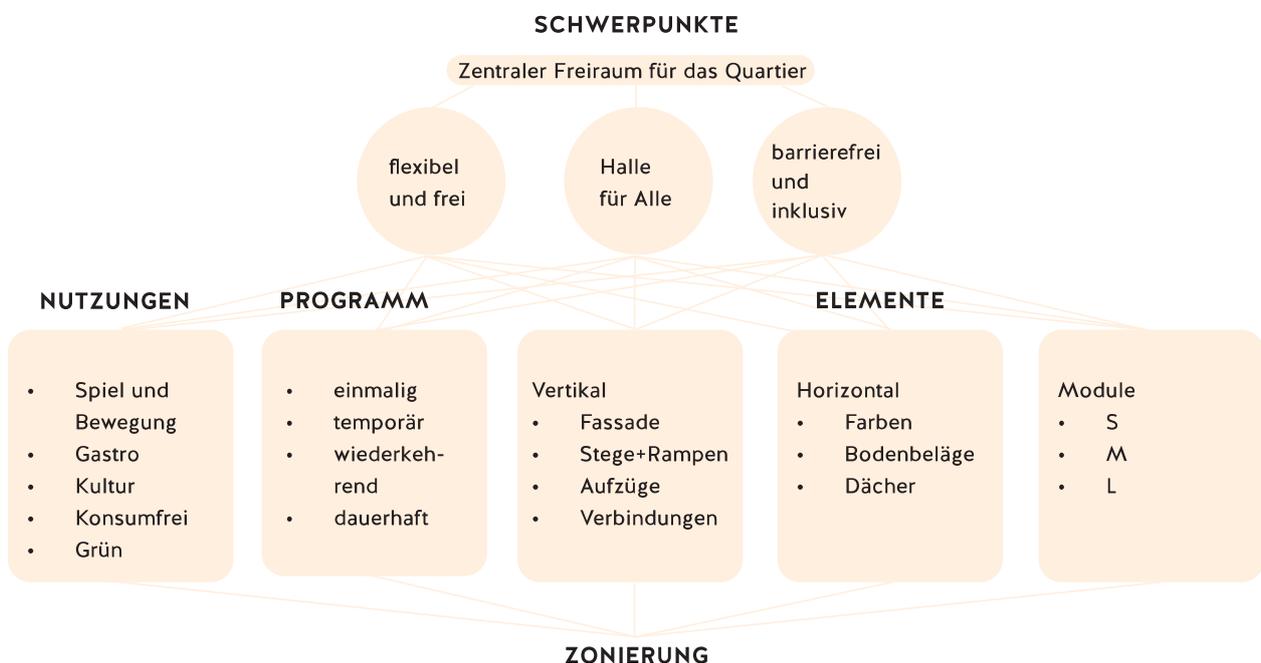


Abb.43: Leitgedanke der „Halle für Alle“ im Modell veranschaulicht

LEITGEDANKE

Was bedeutet die „Halle für Alle“ eigentlich? Das war eine Frage, die während des Designcamps immer wieder Thema war. Folgende Punkte wurden schließlich als die wichtigsten Leitziele definiert:

- Flexibel und freie Zugänglichkeit für jede*n,
- Vielfalt in der Nutzung und Angebote für alle Nutzer*innen-gruppen
- Barrierefreiheit und Inklusion



LÄRMKONZEPT

Ein weiteres wichtiges Thema bei der Hallengestaltung ist der Umgang mit Lärm. Wie können so viele Angebote in einem Raum stattfinden, ohne sich gegenseitig zu stören? Das Team schlägt vor, aufblasbare schallabsorbierende „Zelte“ (Luftkissendächer) über den Einbauten zu konstruieren, die während einer Veranstaltung oder Sportnutzung, wie z. B. einer Rollschuhdisco, temporär aufgespannt werden und so die Lärmemission in die Halle reduzieren. Eine weitere Möglichkeit sind abgeschlossene Räume für lärmintensive Nutzungen, die durch Aufstockung ebenfalls auf den Einbauten Platz finden können. Die restliche Halle bleibt so frei von weiteren Einbauten und flexibel in der Nutzung.

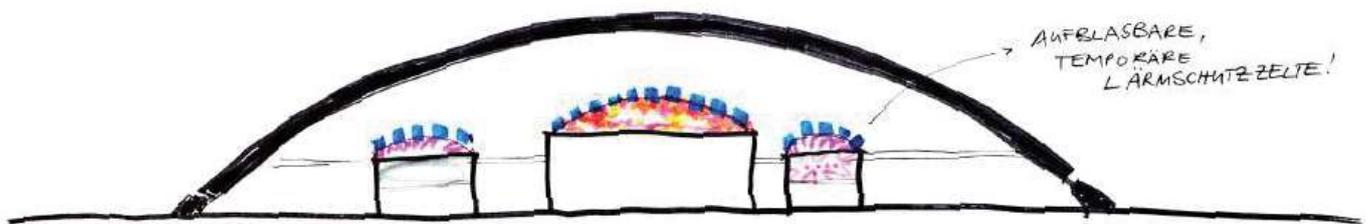
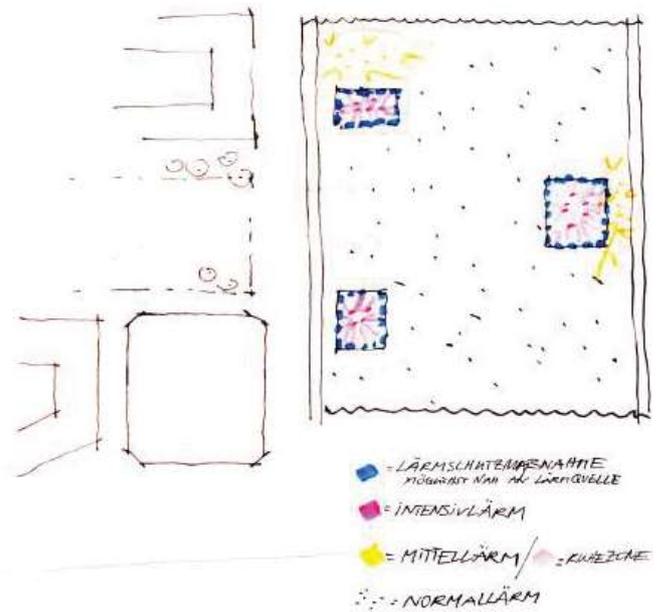


Abb.45: Akustische Entkopplung lärmintensiver Nutzungen

ERLEBBARKEIT DER HÖHE

Die Besonderheit der Halle liegt in ihrer enormen Spannweite, ihrer Höhe und der charakteristischen Rippenkonstruktion des Daches. Diese zu betonen und sichtbar zu machen ist ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes. Dazu sollen u. a. die Dächer der Einbauten begehbar gemacht und mit Stegen sowie den bereits vorhandenen „Balkonen“ an den Fassadenseiten verbunden werden. Ein besonderes Element bildet der begehbare Bogensteg, der an der Ostfassade direkt unter dem Hallengewölbe entlang führt und somit sowohl die besondere Dachkonstruktion als auch die gesamte Dimension der Halle für alle Nutzer*innen in besonderer Weise erlebbar macht.

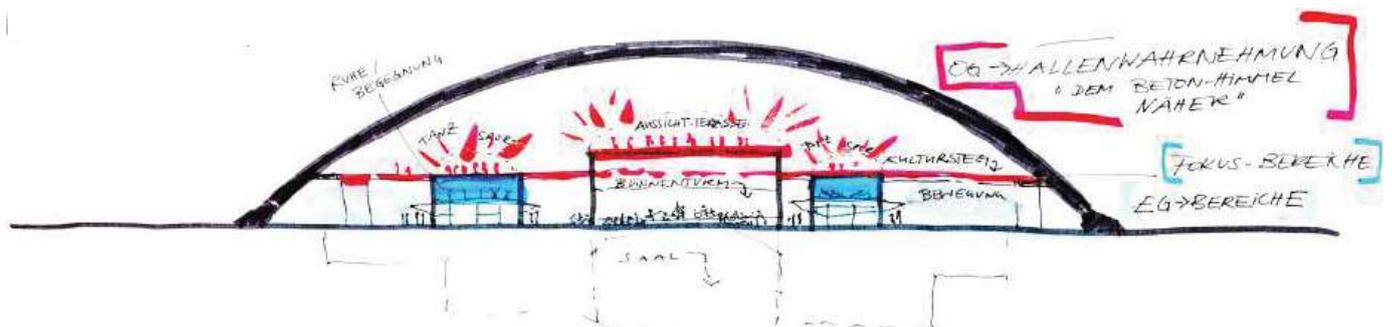
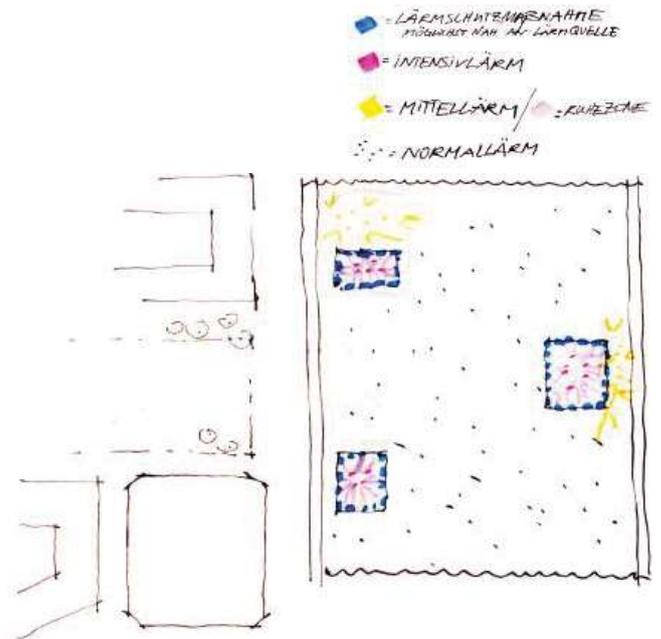
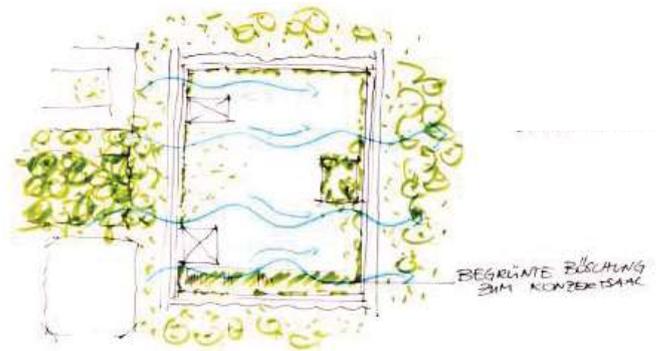


Abb.46: Durch die Begehbarkeit der Dächer ist die Halle aus unterschiedlichen Perspektiven erlebbar

GRÜN / MIKROKLIMA

Eine wesentliche Zonierung der Halle soll durch die geplanten Grünelemente erreicht werden. Diese sind vor allem in den natürlich belichteten Übergangszonen zwischen innen und außen sowie in den Randbereichen und am Bühnenturm vorgesehen. Die fixen und mobilen Grünstrukturen dienen dabei nicht nur als räumliche Zonierung und gestalterisches Element, sondern auch als Mikrobiotope zur Verbesserung der natürlichen Luftzirkulation.



 = BEGRÜNNUNGS
KONZEPT
"GRÜN IM ÜBERGANGS-
RAUM: INNEN-AUßEN"
 = MIKROKLIMA,
LUFTZIRKULATION

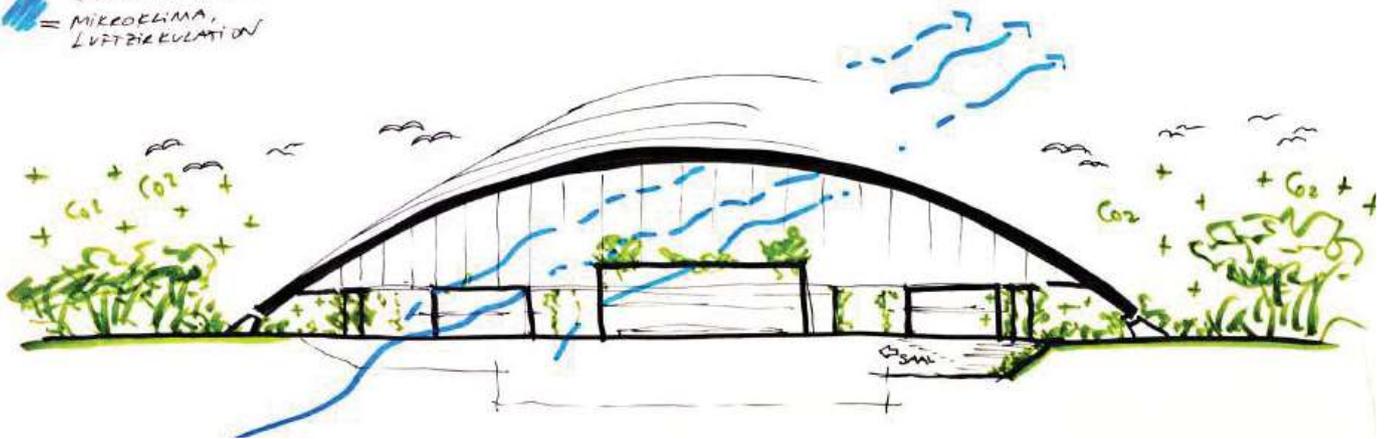


Abb.47: Begrünung des Treppenabgangs

MODULE & GESTALTUNGSKONZEPT

Die Halle sollte möglichst frei von festen Einbauten bleiben - das war allen nach der Workshopwoche klar. Das Konzept sieht daher für die notwendigen Raumfunktionen flexible Module vor, die je nach geforderter Nutzung unterschiedliche Konfigurationen annehmen können. Diese werden in drei Größenordnungen S, M und L unterschieden: Größenordnung S sind z. B. bewegliche Möbel, die mal Sitzgelegenheit, mal Tisch sein können, oder einfach jedes modulare Element, das je nach Aktivität benötigt wird. Die Größenordnung M umfasst Gastronomie-Zelte, bewegliches Grün und andere atmosphärische Elemente, die für verschiedene Veranstaltungen eingesetzt werden. L sind die bereits geplanten festen Einbauten, die aber mit anderen Nutzungen gefüllt und erweitert werden können.

Die Module S und M sind frei beweglich, koppel- und stapelbar und können in ihrer Parkposition z. B. unter dem Steg verstaut werden. Die Module können frei im Raum positioniert werden für verschiedene Anlässe konfiguriert werden: So entsteht immer wieder ein neuer Raum, je nachdem, ob gerade ein Flohmarkt, eine Vernissage oder eine Großveranstaltung stattfindet. Für einen Wochen- oder Weihnachtsmarkt, eine temporäre Kunstausstellung oder einen Poetry Slam können die Module auch ins Freie gestellt werden.

Für eine gelungene Hallengestaltung und die Entwicklung eines Hallenprofils - auch darin waren sich Alle einig - ist ein klares und einheitliches Gestaltungskonzept notwendig. Dieses kann durch die Module und Einbauten transportiert werden: Verspielt und farbig können sie beispielsweise als gestalterisches und identitätsstiftendes Mittel eingesetzt werden, um alle Funktionen der Halle miteinander zu verbinden, während das Dach in seiner schlichten Eleganz aus grauem Beton unangetastet bleibt.

MODULE

- S - bewegliches Mobiliar
- M - Gastronomie-Zelte, bewegliches Grün
- L - Feste Einbauten, fix in Position

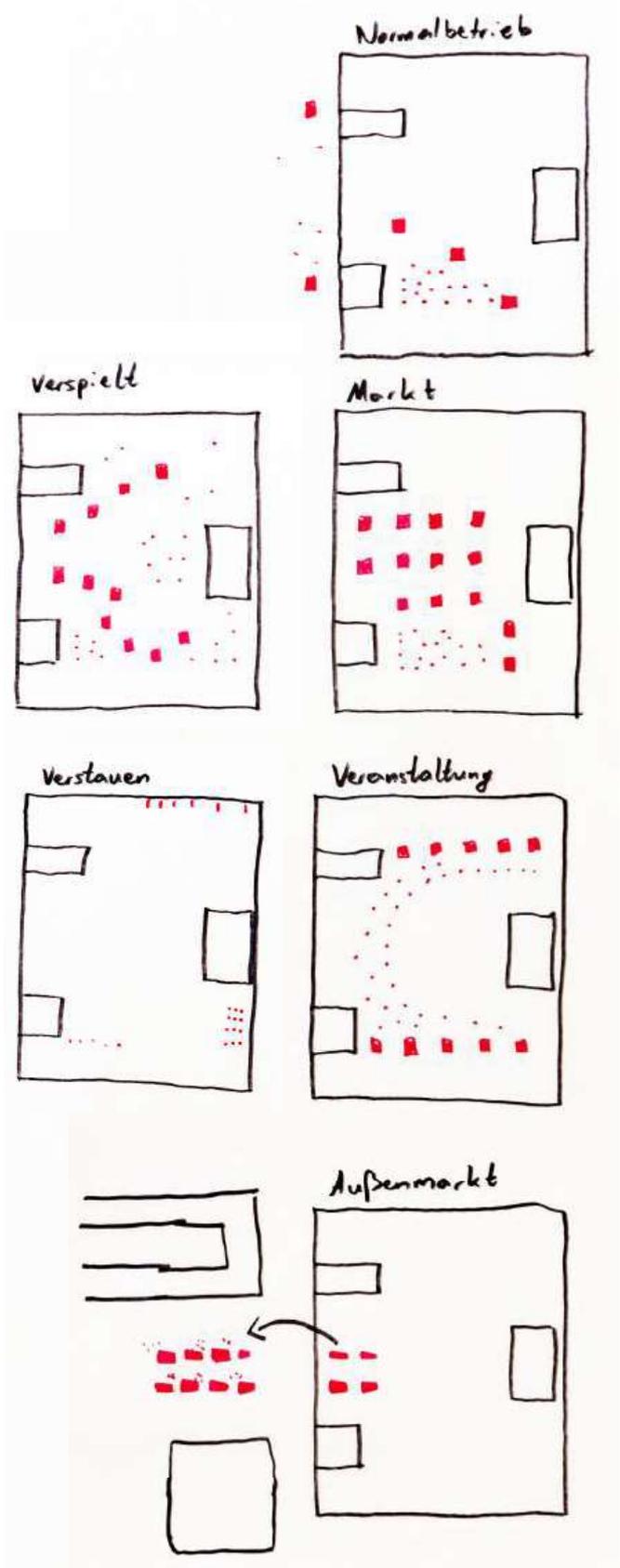
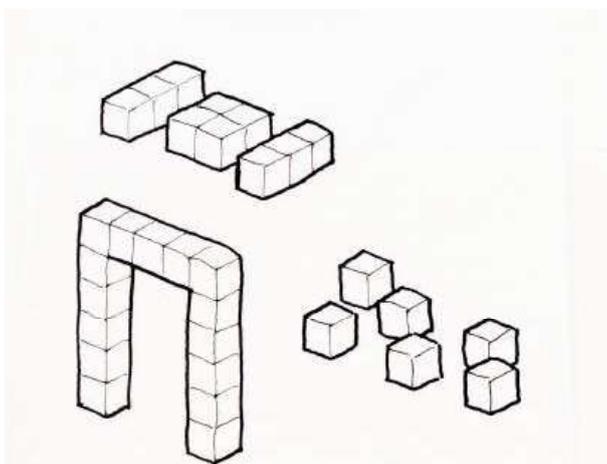


Abb.48: Skizze möglicher Raumkonfigurationen, Darstellung: Team Hardware

KLIMAWIRKSAMKEIT

Die Halle soll einen Beitrag zur Klimawirksamkeit im Viertel leisten. Darunter fallen Themen, wie z. B. Mikroklima, Energie und Regenwassermanagement.

Auf dem Hallendach fällt aufgrund seiner enormen Größe viel Regenwasser an, das im Viertel nutzbar gemacht werden kann. So kann es im öffentlichen Raum durch Wasserspiele, Fontänen, oberirdische naturnahe Rigolen oder Quartiersbäche sichtbar und erlebbar gemacht werden und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen. In einer Quartierszisterne soll es gespeichert werden und als Grauwasser das gesamte Quartier versorgen - zum Beispiel für die Toilettenspülung oder die Gartenbewässerung. Eine frühzeitige Planung, die das gesamte Quartier einbezieht, ist für eine möglichst effiziente und sparsame Wasserplanung unerlässlich.

Ein zweites Kriterium der Klimawirksamkeit ist die Hitzeanpassung bzw. Kühlung des Freiraums durch Baumneupflanzungen und den Erhalt des Baumbestandes. Der Einflussfaktor „Energie“ soll durch lichtdurchlässige PV-Module an der Fassadenfläche der Halle bedient werden.

Diese dienen tagsüber der Energiegewinnung und abends der Abschirmung der Lichtemissionen aus der Halle gegenüber der angrenzenden Bebauung.

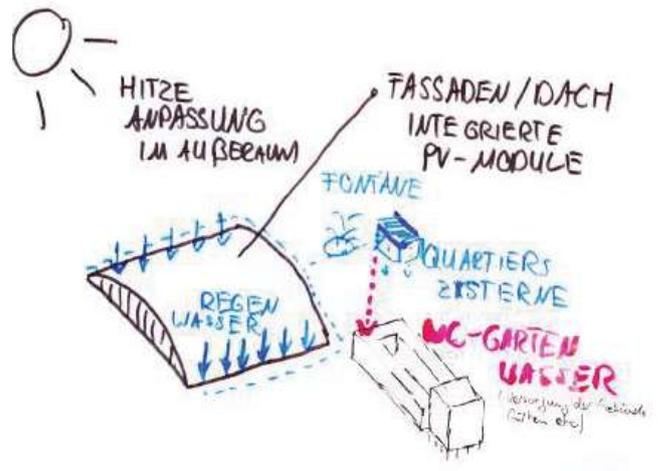


Abb.49: Skizze der Klimawirksamkeit der Halle, Darstellung: Team Hardware



Abb.50: Imressionen klimawirksamer Bestandteile im Modell





Abb.51: Freiraummodell in der Draufsicht, Foto: Tobias Hage

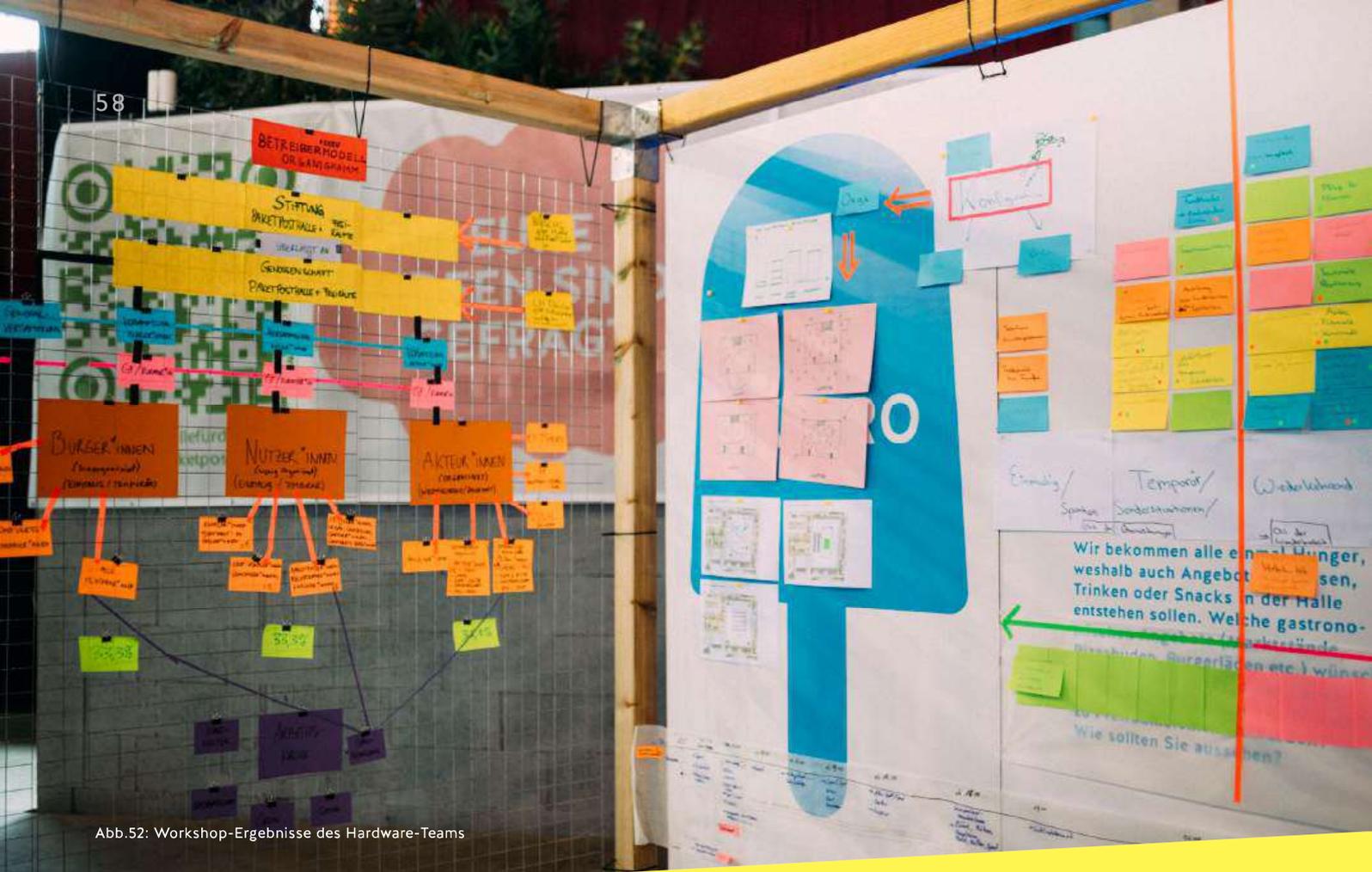


Abb.52: Workshop-Ergebnisse des Hardware-Teams

TEAM SOFTWARE - EINE BEISPIELHAFTER BETRIEBSSTRUKTUR

Wie könnte nun die Halle organisiert werden? Wer ist verantwortlich, betreibt und verwaltet sie? Und wie könnte die Halle im Laufe des Tages, der Woche oder des Jahres verändert werden?

Während sich Team Hardware das räumliche Freiraumkonzept vornahm, konzentrierte sich Team Software auf die Umsetzung. Die Gruppe erstellte eine programmatische Konzeption, identifizierte mögliche Nutzer*innen und Konfigurationen im Nutzungsverlauf und entwickelte ein mögliches Betreiber*innenmodell in einem Organigramm.

NUTZER*INNEN

Um ein vielfältiges und den Bedarfen entsprechendes Nutzungs- und Betriebskonzept für die Halle zu entwickeln, stellt sich zunächst die Frage: Wer wird den Freiraum in Zukunft nutzen? Dafür identifizierte das Team folgende Nutzer*innengruppen:

- Quartiersbewohner*innen
- Menschen mit Arbeitsplätzen im Quartier
- Menschen, die die Halle regelmäßig besuchen
- Menschen, die in der Halle / im Quartier Aktivitäten, Kultur oder Dienstleistungen anbieten
- Menschen, die die Halle zu einem bestimmten Anlass besuchen
- Menschen, die sich in Gruppen in der Halle / im Quartier treffen

Die Quartiersbewohnerin erwartet vielleicht in der Halle eine Art zweites Wohnzimmer vorzufinden, in dem sie sich mit Nachbar*innen treffen und austauschen kann. Für sie stehen das „Wohlfühlen“ und die Begegnung sowie gemeinsame Quartiersaktivitäten und die Wahrnehmung von Sport- und Bewegungsangeboten im Vordergrund. Ein wichtiger Faktor ist für sie, dass sie sich in der Halle sicher fühlt und auch ihre Kinder dort ohne Angst allein spielen und sich aufhalten können.

Der Mensch, der seinen Arbeitsplatz in unmittelbarer Nähe der Halle hat, möchte dort z. B. eine ruhige und ungestörte Mittagspause verbringen, während der regelmäßige Besucher die Halle aufsucht, um ein wiederkehrendes Angebot wahrzunehmen oder die Sportflächen zu nutzen. Für ihn sind Dauerhaftigkeit und Stabilität wichtig. Wieder andere Ansprüche und Erwartungen hat die Touristin oder der Schutzsuchende. Kurzum: Alle Nutzer*innen haben unterschiedlichste Ansprüche an den Hallenfreiraum und das, was er leisten muss. Um diesen gerecht zu werden, ist ein hohes Maß an Flexibilität und die Möglichkeit unterschiedlicher Programmierungen und Konfigurationen entscheidend.

KONFIGURATIONEN

Wie muss die Halle organisiert und konfiguriert werden, um den unterschiedlichen Bedarfen der Nutzer*innen gerecht zu werden? Wie können die Besucher*innen die Halle vorfinden? Das flexible Raumkonzept mit multikodierbaren Flächen und beweglichen Modulen lässt zu, dass sich Angebot und Raum stetig an die Bedarfe anpassen lassen. Doch damit das funktioniert, benötigt es sowohl ein Hallenmanagement als auch eine gut abgestimmte Zeitplanung (Tagesplan, Wochenplan, Saisonplan, Jahresplan).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht jedes Angebot dauerhaft sein muss, sondern zwischen unterschiedlichen Nutzungsperioden unterschieden werden kann.

Es gibt zum Beispiel:

- Einmalige oder spontane Nutzungen:
dazu zählt z.B. die Ausübung verschiedener Sportarten
- Temporäre oder Sondersituationen:
Z.B. ein Event oder ein Festival (die Halle als Ort der Überraschungen)
- Wiederkehrende Nutzungen:
Z.B. Wochenmarkt, Rollschuhdisco (die Halle als Ort der Wandelbarkeit)
- Dauerhafte Nutzungen:
Gastro- und Galeriepavillon, Bühnenturm, Stege, Bepflanzung und feste Einbauten (die Halle als Ort der Beständigkeit)
- Freiraumnutzungen:
Erholung, Aufenthalt, Bewegung, Spielen, Begrünung

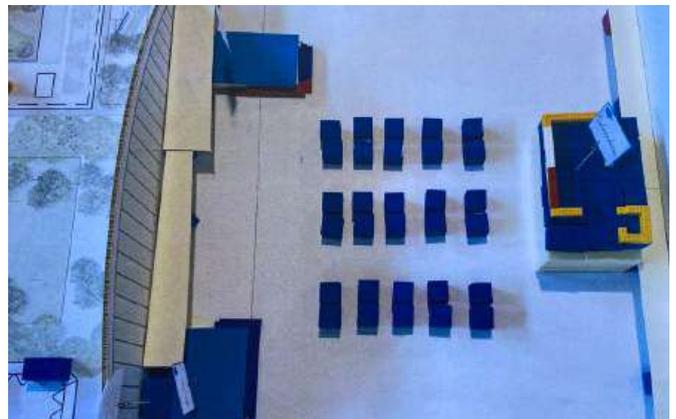


Abb.53: Konfiguration bei einer Marktsituation



Abb.54: Mögliche Konfiguration einer Ausstellungssituation



Abb.55: Module in ihrer Parkposition

IDEEN FÜR EIN BETRIEBSMODELL

Wie wird aber nun alles zusammengehalten und organisiert? Wer ist verantwortlich für den Betrieb und das Management der Halle? Das Team Software schlägt dazu ein partizipatives Betriebsmodell vor: Wichtig ist der Gruppe, dass der Betrieb der Halle nicht in der alleinigen Verantwortlichkeit des Eigentümers und der Stadt bleibt, sondern von vielen engagierten Personen und Gruppen mitgetragen wird.

Die Gruppe schlägt ein fünf-Ebenen-Modell für die Organisationsstruktur vor, welche sich aus den folgenden Ebenen zusammensetzt:

- Die Eigentumsebene,
- die Betriebsebene,
- die Entscheidungsebene,
- die Vertretungsebene
- und die Arbeitsebene

Die einzelnen Ebenen sollten sich aus Vertreter*innen unterschiedlicher Gruppen zusammensetzen: Zum Beispiel, neben den Eigentümer*innen und Verwaltungsmitgliedern, auch aus Bürger*innen, Nutzer*innen und Akteur*innen wie bspw. Initiativen und Vereinen.

Auf der Betriebs- und Eigentumsebene kann sich das Team Software auch ein genossenschaftliches Modell oder die Beteiligung einer Stiftung vorstellen.

Auf der Vertretungsebene würde jede Nutzer*innengruppe eine*n Kurator*in stellen, der oder die die Interessen der Gruppe auf der Entscheidungsebene vertritt. Bei Entscheidungen schlägt das Team eine geteilte Entscheidungsmacht von beispielsweise einem Drittel (also 33,3 Prozent) vor. Wichtig war ihnen dabei, dass es die kommerzielle Interessenvertretung im Entscheidungsgremium keine Mehrheit hat. Damit soll sichergestellt werden, dass die Konsumfreiheit und das Gemeinwohl immer Vorrang in der Halle haben.



MÖGLICHE LEITLINIEN DER HALLE FÜR ALLE

Welche grundlegenden Leitlinien und Werte im Sinne einer *Halle für Alle* wurden während der Gruppenarbeit identifiziert und herausgearbeitet? Welche Themen kommen in allen Gruppen vor und können als übergeordnete Leitlinien zusammenfassend genannt werden?

Während der Gruppenarbeitsphasen machten sich die einzelnen Thementeam Gedanken um mögliche Leitlinien und Grundwerte der Halle. Dabei ging es sowohl um Themen wie Inklusion und Gemeinschaft, Identität und Nachbarschaft, Raum- und Nutzungsversprechen, Nachhaltigkeit und Klimaanpassung, Partizipation und Sicherheit. Die hier aufgelisteten Punkte sind zusammengefasste, übertragene Punkte der einzelnen Themengruppen aus der ersten Arbeitsphase. Sie stellen die am häufigsten genannten Themen und Gemeinsamkeiten zwischen den Gruppenergebnissen dar und bilden eine wichtige Grundlage für den Aushandlungsprozess.

Folgende Leitlinien könnte sich die Gruppe vorstellen:

1. DIE HALLE IST GEMEINGUT

- Sie ist der zentrale Freiraum für das Quartier
- D. h. sie ist für Alle zugänglich
- Sie ist barrierefrei und inklusiv
- Sie ist konsumfrei nutzbar
- Auch im Gastronomiebereich gibt es die Verpflichtung zu kostenfreien und/ oder besonders kostengünstigen Angeboten
- Es besteht die Möglichkeit, sich Flächen in der Halle anzueignen
- Es herrscht Transparenz auf allen Verwaltungsebenen

2. DIE HALLE HAT EIN IDENTITÄTSSTIFTENDES PROFIL

- Einheitliches Gestaltungsprinzip/ Corporate Identity (CI)

3. DIE HALLE IST ANPASSUNGSFÄHIG

- Verbinden von Innen und Außen
- Flexibilität: Modularität, Ermöglichung temporärer und multifunktionaler Nutzungen, notwendige feste Infrastruktur (Technik, Elektrizität, Wasser, Abwasser, Wärme, Lagerflächen) vorausdenken, planen und bereitstellen

4. DIE HALLE IST NACHHALTIG

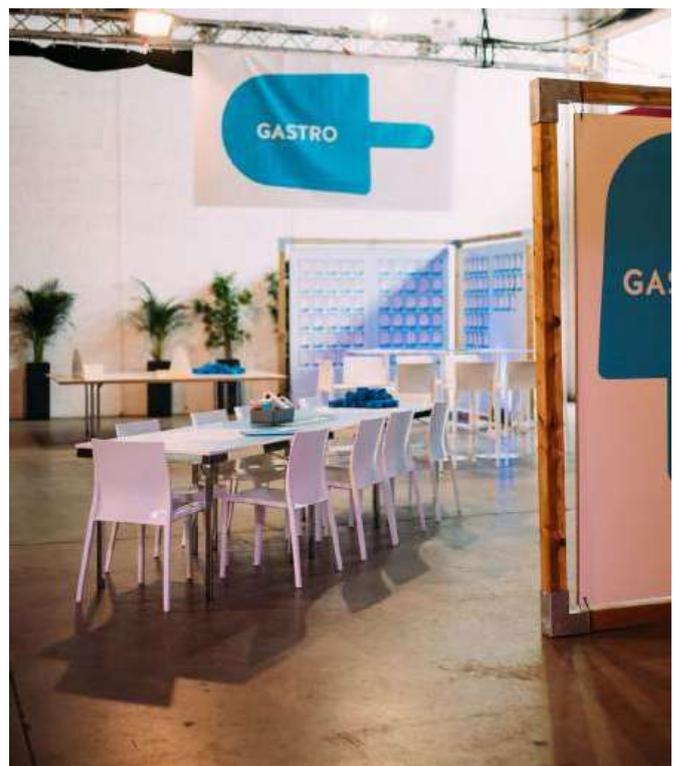
- Klimaanpassung: natürliche Kühlung durch Pflanzen, Regenwasserrückhaltung, -speicherung und sparsame Nutzung, Energiegewinnung, -speicherung und sparsame Nutzung
- Kreislauffähigkeit: Nutzung von natürlichen, nachwachsenden, recycelten oder recyclingfähigen Baustoffen, multifunktionale, temporäre und wiederverwendbare Strukturen
- Lokale, saisonale und Bio-Angebote im Gastronomiebereich

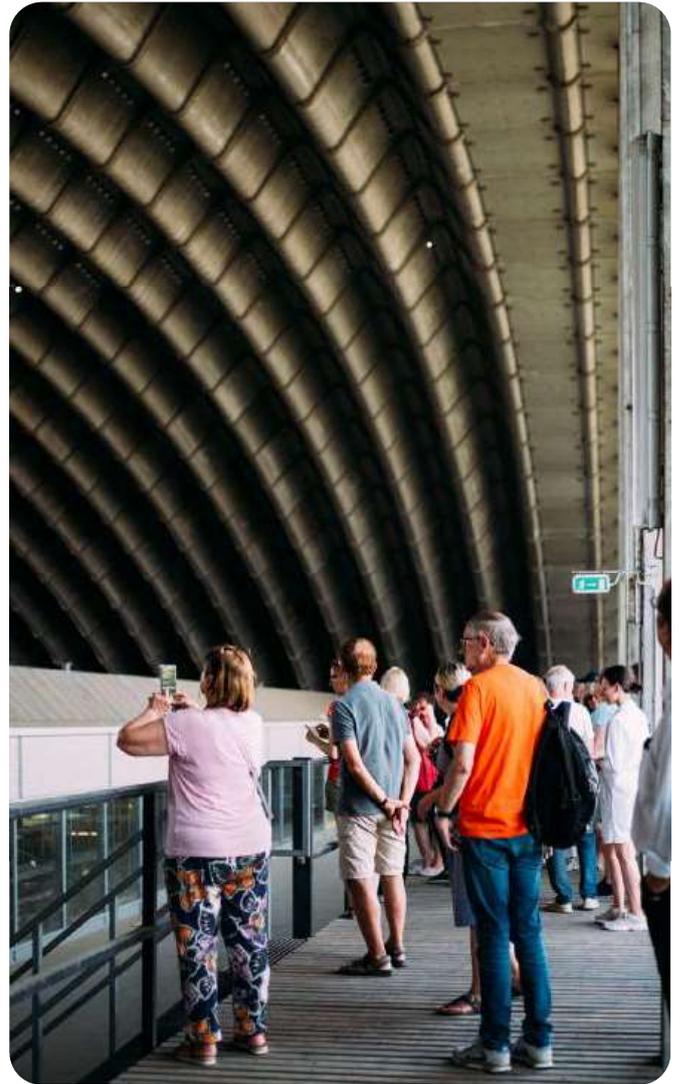
5. DIE HALLE WIRD VON VIELEN GETRAGEN

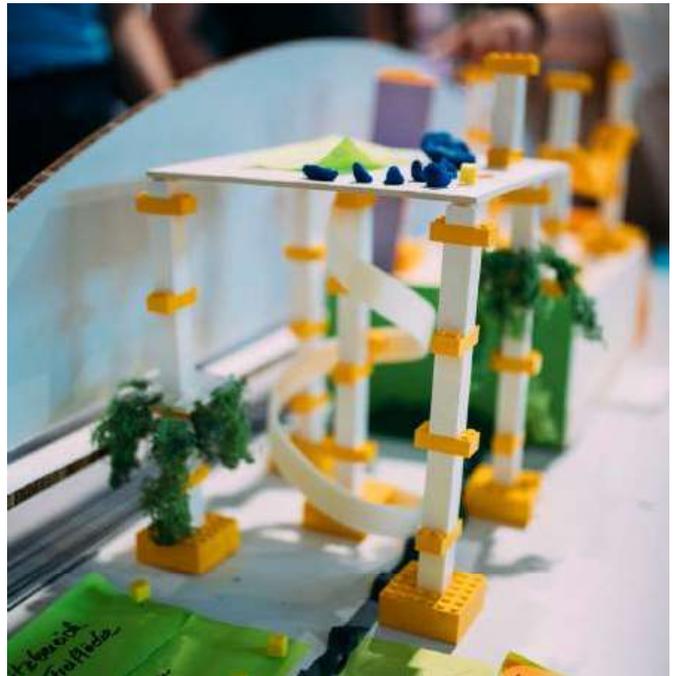
- Kuratorium: Bildung eines Kuratoriums / Gremiums zur Verteilung der Verantwortlichkeit und Entscheidungskraft, vorzugsweise wechselnd mit Beirat / Beratung
- keine Mehrheit für kommerzielle Interessenvertretung
- unterschiedliche Hintergründe / Expertisen vertreten

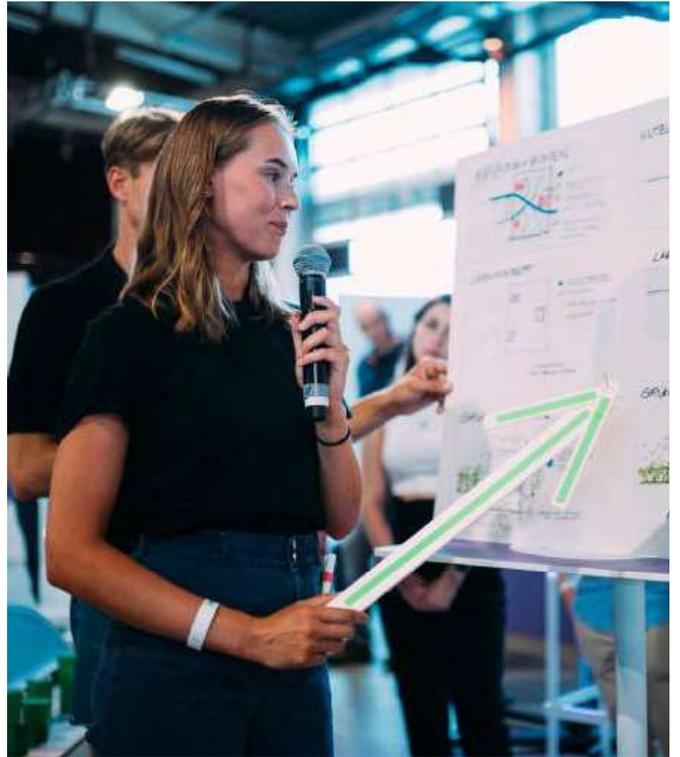
6. DIE HALLE IST SICHER

- Wahrnehmbare Gewährleistung von Sicherheit (insbesondere für Frauen und Kinder) im Hallenfreiraum und Außenbereich









SYNTHESE- PHASE

WIE ES WEITERGEHT,
ERFÄHRST DU HIER



www.allefürdiehalle.de

Danke für Eure Ideen!
Die Vorschläge aus dem Designcamp
werden nun im weiteren Prozess in einen
finalen Entwurf eingearbeitet.

Im Jahr 2024 ist im Beteiligungsprozess rund um die Paketposthalle viel passiert.

Ihr habt rund 1.200 Ideen und Wünsche eingebracht, wie die Halle in Zukunft genutzt werden kann. Diese haben wir zu 513 Ideen zusammengefasst und Ihr habt fleißig abgestimmt: Fast 19.000 Stimmen sind bei uns eingegangen - das ist der Wahnsinn! Im Sommer habt Ihr beim Erarbeiten der Konzepte während des Designcamps viel Engagement, Kreativität und Leidenschaft unter Beweis gestellt.

Jetzt geht das Projekt in die Synthesephase. Das bedeutet, die Ergebnisse werden gemeinsam mit der Landeshauptstadt München und dem Eigentümer evaluiert und aufbereitet, um als Grundlage für einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb zu dienen, welcher die Halle und die öffentlichen Grünflächen umfasst.

Während des Designcamps wurden die verschiedenen Ideen bereits auf die generelle Umsetzbarkeit geprüft. Trotzdem können

leider einige Ergebnisse und Ideen des Designcamps - die entweder nicht den Zielen des Bebauungsplans* entsprechen, oder aus sicherheits- oder konstruktionstechnischen Gründen nicht realisierbar sind - nicht weiterverfolgt werden. Auf der anderen Seite gibt es auch Nutzungen, die bereits durch den Bebauungsplan für das Quartier festgesetzt und umgesetzt werden. Sämtliche weitere Ideen werden explizit mit in die Auslobung (dem inhaltlichen Rahmen für die Teams) für den freiraumplanerischen Wettbewerb aufgenommen!

Mittlerweile ist das Bebauungsplanverfahren fortgeschritten und somit kommt auch das Projekt der Paketposthalle im ersten Quartal 2025 der Realisierung einen großen Schritt näher. Dann ist nämlich der Billigungsbeschluss, d.h. die Zustimmung durch die Stadtverwaltung und die Politik, geplant. Nach der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit Mitte 2025 - der Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB (dem Baugesetzbuch) - ist dann der Satzungsbeschluss Ende 2025 geplant. Dann kann die Vorbereitung für den „Hallenwettbewerb“ starten, um Eure Ideen in einen konkreten Entwurf zu überführen.

Um weiterhin über das Projekt auf dem Laufenden zu bleiben, könnt Ihr Euch über die Internetseite informieren.

* In einem Bebauungsplan wird genau festgelegt, wie ein bestimmtes Gebiet genutzt und bebaut werden darf.

DEIN FREIRAUM FÜR MÜNCHEN

BLEIBE AUF
DEM
LAUFENDEN!

FAQ

Die neue Paketposthalle ist kein gewöhnliches Projekt, denn fast 20.000 Quadratmeter freie Fläche findet man nicht alle Tage. Sowas wirft auch viele Fragen auf. Wie entsteht die neue Paketposthalle, und welche Akteur*innen stecken hinter diesem Projekt? Was passiert mit meinen Ideen? Hier beantworten wir häufig gestellte Fragen.

PLANUNG & ENTWURF

Welche Funktionen und Nutzungen wird die neue Paketposthalle bekommen?

Die oberste Regel bei der Neuplanung: Die Paketposthalle soll ein Freiraum für Alle werden! Wo einst Briefe und Pakete sortiert wurden, entsteht nun ein Ort für Erholung und Aufenthalt, Kunst und Kultur, Gastronomie und Entertainment, Sport und Bewegung – und zwar für alle Münchner*innen. Anstelle einer permanenten und monofunktionalen Nutzung sind viele wechselnde Angebote geplant. Im Erdgeschoss finden im Jahresverlauf verschiedene Aktionen und Events statt und das neu geschaffene Untergeschoss bietet Raum für Kulturinstitutionen, Galerien oder Konzertflächen.

**NOCH
FRAGEN?**



Mehr Antworten findest Du auf
allefürdiehalle.de/faq

Welche Rolle spielen Umwelt- und Klimaschutz bei der Planung des neuen Freiraums?

Eine sehr wichtige! Nachhaltigkeit ist das oberste Gebot bei der Neugestaltung. Im gesamten Planungsprozess werden die Potentiale der CO₂-Minimierung sorgfältig ausgelotet, etwa durch Konstruktionsweise, Materialwahl, innovative Techniken, Energieversorgung und nachhaltige Energieträger.

Entsteht mit der neuen Paketposthalle ein öffentlicher Freiraum?

Ja, auf jeden Fall! Die Halle soll öffentlich und konsumfrei nutzbar sein. Sie gehört jedoch nicht der Stadt, sondern einem privaten Eigentümer. Die Stadt München wird aber rechtlich sichern, dass die Halle nur an wenigen Tagen im Jahr kommerziell genutzt werden darf. Die Halle wird ein durchgehendes und weitreichendes kostenloses Angebot für alle Alters- und Zielgruppen bieten. Darüber hinaus sollen Anwohner*innen die Halle kostengünstig für eigene Projekte reservieren können. Mit dem Mix aus Vermietung zum Selbstkostenpreis und einzelnen kommerziellen Events gegen Eintritt wird das Gratisangebot finanziert, das an fast 365 Tagen im Jahr zur Verfügung steht.

BETEILIGUNG

Was ist das Ziel und die Grundlage der Beteiligung?

Die Neuplanung der fast 20.000 Quadratmeter großen Paketposthalle ist von stadtweiter Bedeutung. Daher hat sich die PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG als Eigentümerin das Ziel gesetzt, die Stadtgesellschaft intensiv in den Prozess einzubinden – weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß. Der co-kreative, partizipative Spirit des Bürger*innengutachtens soll verstetigt und das Nutzungs- und Gestaltungskonzept gemeinsam mit den Münchner*innen entwickelt werden. Im öffentlichen Designcamp sollten Antworten auf konkrete Fragen gefunden und in die weitere Ausarbeitung eingearbeitet werden.

Worauf bezog sich der Beteiligungsprozess?

Der Beteiligungsprozess bezog sich nur auf die Paketposthalle, nicht auf das gesamte PaketPost-Areal. Konkret ging es um Gestaltungsvorschläge für den Freiraum im Erdgeschoss. Gesucht waren Ideen für verschiedene Themenfelder, die im Designprozess aktuell noch offen sind. Dazu zählten etwa die Aktivitäten im Hallenfreiraum, die Einbindung von Kunst & Kultur rund um die Bühne, konsumfreie Orte, die Vernetzung von Innen und Außen, Gastronomie sowie die Begrünung der Halle.

Das Konzept für die Halle stand doch schon! Wo konnte ich mich überhaupt einbringen?

Stimmt, es gab schon ein grobes Nutzungskonzept. Aber: Die Details und die konkrete Ausgestaltung waren noch nicht geklärt. Hier kamst Du ins Spiel! Denn die offenen Fragen sollten gemeinsam mit den Bürger*innen geklärt werden. Du konntest mit Deinen Ideen also noch großen Einfluss auf die Angebote in der Halle, die Nutzungsvorschläge und die Gestaltung der verschiedenen Bereiche nehmen. Und nach der Beteiligung ist übrigens noch lange nicht Schluss. Die Münchner*innen könnten zukünftig beispielsweise auch Pat*innen für einzelne Bereiche der Halle werden.

PROZESS & AKTEURE

Wann wird die neue Paketposthalle nutzbar sein? Und warum dauert der Prozess so lange?

Mit der Fertigstellung des Gesamtareals! Denn aktuell wird die Paketposthalle noch von der Deutschen Post genutzt. Erst wenn das Briefzentrum Ende 2024 auszieht, können die Arbeiten in der Halle beginnen. Bis die knapp 20.000 Quadratmeter frei werden,

bleibt Dir also noch viel Zeit, eigene Ideen und Visionen zu entwickeln. Zudem muss noch ein Bebauungsplan aufgestellt und Baurecht geschaffen werden.

Was sind die bisherigen Meilensteine und zukünftigen Schritte des Projekts?

Zunächst wurde im Auftrag der PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG, der Eigentümerin der Halle, ein Masterplan für das gesamte Areal entwickelt. Auf dieser Grundlage hat der Münchner Stadtrat dann 2019 die Entwicklung eines Flächennutzungs- und Bebauungsplans beschlossen. Seitdem läuft das gesetzlich vorgesehene und sehr aufwendige Bauleitplanverfahren. 2021 wurde ein Bürger*innengutachten mit über 100 Bürger*innen durchgeführt.

Wer konnte sich beteiligen?

Natürlich jede*r! Wir luden alle Interessierten aus München und Umgebung ein, Ihre Visionen für die neue Paketposthalle beizutragen. Egal, ob alteingesessen, frisch zugezogen, Kind, Jugendliche*r, Familie oder Senior*in – jede Idee hat gezählt! Das gilt für alle drei Prozessphasen, die Ideensammlung, das Ideenrennen und das Designcamp. Denn die Halle ist ein Ort für Alle. Und das fängt schon bei der Beteiligung an.

Was ist mit den Ergebnissen aus dem Bürger*innengutachten?

Die Ergebnisse und Optimierungsvorschläge werden in der Weiterentwicklung des Masterplans berücksichtigt. Vieles davon betrifft allerdings das gesamte PaketPost-Areal, nicht die Paketposthalle. Der Beteiligungsprozess bezieht sich nun aber nur auf die Halle als öffentlich nutzbaren und für Alle zugänglichen Freiraum – nicht auf die restliche Quartiersplanung.

Alle Infos zur Paketposthalle und den einzelnen Phasen der Beteiligung gibt's auf allefürdiehalle.de.



Wenn Du mehr über die Planungen des gesamten PaketPost-Areals wissen möchtest, schau auf paketpost-areal.de vorbei.

DER STANDORT

Die Paketposthalle

Arnulfstraße 195
80634 München



Eine Initiative von

urbanista

This Is Really
Happening

PI Nymphenburg
Entwicklungs GmbH & Co. KG

Begleitet von



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

**Konzept, Redaktion und
Gestaltung**
urbanista GmbH & Co. KG
Springeltwiete 4,
20095 Hamburg

Bilder
Alle Rechte liegen, sofern
nicht anders bezeichnet, bei
der Agentur *stories to be told.*
und Tobias Hage.

Herausgeber
PI Nymphenburg Entwi-
cklungs GmbH & Co. KG
Nördliche Münchner Straße 16
82031 Grünwald

Dr. Julian Petrin,
Sven Kohlschmidt,
Sarah Staiger,
Tobias Hage,
Valentina Guida,
Patricia Da Costa

Abbildungen
Seite 4/5: Visualisierungen,
Herzog & de Meuron
Seite 4: Freiraumplan, Vogt
Landschaftsarchitekten AG
Seite 6/10: Fotos, Stefan
Müller-Naumann
Seite 7: Luftbildverlag Hans
Bertram GmbH

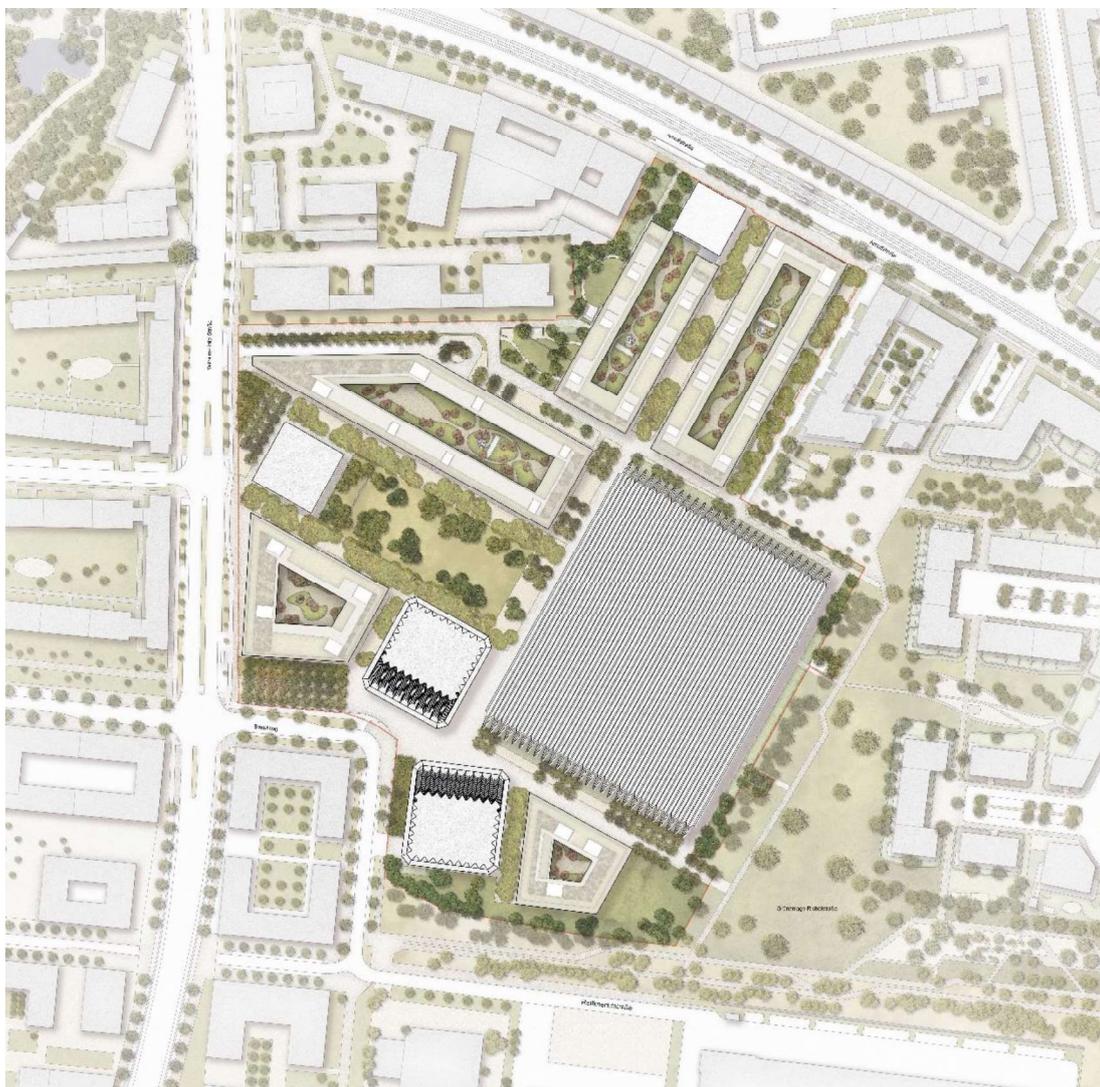


allefürdiehalle.de
paketpost-areal.de

Charta für die nachhaltige Quartiersentwicklung des PaketPost-Areals

im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147



©HERZOG & DEMEURON ©VOGT

Präambel:

In Neuhausen entsteht auf dem ehemaligen Postgelände ein urbanes, gemischt genutztes Stadtquartier unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter Freiraum im Erdgeschoss und kulturellen Nutzungen in den Untergeschossen. Die Paketposthalle wird durch zwei Hochhäuser am Birketweg ergänzt, deren Höhe, Kubatur und Fassadengestaltung aus dem Einzeldenkmal abgeleitet werden. Zwei öffentliche Grünflächen binden gemeinsam mit der bestehenden Postwiese die Paketposthalle in das Freiflächenkonzept ein.

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 20.10.2021 - Klimaneutrales München bis 2035 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das neue Quartier und seine Einbindung in das städtische Gefüge unter Berücksichtigung des Klimafahrplans ein ganzheitliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB entwickelt und in einer Charta beschrieben werden.

Die Charta ist als Instrument zu verstehen, Maßnahmen zur Nachhaltigkeit, zur Umsetzung der Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele zu formulieren und festzuhalten, die über den rechtlichen Rahmen der Bebauungsplanung hinausgehen. Die Eigentümerin (Büschl Unternehmensgruppe) verpflichtet sich selbst, die hier aufgeführten Maßnahmen umzusetzen. Die Charta bildet dabei eine Absichtserklärung ohne Anerkennung einer Rechtsverpflichtung.

Bebauungsplan

Die baurechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gebietes bildet der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147. Dieser sichert neben Art und Maß der Nutzung bereits eine Vielzahl von Maßnahmen, die eine nachhaltige Entwicklung unterstützen und die Vorgaben des Beschlusses Klimaneutrales München bis 2035 umsetzen.

Zu diesen zählen u.a. folgende Festsetzungen:

Bausteine Energie

- Mindestausstattung von Dächern mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie
- Mindestausstattung von geeigneten Fassaden der beiden Hochhaustürme am Birketweg mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie

Bausteine Mobilität

- Urbanes Gebiet im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr an der Oberfläche des Planungsgebiets
- Ausbau eines barrierefreien Fuß- und Radwegenetzes im Gebietsinneren, inklusive Anschlüsse an das übergeordnete öffentliche Fuß- und Radverkehrsnetz
- Durchlässigkeit des Gebietes durch Festsetzen von Gehrechten und öffentlichen Gebäudedurchgängen
- Reduzierung der Kfz-Stellplätze für den Wohnungsbau in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept
- Anhebung der Anzahl an pflichtigen Fahrradabstellplätzen gegenüber den Vorgaben der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München
- Ausstattung der Stellplätze mit elektrischer Ladetechnik

Bausteine Klimaresilienz

- ausreichend hohe Substratschichten für Begrünungen auf der Gemeinschaftstiefgarage und den Dächern sowie Flächenanteile von extensiver und intensiver Begrünung zur Förderung von Kühlungseffekten
- Niederschlagsretentionsschichten auf den Dachflächen und unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements mit einer möglichst natürlichen Wasserbilanz
- Festlegung von Versickerungsbereichen
- Beschränkung befestigter Flächen auf das funktionsgerechte Maß zur Reduktion des Oberflächenabflusses
- Neupflanzung von großen und mittelgroßen standortgerechten Bäumen in den ebenerdigen Freiflächen, mittelgroßen und kleinen Bäumen in den Innenhöfen und kleinen Bäumen auf den Dächern
- Schaffung zweier, überwiegend nicht unterbauter öffentlicher Grünflächen für eine nachhaltige Begrünung mit großen und mittelgroßen Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Fassadenbegrünung zur Verringerung von Rückstrahlflächen, Erhöhung der lokalen Verdunstung und Förderung der Biodiversität

Bausteine soziales Miteinander

- Urbanes Gebiet im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen
- öffentliche Nutzung im jeweils obersten Geschoss (oberstes Geschoss überhöht geplant) der Hochhaustürme am Birketweg
- Kindertageseinrichtungen für die wohnortnahe Versorgung mit Betreuungsplätzen,
- Nutzung der öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der ehemaligen Paketposthalle als Bausteine der Freiflächenversorgung mit einem breiten Spektrum an Aufenthaltsqualitäten und Spielangeboten
- gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen für die Bewohner*innen auf den Dächern der jeweiligen Gebäude

Sonderbaustein Paketpost-Halle

- Sicherung eines überdachten Stadtplatzes als ergänzendes Freiraumangebot mit intensiver Innenraumbegrünung
- Sicherung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit über Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit
- Sicherung einer vielfältigen Nutzung als Spiel-, Sport – und Erholungsfläche für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen und als multifunktional nutzbare Fläche für kulturelle Nutzungen oder Markt- und Eventnutzungen
- Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie incl. öffentlicher WC-Anlagen, einem Bühnenturm sowie Galeriefächen im Erd- und Untergeschoss
- Zulässigkeit von Räumlichkeiten für eine Opern-, Konzert- und Kongressnutzung in den Untergeschossen für die kulturelle Belebung des Quartiers und der Stadt
- Zulässigkeit von Antrittsflächen ins Untergeschoss, die dauerhaft und intensiv zu begrünen sind

Städtebaulicher Vertrag

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichert der städtebauliche Vertrag u.a. nachfolgende Aspekte:

Bausteine Energie

- Anschluss und Inbetriebnahme der Photovoltaikflächen auf Teilflächen der Dächer
- Realisierung von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach der denkmalgeschützten Paketposthalle soweit technisch und rechtlich umsetzbar
- Nutzung des durch die Photovoltaikanlagen gewonnenen Stroms

Bausteine Mobilität

- Verpflichtung zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes
- stationäres Carsharing sowie fahrradbasierte Sharing-Angebote (u.a. Lastenräder, Gemeinschaftsfahrräder, Pedelecs, -anhänger)
- Auswahl von mindestens drei Mobilitätsbausteinen aus folgender Liste, abzustimmen mit dem Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München:
 - Angebote für Gemeinschaftsfahrräder
 - Fahrradservice (Reparaturraum bzw. Fahrradservicestation)
 - Gemeinschaftslösungen für Lieferungen (Packstation/ Concierge)
 - Informationsanzeigen („Infoscreens“) / Online-Buchungssystem
 - Weitere, ähnliche Bausteine zur Ergänzung des Gesamtkonzeptes
- Umfassendes Kommunikationskonzept zur Information und verbesserten Akzeptanz des Mobilitätskonzeptes bereits vor bzw. mit der Vergabe von Wohneinheiten

Bausteine soziales Miteinander

- förderfähige Wohneinheiten im Sinne der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München in der Fassung vom 26.07.2017 mit Anteilen zum geförderten (EOF, München Modell Miete) und preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB)
- Sicherung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen auf den Dächern durch Dienstbarkeiten

Sonderbaustein Paketpost-Halle

- Ersterstellung und Unterhalt als frei zugänglicher und vielseitig öffentlich nutzbarer Freiraum mit alltäglicher Relevanz insbesondere für die künftige Bewohnerschaft als Begegnungsstätte für alle Altersgruppen
- Sicherung der Nutzbarkeit als Freiraum durch Begrenzung der zugangsbeschränkten Veranstaltungen (Nutzungstabellarium)
- Qualitätssicherung für die Gestaltung der Halle einschließlich Einbauten/ Spielmöglichkeiten aus dem Partizipationsverfahren über ein Wettbewerbsverfahren mit Einbindung der Landeshauptstadt München einschließlich Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks
- Sicherung des barrierefreien Zuganges zur Halle, weitgehende barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten in der Halle, Sitzmöbel für Alle, weitgehend barrierefreie Spiel- und Sportmöglichkeiten
- Regelung der Öffnungszeiten

- Einrichtung eines interdisziplinären Veranstaltungsbeirats
- Jährliche Abstimmung des Veranstaltungskalenders mit dem Veranstaltungsbeirat
- Einrichtung eines interdisziplinären Veranstaltungsbeirat zur Regelung des Betriebs durch das Betreiberkonzept

Baustein Nachhaltigkeit

- Möglichst CO₂-arme Bauweise, z.B.: Holz- oder Holz-Hybrid

Angebote auf freiwilliger Basis

Über die Regelungen des Bebauungsplans sowie des städtebaulichen Vertrags hinaus strebt die Planungsbegünstigte auf freiwilliger Basis an, bei der Realisierung der Bauvorhaben die nachfolgenden Punkte im Sinne der Nachhaltigkeit des Quartiers vorbehaltlich technischer und rechtlicher Umsetzbarkeit zu berücksichtigen:

Bausteine Energie

- Anschluss an das Fernwärme- und Fernkältenetz des ansässigen Versorgers
- Spitzenlastdeckung des Strombedarfs mittels Photovoltaik-Strom
- Energiestandard EH 40 für die geplanten Neubauten

Bausteine Mobilität

- Konkretisierung der organisatorischen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes
- Übergeordnetes Mobilitätsmanagement zur Koordinierung und Unterhalt der Mobilitätselemente/ der Bausteine des Mobilitätskonzepts. Darunter fallen u.a. Concierge-Service, Fahrrad- und Carsharing-Angebote, Fahrradreparaturstationen, Elektromobilität, Lieferzonen
- Räumlichkeiten für das Mobilitätsmanagement idealerweise im Erdgeschoss, die sich mit Ergänzung um einen Nachbarschaftstreff, Quartiersmanagement oder einen Nahversorger zur Quartierszentrale entwickeln können
- Betriebskonzept der Gemeinschaftstiefgarage inkl. Parkraummanagement und Stellplatzvergabe sowie Organisation einer Wechselnutzung der Stellplätze zwischen Besuchenden (Büro, Posthalle) und der Kundschaft (Einzelhandel, Gastronomie),
- Mindestens 10 % der Stellplätze im Wohnungsbau verbleiben im Gemeinschaftseigentum und werden nicht auf Dauer vermietet
- Organisatorische Maßnahmen bei Großveranstaltungen
 - Lenken der Fußgängerströme
 - zusätzliche Shuttleservices

Bausteine Klimaresilienz

- Berücksichtigung der Ergebnisse und Rahmenbedingungen aus dem Regenwasserkonzept (Versickerung über die Oberbodenschicht) bei der weiteren Planung der Freiflächen zur Verbesserung des Mikro- und Stadtklimas
- Nutzung von Grauwasser als Potential zur Wärmerückgewinnung sowie z.B. für Toilettenspülung, Bewässerung, Kühlung
- Errichtung und sachgemäßer Betrieb der Zisterne als Maßnahme des Regenwasserkonzeptes zur Sicherung der ausreichenden Bewässerung der im Planungsgebiet vorzusehenden Bepflanzungen
- Einbau eines eigenständigen Leitungssystems für die häuslichen Grau- bzw. Regenwassernutzung

Bausteine Nachhaltigkeit

- DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ für das Quartier
- Ressourcenschonende Verwendung heimischer Materialien und nachwachsender Rohstoffe für die Freianlagen und Gebäude
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen wo sinnvoll und möglich
Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen mit heimischer, standortgerechter Vegetation (z. B. artenreiche Blumenwiesen, Krautsäume, Bäume und Sträucher, Vogelnährgehölze)
- Verwendung von Sekundärbaustoffen (wie z.B. RC-Beton)
- Energiespeicherung über lokale Speicherlösungen zum Ausgleich von Lastspitzen (z.B. Batterien, thermische Speicher, Elektrolyseure)
- Schaffung von neuen Quartieren für Gebäudebrüter an geeigneten Gebäuden

Bausteine „soziales Miteinander“

- Errichtung von preisreduzierten Mietwohnungen für systemrelevante Berufe,
- Realisierung einer Pflegeeinrichtung
- Etablierung eines Nachbarschaftstreffs mit Räumlichkeiten und der Möglichkeit des sozialen Austauschs
- Etablierung eines Quartiersmanagements
- Inklusion und Barrierefreiheit insbesondere auch bei der Konzeption der Signalik

Sonderbaustein Paketposthalle

- Beteiligung der Öffentlichkeit an der Mitgestaltung der Nutzungen im Erdgeschoss der Paketposthalle über ein Partizipationsverfahren
- Umsetzung der Ideen aus dem Beteiligungsprozess „Alle für die Halle“ im Rahmen des Wettbewerbsverfahren
- Die Halle als Gemeingut verstehen: Gemeinnützigkeit, Beteiligung, Inklusion, Rücksicht und Vereinstätigkeit fördern
- Überwiegende Konsumfreiheit wird als soziale und räumliche Anforderung umgesetzt
- Mitbestimmung der Bürgerschaft im Veranstaltungsbeirat
- Möglichkeit der Aneignung des Freiraums durch Hallennutzer*innen
- Transparenz der Verantwortlichkeiten
- Kostenfreie Ausstellungsflächen
- Balance zwischen niederschwelligem und professionellem Kunstangebot
- Kostenfreie Toiletten