

Telefon 0 233 – 211 23  
0 233 – 220 86  
0 233 – 248 44  
Telefax 0 233 – 242 17

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN HA II/41 P  
PLAN HA II/541  
PLAN HA II/41 V

### Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108 Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München – Regensburg (östlich)

- A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses
- B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 24 – Feldmoching-Hasenberg

### Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07797

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.01.2017 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

### Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs von der CA Immo Deutschland GmbH in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung.
<b>Inhalte</b>	Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und weiteres Vorgehen, Stellungnahme des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirks.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Vom Ergebnis des Wettbewerbs der Landeshauptstadt München / Ratoldstraße wird Kenntnis genommen.</li><li>2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2108 auf der Grundlage des 1. Preises von 03 Architekten GmbH, München ver.de landschaftsarchitektur, Robert Wenk, Freising durchzuführen.</li><li>3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li></ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108 Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München – Regensburg (östlich) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und weiteres Vorgehen
<b>Ortsangabe</b>	Stadtbezirk 24 – Feldmoching-Hasenberg Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108 Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München – Regensburg (östlich)



Telefon: 0 233 – 211 23  
0 233 – 220 86  
0 233 – 248 44  
Telefax: 0 233 – 242 17

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN HA II/41P  
PLAN HA II/541  
PLAN HA II/41V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108  
Raheinstraße (südlich und westlich),  
Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich),  
Bahnlinie München – Regensburg (östlich)**

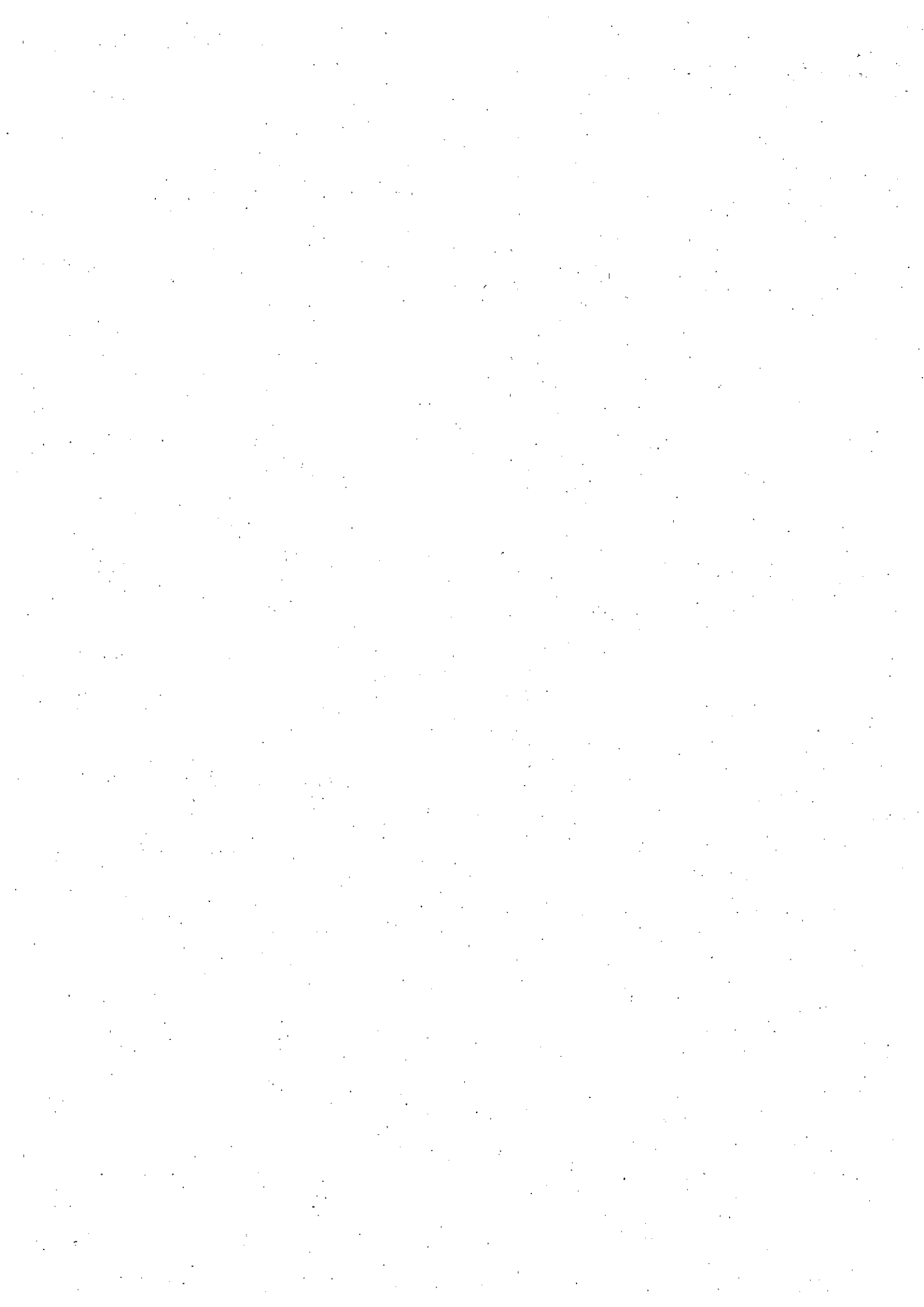
- A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses
- B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 24 – Feldmoching-Hasenberg I

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07797**

Vorblatt zum  
**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.01.2017 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
<b>A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses.....</b>	<b>1</b>
1. Sachstand und Wettbewerbsvorgaben.....	1
2. Ziele des Wettbewerbs.....	2
3. Wettbewerbsverfahren.....	3
Beurteilungskriterien.....	3
Teilnehmende.....	4
Preisgericht.....	4
4. Wettbewerbsverlauf und Ergebnis.....	5
Empfehlung des Preisgerichts.....	17
<b>B) Weiteres Vorgehen.....</b>	<b>18</b>
<b>Beteiligung des Bezirksausschusses.....</b>	<b>18</b>
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>19</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>19</b>



Telefon: 0 233 – 211 23  
0 233 – 220 86  
0 233 – 248 44  
Telefax: 0 233 – 242 17

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN HA II/41P  
PLAN HA II/541  
PLAN HA II/41V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108  
Raheinstraße (südlich und westlich),  
Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich),  
Bahnlinie München – Regensburg (östlich)**

- A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses
- B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 24 – Feldmoching-Hasenberg!

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07797**

Anlagen:

1. Übersichtsplan (M = 1 : 5.000)
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
3. Vorläufige Stellungnahme des Bezirksausschusses 24 vom 14.10.2016
4. Abschließende Stellungnahme des Bezirksausschusses 24 vom 16.11.2016

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.01.2017 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **A) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses**

##### **1. Sachstand und Wettbewerbsvorgaben**

In Feldmoching, entlang östlich der Bahnlinie München – Regensburg; beabsichtigt die CA Immo Deutschland GmbH ehemalige Bahnflächen, städtische Flächen und sonstige Privatflächen in der Größe von insgesamt ca. 14,2 ha zu Wohnbauflächen zu entwickeln. Hierzu sind auch die Realisierung von Kindertageseinrichtungen, die Verbesserung der Versorgungssituation im Quartier durch die Ansiedlung weiterer Nahversorgungs- und ergänzender Einrichtungen und die Sicherung einer Biotopverbundachse entlang der Bahnlinie vorgesehen.

Auf der Grundlage der Eckdaten und Zielsetzungen des mit Beschluss vom 16.03.2016 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2108 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05242) wurde von der CA Immo Deutschland GmbH in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Hierbei wurden die Ergebnisse eines öffentlichen Bürgerworkshops am 10.10.2015 in den Auslobungstext eingearbeitet.

## 2. Ziele des Wettbewerbs

Das Wettbewerbsgebiet umfasst eine der wenigen Brachflächen, die sich noch im Stadtgebiet München befinden und die durch ihre Lage am S- und U-Bahnhof Feldmoching hervorragend erschlossen sind. Trotz dieser hervorragenden Lage ist das Wettbewerbsareal nur mit wenigen vereinzelt freistehenden Häusern bebaut und wurde bisher teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Ziel des Wettbewerbs war, die städtebaulichen und freiraumplanerischen Voraussetzungen für ein attraktiv zu gestaltendes, lebenswertes und in vielerlei Hinsicht nachhaltiges, zukunftsfähiges Stadtquartier zu schaffen.

Die Aufgabenstellung umfasste im Hinblick auf die Lagegunst am S- und U-Bahnhof die Entwicklung verdichteter Wohngebiete mit ca. 600 Wohneinheiten südlich der Dülferstraße und ca. 300 Wohneinheiten nördlich der Dülferstraße mit insgesamt ca. 80.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, ergänzt durch den Bedarf an drei Kindertagesstätten. Im Planungsumgriff südlich der Dülferstraße sind ein Haus für vier Krippengruppen sowie drei Kindergartengruppen, des Weiteren ein Haus für drei Krippengruppen und drei Kindergartengruppen und im Umgriff nördlich der Dülferstraße ein Haus für drei Krippengruppen sowie für zwei Kindergartengruppen vorgesehen. Im Sinne einer Nutzungsmischung und kurzer Wege im Stadtquartier sind im Planungsgebiet neben Wohnflächen für verschiedene Nutzergruppen auch zukunftssträchtige Einzelhandelsflächen im zentralen Bereich, im Zusammenhang mit einer Erweiterung und Überbauung der P+R-Anlage und weitere Flächen für soziale Infrastruktureinrichtungen vorzusehen. Zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind neben einer quantitativ ausreichenden und qualitativ hochwertigen Versorgung der Einwohnerschaft öffentliche Grünflächen und private Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes vorzusehen. Vor allem bei der Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist eine entsprechende Zonierung von privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen sowie deren Übergänge von Bedeutung. Ebenso sind eine attraktive Durchwegung des Planungsgebietes für Fuß- und Radverkehr, die Erlebbarkeit der Biotopverbundachse entlang der Bahn durch optische Einbeziehung in das Freiraumkonzept sowie der Erhalt von prägendem Baumbestand wichtige freiraumplanerische Aspekte. Ein zentrales Thema des Wettbewerbs bildete zudem der angemessene Umgang mit der Lärmproblematik. Die bestmögliche Wohn- und Aufent-

haltsqualität für seine künftigen Bewohnerinnen und Bewohner war sowohl in der Baustruktur sowie in der Freiraumgestaltung herauszuarbeiten.

Des Weiteren war auch die Sicherstellung der Einfügung der Bebauung sowohl in ihrer Struktur als auch in Ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung eine wesentliche Zielsetzung dieses Wettbewerbs.

Auch eine attraktive Durchwegung des Gebiets insbesondere zur Anbindung an den ÖPNV und die wichtigen Naherholungsgebiete im Münchner Norden sowie mit der umliegenden Nachbarschaft war in der Aufgabenstellung hierzu von Bedeutung.

Neben dem öffentlichen Workshop am 10.10.2015, dessen Dokumentation der Auslobung des Wettbewerbs beigelegt war, fand am 25.04.2016 auch eine öffentliche Podiumsdiskussion statt, in der Vertreterinnen der Landeshauptstadt München, der Ausloberin sowie Vertreterinnen und Vertreter des Preisgerichts sowie des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 24 – Feldmoching-Hasenberg Informationen zum weiteren Verfahren gegeben haben und im Anschluss daran der interessierten Öffentlichkeit zur Diskussion zur Verfügung standen.

### **3. Wettbewerbsverfahren**

Als Wettbewerbsart wurde ein nicht offener beschränkter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb mit Vertiefungsbereichen gewählt und durchgeführt.

Die Durchführung und Betreuung dieses Wettbewerbs einschließlich Vorprüfung erfolgte durch das Architekturbüro Dragomir Stadtplanung GmbH.

#### **Beurteilungskriterien**

Die hier genannte Reihenfolge stellt keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

Das Preisgericht behielt sich vor, die Kriterien weiter zu differenzieren und zu gewichten.

- Qualität der konzeptionellen Leitidee,
- Städtebauliche Struktur und räumlich gestalterische Qualität,
- Qualität und Funktionalität der Grün- und Freiraumplanung,
- Qualität und Funktionalität der Erschließung und verkehrliche Lösung,
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit,
- Programmfüllung.

## **Teilnehmende**

Seitens der Ausloberin wurden folgende elf Teilnehmende gesetzt:

- 03 Architekten GmbH, München, ver.de Landschaftsarchitektur, München,
- DeZwarteHond, Köln und Rotterdam (NL), felixx Landschaftsarchitekten, Rotterdam,
- florian krieger architektur und städtebau, Darmstadt, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, Freising,
- Hierl Architekten, München, Rainer Schmidt Landschaftsarchitektur, München,
- Laux Architekten GmbH, München, terra.nova Landschaftsarchitektur, München,
- Leuschner von Gaudecker, München, Keller Damm Röser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, München Hilfskräfte,
- Lorber Paul Architekten GmbH, Köln, Stefan Schmitz BDA Architekten und Stadtplaner, Köln scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf,
- Meier – Scupin Architekten GmbH, München, Burkhardt-Engelmayer Landschaftsarchitekten Stadtplaner Partnerschaft, München,
- MVRDV, Rotterdam (NL), topotek 1, Berlin NVO, München Transsolar, München,
- Peter Haimerl, München, Mettler Landschaftsarchitektur, Berlin,
- teamwerk architekten, München HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten Gbr, München.

---

## **Preisgericht**

Das Preisgericht setzte sich aus sieben Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern sowie sechs Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichtern zusammen.

Als **Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter** fungierten:

- Johannes Ernst, Architekt, München,
- Andrea Gebhard, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München,
- Ingo Kanehl, Architekt und Stadtplaner, Köln,
- Stefan Ondracek, Architekt, CA Immo, München,
- Prof. Dr. Franz Pesch, Architekt und Stadtplaner, Stuttgart,
- Peter Scheller, Architekt und Stadtplaner, München.
- Susanne Ritter, Stadtdirektorin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München.



Als **Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter** nahmen teil:

- Walter Zöllner, CSU - Stadtratsfraktion,
- Heide Rieke, SPD - Stadtratsfraktion,
- Paul Bickelbacher, Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/Rosa Liste,
- Dr. Michael Mattar, Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz und Bürgerbeteiligung;
- Dr. Rainer Großmann, erster stellvertretender Vorsitzender des Bezirksausschusses 24,
- Tobias Jauch, CA Immo, München.

Darüberhinaus standen **acht sachverständige Beraterinnen/Berater (ohne Stimmrecht)** der Ausloberin zur Verfügung.

#### **4. Wettbewerbsverlauf und Ergebnis**

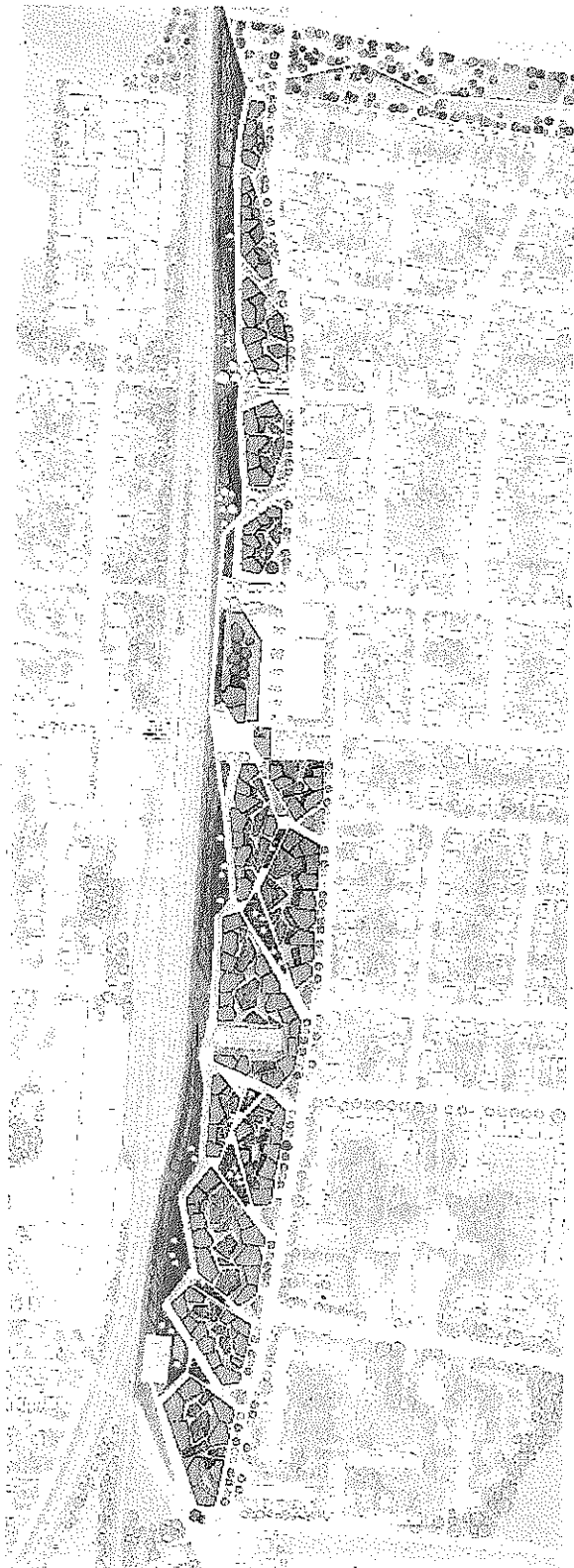
Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgte am 11.04.2016.

Am 03.05.2016 fand im Pfarrheim St. Matthäus, Eduard-Spranger-Straße 46 in München ein Rückfragenkolloquium statt.

Zur Beurteilung der Ergebnisse der von elf Teams eingereichten Arbeiten trat die Jury am 12.07.2016 unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Dr. Pesch zur Beurteilung der eingegangenen Entwürfe und zur Entscheidung über die Preisvergabe zusammen.

Nach zwei Wertungsrundgängen und abschließender Diskussion wurde beschlossen, die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft 03 Architekten GmbH, München, und ver.de landschaftsarchitektur, Freising, auf den 1. Rang zu setzen. Es wurde zudem entschieden, die Arbeit von teamwerk architekten, München mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten auf den 2. Rang und die Arbeit von florian krieger architektur und städtebau gmbh, Darmstadt mit grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb auf den 3. Rang zu platzieren.

Des Weiteren wurde seitens des Preisgerichts der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Peter Haimerl Architektur mit Leonhardhautum, München mit Mettler Landschaftsarchitektur, Berlin, mit einer Anerkennung gewürdigt.



## 1010 | 1. Preis

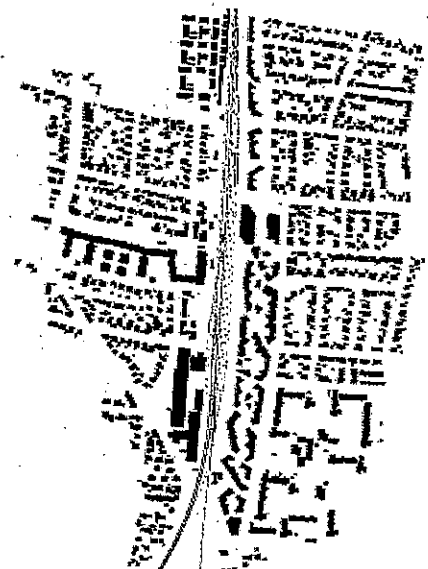
**03 Architekten GmbH, München**

Andreas Garkisch;

Mitarbeiter: Sabine Kugler, Petya Stancheva,  
Sophie Hoffstadt

**ver.de Landschaftsarchitektur, München**

Robert Wenk



## 1. Preis

03 Architekten GmbH, München, mit ver.de landschaftsarchitektur, Freising

Die Entscheidung des Preisgerichts zum 1. Rang wurde wie folgt begründet:

„Aus der sensiblen Auseinandersetzung der Verfasser mit dem nicht eben einfachen Ort resultiert ein höchst differenziertes und identitätsstiftendes Gesamtkonzept. Es entstehen Orte mit besonderem Charakter, die in ein überzeugendes Gesamtkonzept eingebettet sind. Identität wird hier zum Programm. Ganz besonders hervorzuheben ist dabei, dass die Arbeit entspannt, ja beinahe lässig auf die Umgebung eingeht und dennoch ein Quartier mit besonderer Eigenart kreiert.

Ausgehend von der U- und S-Bahnstation Feldmoching, die mit dem hohen Gebäude und der anschließenden P+R-Anlage in ihrer Zentralität richtig betont wird, entsteht ein Platz, der sowohl für die neuen Bewohner als auch die alteingesessenen Feldmochinger einen besonderen Ort schafft. Gleichzeitig wird durch die Setzung des Hochpunktes in der Quartiersmitte die Signifikanz des Quartiers bahnseitig erlebbar. Der bauliche Akzent an der Feldmochinger Mobilitätsdrehscheibe wird in der Jury als Akzent an der richtigen Stelle begrüßt, die Höhe des Gebäudes wird allerdings kontrovers diskutiert. Eine Nutzung als Hotel oder gewerbliches Wohnen ist vorstellbar.

Die Einzelhandelsflächen an der P&R-Anlage sind noch zu verifizieren.

Sehr gekonnt reagiert die Arbeit auf die vorhandenen Quartiere, indem gegenüber jeder Einmündung einer Straße ein kleiner Eingangsplatz entsteht, der das neue Quartier bei-läufig aber wirksam mit dem Bestand vernäht. Gleichzeitig werden weitere Plätze in einem wechsellvollen Rhythmus entlang Ratold- und Raheinstraße angeboten, sodass eine sehr angenehme Rhythmisierung der Straßenräume entsteht.

Der südliche Auftakt des neuen Quartiers weist bereits auf die kristalline Gesamtidee hin und zeigt, dass individuelle Einzelhäuser in einen städtebaulichen Zusammenhang eingebettet und harmonisch zu einem Ganzen zusammengefügt werden können. Die privaten Innenhöfe bieten vielfältige einmalige Raumsequenzen, die sich zu einem Kontinuum zusammenschließen, ohne die Idee einer individuellen Prägung der Quartiere und einer Adressbildung durch identifizierbare Einzelgebäude aufzugeben.

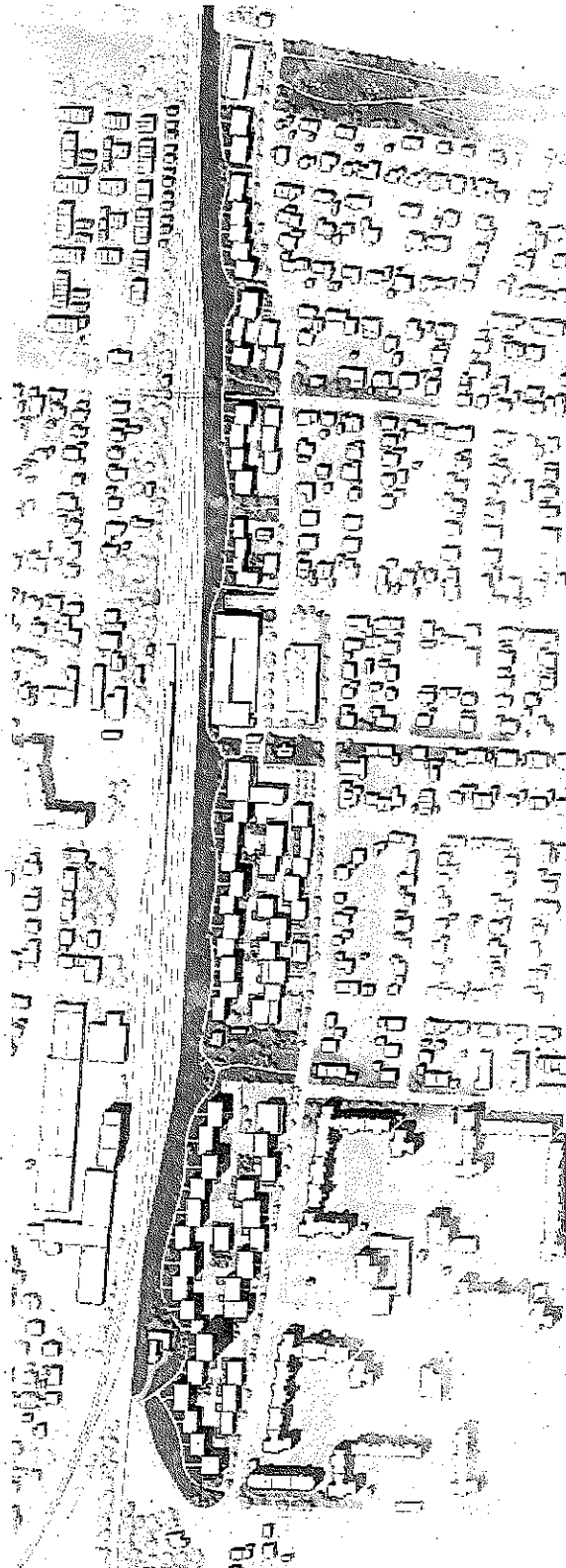
Grundsätzlich wird der durchgängige Radweg an der Westseite begrüßt, wenngleich in Teilabschnitten eine benutzerfreundlichere Führung erforderlich wäre.

Die Verfasser stellen einen durchwegs funktionsfähigen Biotopverbundkorridor dar: Geringfügige Unterschreitungen der verlängerten Mindestbreite werden an anderen Stellen überkompensiert. Positiv gewürdigt wird die Geländemodellierung, die Biotop- und Erholungflächen wirksam voneinander trennt und die Biotopfläche als Teil eines zusammenhängenden Grünraums erlebbar macht.

Die freien, teilweise sehr tiefen, polygonalen Baukörper lassen hohe Anforderungen an effiziente Grundrisse erkennen. Der vorliegende Grundrissnachweis überzeugt noch nicht. Um sich die Möglichkeiten vorzustellen, die im souverän vorgetragenen städtebaulichen Ansatz liegen, muss die Jury daher ihre eigene Phantasie bemühen. Die Anzahl der Wohneinheiten liegt im unteren Bereich, eine moderate Erhöhung ggfs. einzelner „Polygone“ vorzugsweise an der Westseite ist denkbar.

Im weiteren Verfahren sollte die Dachlandschaft hinsichtlich gemeinschaftlich nutzbarer Dachterrassen untersucht werden.

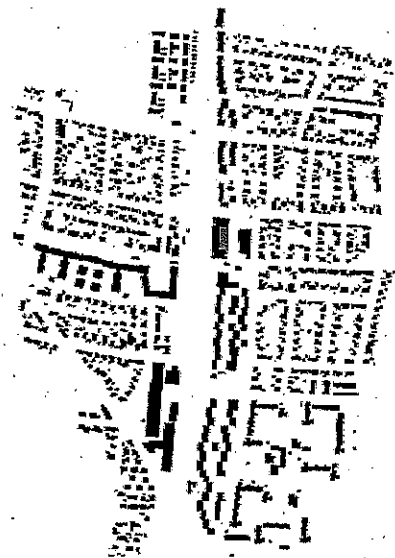
Insgesamt kann mit dieser Arbeit das Versprechen an die alteingesessene Bevölkerung auf eine städtebauliche Ergänzung mit Augenmaß eingelöst werden. Der Lärmschutz funktioniert, eine Verschattung der angrenzenden Bebauung ist nicht zu befürchten. Attraktive Freiräume versprechen einen Mehrwert – für Neubürger Feldmochings wie für alteingesessene Nachbarn. Die Jury lobt einen kreativen Entwurf, der aufgrund eines außergewöhnlichen Raumkonzepts, aufgrund seines angemessenen städtebaulichen Maßstabs sowie seiner individuellen Bautypologien ein Alleinstellungsmerkmal im Münchener Baugeschehen erhalten könnte.“



## 1008 | 2. Preis

**Teamwerkarchitekten, München**  
Jan Foersier  
Mitarbeiter: Ali Emrani

**HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten Gbr,  
München**  
Daniel Schaar, Michel Hinnenthal  
Mitarbeiter: Christopher Hoetter



## 2. Preis

Teamwerkarchitekten, München, mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GbR,  
München

Die Entscheidung des Preisgerichts zum 2. Rang wurde wie folgt begründet:

„Die Arbeit 1008 zeigt einen sehr eigenständigen, städtebaulichen Ansatz. Entlang der Nord-Süd-Achse entstehen hofartige Hausgruppen, die mit kleinen Quartierplätzen oder Grünräumen gegliedert werden. Diese kleinen Orte befinden sich zumeist in Verlängerung der bestehenden Straßen. So entsteht eine gute Vernetzung mit dem Bestand und zusammen mit dem neuen Grünraum entlang der Bahn ein hochwertiger Freiraumverbund. Die Bestandsgebäude sind elementar für diese kleinen Orte und sollten alle erhalten werden.

Die städtebauliche Figuration versteht sich als Referenz an die Bestandsgebäude aus den 1960er/1970er Jahren - ein mutiger Ansatz, der in der Jury intensiv positiv aufgenommen wird. Im mittleren Bereich des Areals, wo sich das Gegenüber ändert, verliert das Konzept jedoch an Überzeugungskraft.

Mit der vorgeschlagenen Parzellierung und Rhythmisierung integriert sich die neue Bebauung in das Umfeld. Die einzelnen Häuser gruppieren sich zu hofartigen Nachbarschaften und schaffen damit zugleich einen städtebaulichen Abschluss zur Bahn, der den Lärmschutz gewährleistet. Die Erschließung und Erreichbarkeit der Gebäude im Westen wird indes kritisch gesehen.

In Nord-Süd-Richtung wird neben der Tiefe der Höfe auch die Geschosshöhe der Gebäude variiert, so dass entlang der Ratoldstraße und Raheinstraße präzise auf die Nachbarschaft reagiert werden kann. Einzelne Teilbereiche wie beispielsweise zwischen Dülferstraße und Herbergstraße werden jedoch in Bezug auf Abstand zwischen den Häusern und zum Straßenraum in Frage gestellt.

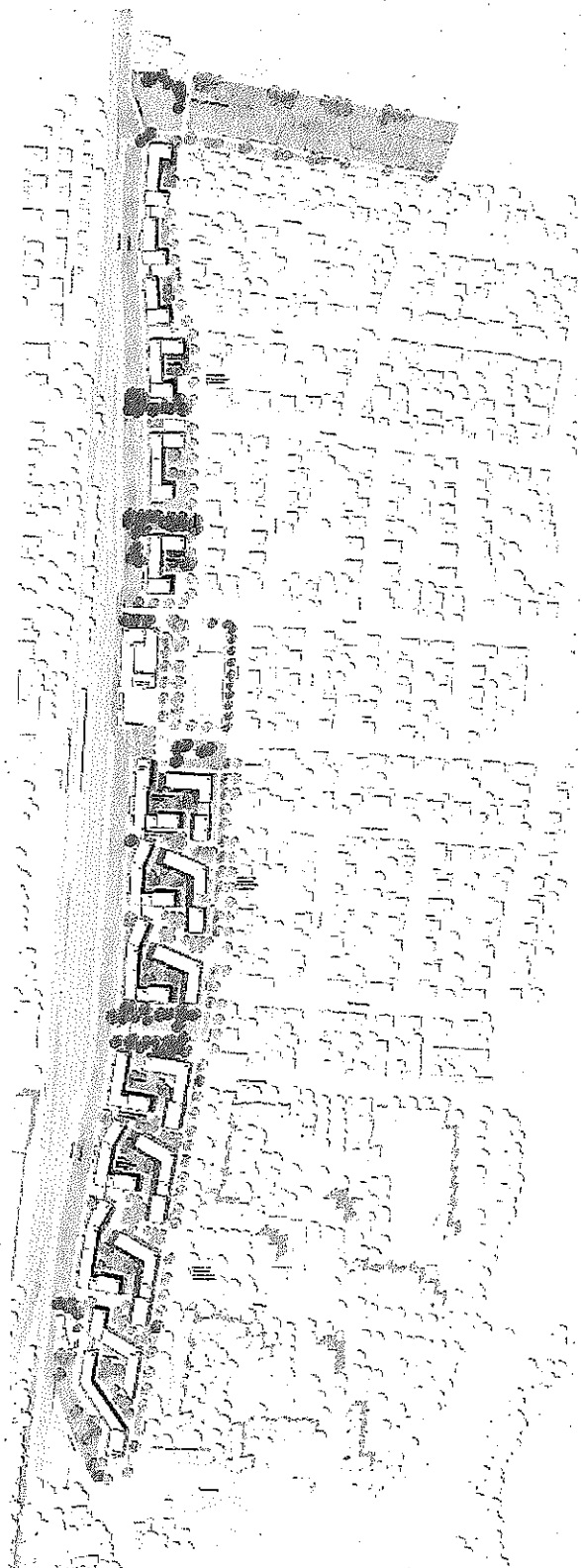
Die Höfe zeigen eine große Vielfalt an privaten und teilprivaten Freibereichen. Schwierig sind in diesem Zusammenhang die erdgeschossigen Wohnungen, die nur wenig Abstand zu anderen privaten Freiflächen oder einer möglichen Durchwegung bieten. Zudem wird die Feuerwehr diesen Bereich befahren müssen.

Der Quartierplatz südlich des Discounters wird begrüßt, allerdings erscheint die Zuwegung zur U-Bahn sehr schmal. Die Überbauung der Park-and-Ride-Anlage erscheint eher beliebig.

Für den Biotopverbund entlang der Bahn wird ein Raum reserviert, der - mit privaten Vorzonen kombiniert – relativ großzügig wirkt. Aufgrund des Fehlens einer wirksamen Abgrenzung der Biotopbereiche wird deren Funktion durch überlagernde Erholungsnutzungen jedoch absehbar beeinträchtigt. Hier wird das Optimierungspotential - für den Freiraum wie auch für die Bebauung bzw. die Hofdimension – nicht ausgeschöpft. Eine im Entwurf hinsichtlich Lage, Höhe, Qualität und Material nicht näher definierte Lärmschutzwand kann die Biotopqualität erheblich einschränken (Durchlässigkeit, Verschattung).

Die gezeigten Grundrisse funktionieren gut, zeigen aber keine Qualitäten, die über den Standort hinausgehen und den städtebaulichen Ansatz unterstützen. Der vorgeschlagene Straßenquerschnitt in der Ratoldstraße mit Senkrechtparkern und Baumreihe erscheint im Zusammenspiel mit dem Städtebau eher beliebig und neutralisiert den städtebaulichen Ansatz.

Insgesamt zeigt die Arbeit einen interessanten und intensiv diskutierten städtebaulichen Ansatz, der nicht in allen Abschnitten des schmalen Baufelds optimal komponiert ist und in der genaueren Ausarbeitung Qualitätsmängel offenbart.“



## 1005 | 3. Preis

**florian kriegler architektur und städtebau  
gmbh, Damsstadt**

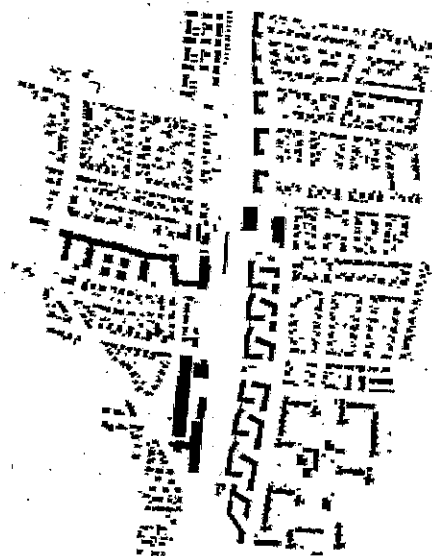
Florian Kriegler;

Mitarbeiter: Tobias Preuß, Miguel Martínez  
Sánchez

**grabner huber lipp landschaftsarchitekten und  
stadtplaner partnerschaft mbh, Freising**

Doris Grabner;

Mitarbeiter: Felix Ziegler





### 3. Preis

florian krieger architektur und städtebau gmbh, Darmstadt, mit grabner huber lipp landschaftsarchitekten partnerschaft mbb, Freising

Die Entscheidung des Preisgerichts zum 3. Rang wurde wie folgt begründet:

„Die Leitidee basiert auf der Entscheidung, eine räumliche Sequenz vom öffentlichen Straßenraum, der über vorgelagerte Höfe hin zu gemeinschaftlichen Innenhöfen zu schaffen. Die entstehenden Freiräume versprechen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Das insgesamt tragfähige städtebauliche Gerüst wird aus der Variation einer offenen Hofstruktur entwickelt, die durch Schrägstellung einzelner Blockschenkel den öffentlichen Raum zum Kontext verbindet. Die mehrfache Reihung der verschränkten Baublöcke wirkt durch die daraus entstehende Anordnung der Platzräume oftmals beliebig. Eine stärkere Differenzierung der Wohnhöfe und der verknüpfenden Freiräume wäre wünschenswert. Kritisiert wird die etwas beliebige Anordnung der Eingangshöfe, die sich eher aus den gewählten Modulen als aus Nachbarschaftsbezügen ableitet.

Der Zuschnitt der Baufelder ermöglicht fast durchgehend eine gute Orientierung der Wohnungen.

Die Tiefgaragen sind von der Ratoldstraße aus erschlossen. Alle Treppenhäuser sind in Konsequenz zur konzeptionellen Leitidee – einer klaren Trennung zwischen Innen- und Außen des Blockes – von den Außenseiten erschlossen. Die Gebäudetypologie lässt es nicht zu, die privaten Innenhöfe von Feuerwehrezufahrten freizuhalten.

Im nördlichen Teil löst zwar die parallel zur S-Bahn verbleibende Winkelbebauung den Lärmschutz, bleibt aber im Anschluss zum kleinteiligen Kontext nach Osten zu schematisch. Die prägende städtebauliche Figur mit dem lärmschützenden abgewinkelten Rand soll im fließenden Traufverlauf eine architektonische Entsprechung finden. Diese Interpretation wirkt im wahrsten Sinne des Wortes „etwas aufgesetzt“.

Der zentrale Platz an der S-Bahnstation lässt Raumkanten vermissen. Die Einzelhandelsfläche im Bereich der P+R Anlage ist hinsichtlich der Umsetzbarkeit nicht verifiziert.

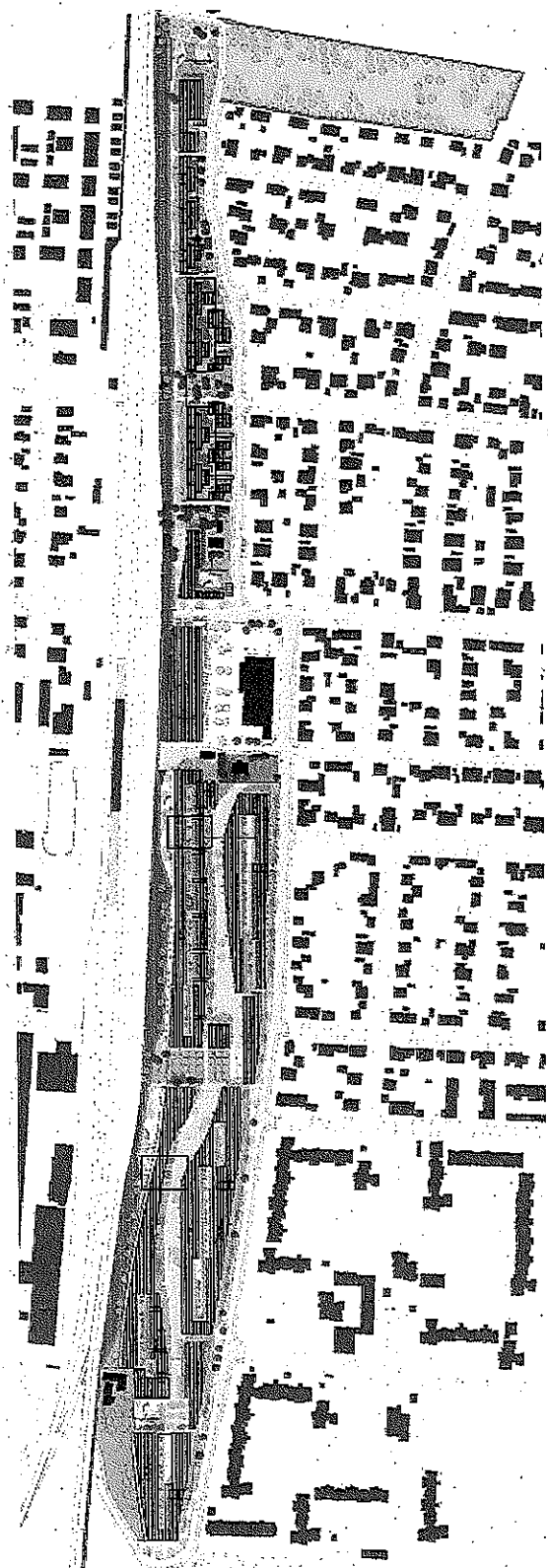
Die gewünschte durchgehende Radwegeverbindung lässt im Bereich des Quartierplatzes Fragen offen.

Die Verfasser berücksichtigen die Vorgaben zur Breite des Biotopkorridors, sowie zum Abstand zwischen Korridor und Bebauung durchgängig. Aufgrund des Fehlens einer be-

gleitenden öffentlichen Grünfläche sowie einer klaren Abgrenzung der Biotopbereiche wird deren Funktion durch überlagernde Erholungsnutzung absehbar erheblich beeinträchtigt.

Lärmschutztechnisch sieht der Beitrag ausreichend Abstand zur Bahn vor und bietet mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen eine tragfähige Lösung an. Einzelne Wohnräume sind jedoch zur Bahn orientiert und können daher nicht natürlich belüftet werden. Die Kitafreiflächen an der Raheinstraße benötigen eine Abschirmung entlang der Bahn.

Insgesamt legen die Verfasser einen soliden Wettbewerbsbeitrag mit einer robusten städtebaulichen Figur vor, die mit ihren gereihten Modulen ein wenig schematisch wirkt, jedoch gute Wohnqualitäten schafft und eine wirtschaftliche Realisierbarkeit erwarten lässt.“



## 1007 | Anerkennung

**Peter Haimerl Architektur mit Leonard Hofmann,  
München**

Prof. Peter Haimerl;

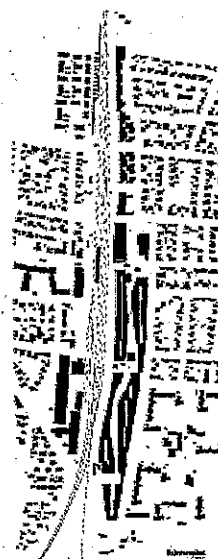
Mitarbeiter: Jutta Görlich, Maximilian Hartinger,  
Tomohide Ichikawa, Ulrich Pape, Yannick  
Pavel, Anne Zollner

**Meffler Landschaftsarchitektur, Berlin**

Rita Meffler;

Mitarbeiter: Marek Langner, Kai Beschorner

**Müller-BBM GmbH (Fachplaner)**



## Anerkennung

Peter Haimerl Architektur mit Leonhardhauthum, München und Möttler Landschaftsarchitektur, Berlin

Die Entscheidung des Preisgerichts zur Anerkennung wurde wie folgt begründet:

„Die Verfasser sehen im Spannungsfeld extrem unterschiedlicher Gebäudebestände die Chance, eine neue, dichte Typologie in den Stadtkörpern zu implementieren, oder – in ihrem Sinn formuliert – eine dichte urbane Textur einzuführen, aus der die öffentlichen Räume herausgeschnitten werden. Diese interessante experimentelle Methode wird von der Jury als sehr eigenständige Haltung gewürdigt. Die ganz bewusste Referenzierung auf historische Typologien städtischer Räume und deren Qualitäten führt dabei zu einer eigenständigen neuen Stadtraumtypologie.

Der geschwungene, zentral in Nord-Südrichtung orientierte Binnenraum des neuen Quartiers, wird gekonnt an Stellen verdichteter Begrünung zäsiert. Gleichzeitig versprechen die Erschließungen der einzelnen Adressen von diesem Binneraum aus, eine hohe urbane Lebendigkeit.

Auf Höhe des Rambertwegs wird der zentrale Raum um ein öffentliches Gebäude ergänzt. Dieses bildet zusammen mit dem benachbarten Grünraum ein gut gesetztes Zentrum im südlichen Abschnitt der neuen Struktur. Den nördlichen Abschluss des beschriebenen zentralen Raums bildet ein 13-geschossiger Hochpunkt, der gleichzeitig zur räumlichen Akzentuierung des Platzes am S-Bahnzugang beitragen soll. Das Gebäude an der Raheinstraße 3 wird erhalten. Als Gegenüber der neuen Park+Ride Anlage zum bestehenden Verbrauchermarkt kann jedoch die räumliche Prägnanz des südlichen Quartiers nicht erreichen.

Parallel zum zentralen Freiraum, im südlichen Teil der Planung, finden sich interessante, ruhige, innere Freibereiche, zu denen sich die Wohnungen wenden. Sie versprechen eine eigenständige Nachbarschaft. Sie bieten einerseits ruhige, private Freiräume; die gewählten Dimensionen dieser Binneräume erscheinen dabei jedoch als zu knapp bemessen.

Zusätzlich verlangen die entstehenden Formate der Baumasse teils sehr spezielle Wohnungszuschnitte und Erschließungstypologien. Die gezeigten Lösungen der exemplarischen Wohnungsgrundrisse, können diesen Erwartungen teilweise nicht genügen.

Im nördlichen Abschnitt bieten die Verfasser eine grundsätzlich gelungene Vermittlung zu den bestehenden Einfamilienhäusern, erreichen jedoch ebenfalls nicht die Qualitäten des südlichen Stadtgefüges.

Inwiefern die, über das gesamte Gefüge rigide gezogene Dachlandschaft zu einem konsistenten Stadtbild führen kann, wird bezweifelt. Ebenfalls kritisch zu kommentieren sind Artikulation des Bauvolumens zur Ratoldstraße und zur Bestandsbebauung sowie die zu knapp formulierte Querwegeverbindung zu den bestehenden Quartieren. Die längs verlaufenden Wegebeziehungen im Inneren der Struktur sowie das Angebot des durchlaufenden Radweges entlang der Bahn verspricht eine spannende Raumfolge.

Die vorgeschlagene Mischung der Nutzungen im Erdgeschoss erscheint innerhalb der eigenen Axiomatik des Entwurfs schlüssig. Der Anteil gewerblicher Flächen ist in Lage und Ausdehnung jedoch deutlich überzogen und nicht umsetzbar.

Die Lage und Anbindung der KITA Standorte erscheint richtig.

Der Biotopverbundkorridor kann in der dargestellten Ausformung nur äußerst eingeschränkt funktionieren, da er über längere Strecken deutlich verengt ist und selbst breitere Abschnitte durch die Bebauung und Baumpflanzungen stark verschattet werden. Auf Grund des Fehlens einer klaren Abgrenzung der Biotopbereiche wird deren Funktion durch überlagernde Erholungsnutzung absehbar erheblich beeinträchtigt.

Ein Wettbewerbsbeitrag, der den Standort überraschend anders liest, jedoch aufgrund seiner Extremposition im angebotenen Nutzungsmix und in der architektonischen Gestalt nur bedingt umsetzbare Lösungen für ein Quartier dieser Größe anbieten kann.“

### **Empfehlung des Preisgerichts**

Das Preisgericht empfiehlt einstimmig, die Arbeit von 03 Architekten GmbH, München mit ver.de Landschaftsarchitekten, Robert Wenk, Freising, die mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde, der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen und die Verfasser auf der Grundlage ihres Wettbewerbsentwurfs mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen. Die Anmerkungen aus den Beurteilungen sind der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen, wobei vorausgesetzt wird, dass die in den schriftlichen Beurteilungen getroffenen Festlegungen, Bedenken und Anregungen jeweils im Einvernehmen mit der Ausloberin berücksichtigt werden.

Ferner empfahl das Preisgericht, im Falle einer baulichen Umsetzung den drei Preisträgerinnen jeweils einzelne Architekten- und Landschaftsarchitektenleistungen zu übertragen.

## B) Weiteres Vorgehen

Nachdem nunmehr das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen wurde, ist entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes vorgesehen, der Bebauungsplanung sowie Realisierung der Bebauung „LH München I Ratoldstraße“ den Entwurf von 03 Architekten GmbH, München, mit ver.de landschaftsarchitektur, Freising, zugrunde zu legen.

### Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 24 – Feldmoching-Hasenberg (BA 24) wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 sowie § 15 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Satzung), Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2, angehört.

Der BA 24 hat sich in seiner Sitzung am 11.10.2016 mit dem im Betreff genannten Beschlussentwurf (TOP 5.3) befasst und einstimmig eine **vorläufige** Stellungnahme beschlossen, die er mit Schreiben vom 14.10.2016 gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (siehe Anlage 3) abgegeben hat.

Der Bezirksausschuss 24 hat sich dann ferner in seiner Sitzung vom 15.11.2016 mit dem Anhörungsfall Bebauungsplan Nr. 2108 befasst und mit einer Stimme Enthaltung beschlossen, die **vorläufige Stellungnahme zu ergänzen und abzuschließen** (Anlage 4).

### Stellungnahme der Verwaltung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in einer abendlichen, öffentlichen Information des Bezirksausschusses am 29.11.2016 zusammen mit der Ausloberin des Wettbewerbes über das Wettbewerbsergebnis informiert. Im Weiteren wird die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch Gelegenheit haben, sich zu den Plänen zu äußern.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird darüber hinaus die vom Bezirksausschuss inhaltlich vorgetragenen Punkte (siehe Anlagen 3 und 4) im Rahmen der anstehenden Vertiefung und weiteren Konkretisierung überprüfen und das Ergebnis der Behandlung im Rahmen der weiteren Bauleitplanung dem Stadtrat zur Entscheidung vorlegen.

Der Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirks hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Ergebnis des Wettbewerbs der „Landeshauptstadt München I Ratoldstraße“ wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2108 auf der Grundlage des 1. Preises von 03 Architekten GmbH, München, und ver.de landschaftsarchitektur, Freising, durchzuführen.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V**

zur weiteren Veranlassung.

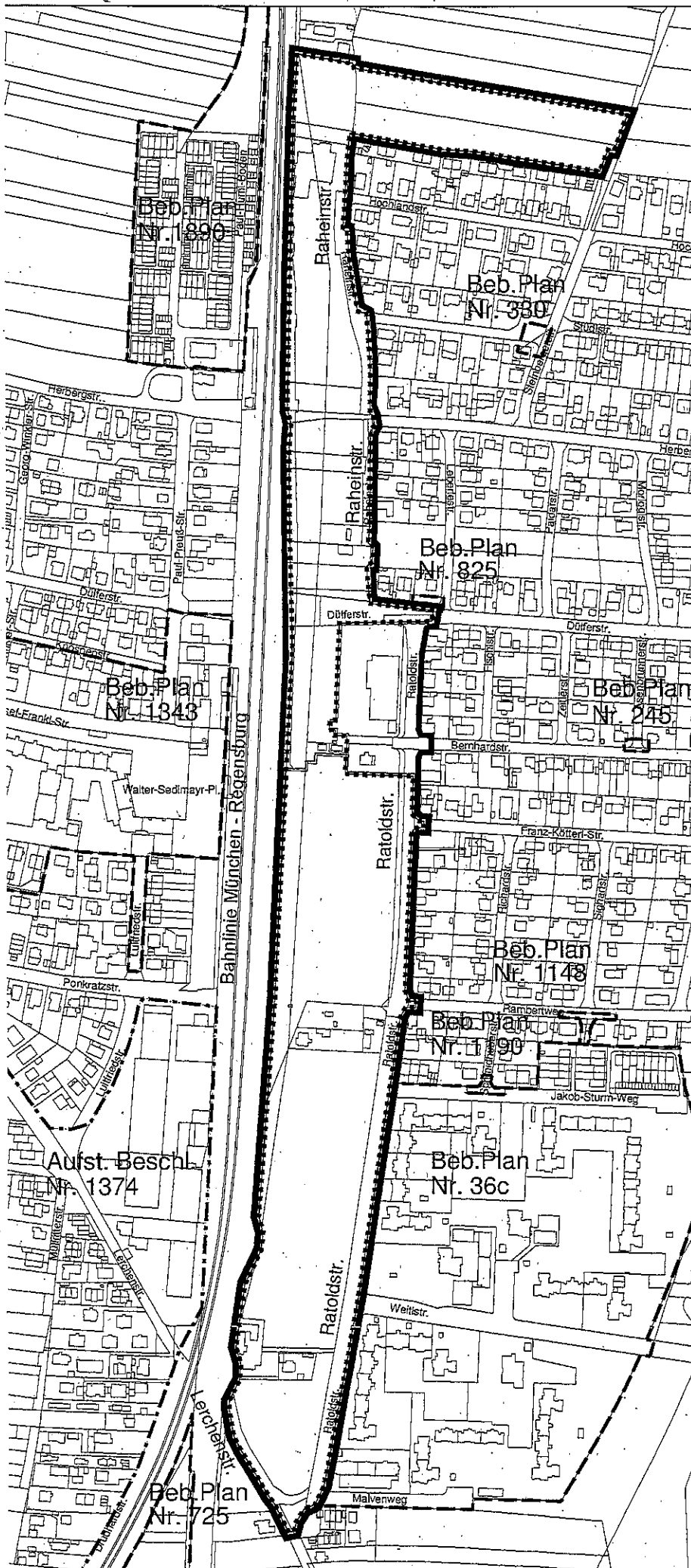
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24
3. An das Kommunalreferat
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 P
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/541
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/41 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V





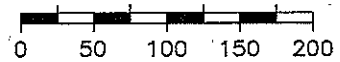
## ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG  
NR.2108

BEREICH:  
 RAHEINSTRASSE (SÜDLICH UND WESTLICH),  
 RATOLDSTRASSE (WESTLICH),  
 LERCHENSTRASSE (NÖRDLICH),  
 BAHNLINIE MÜNCHEN-REGENSBURG (ÖSTLICH)  
 AM 31.05.2016



M = 1 : 5000



### LEGENDE



GELTUNGSBEREICH GEM.  
BESCHLUSSVORLAGE

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER  
BEBAUUNGSPLÄNE



RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

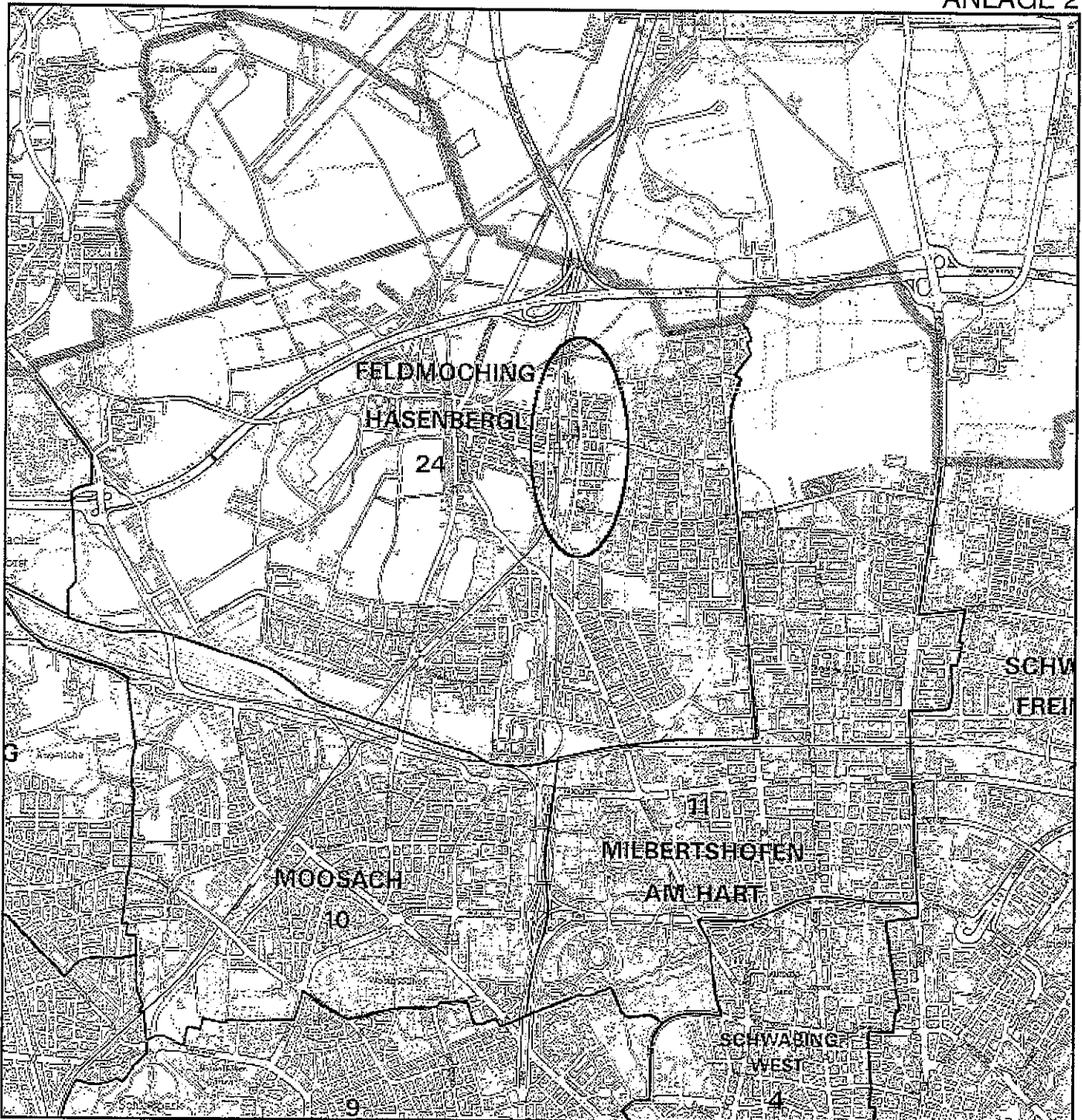


AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



UMGRIFF WETTBEWERB





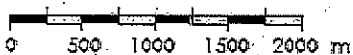
LEGENDE



LAGE DES BEB.PL. GEM.  
BESCHLUSSVORLAGE IM STADTBEZIRK



M = 1 : 50.000

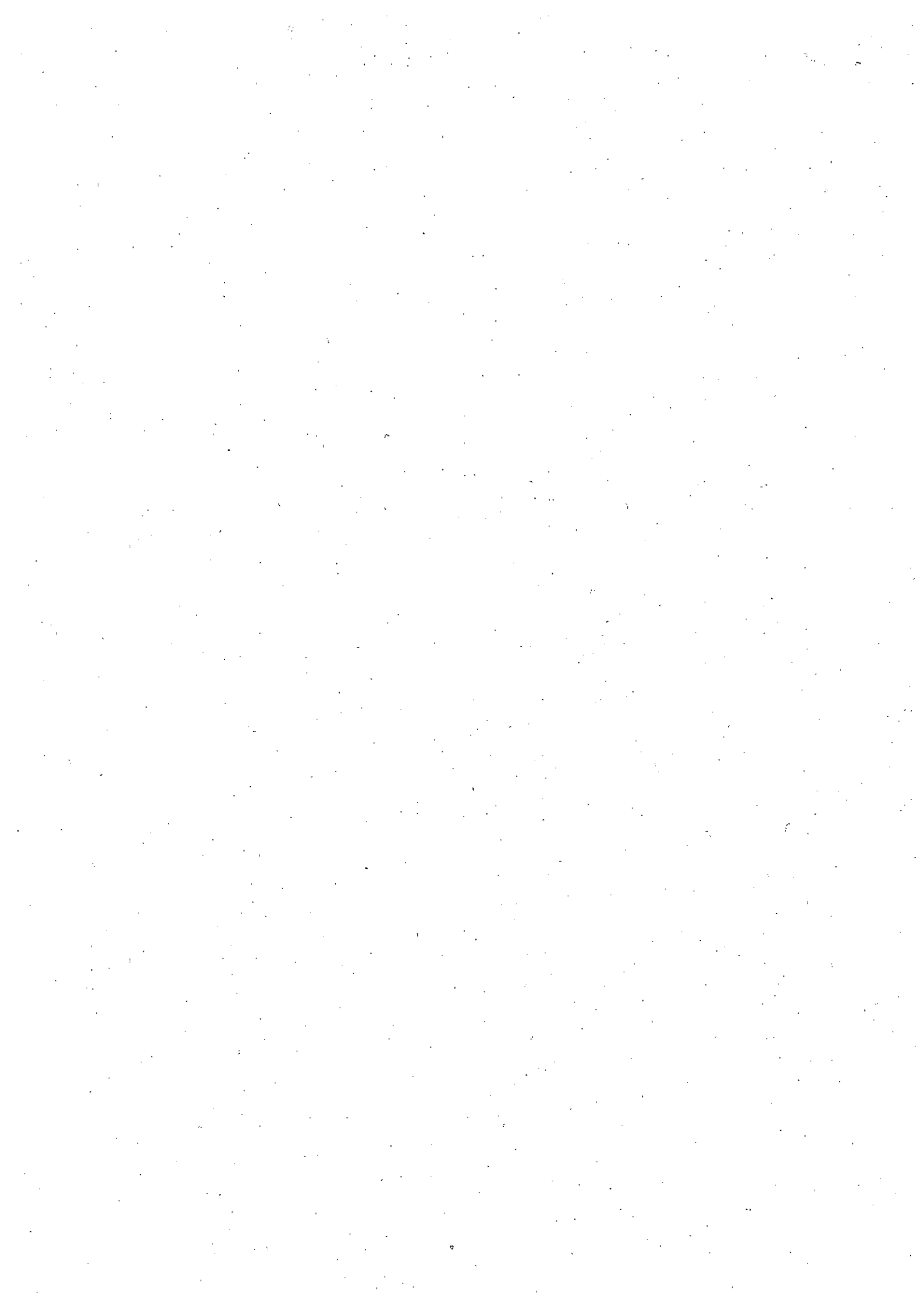


LAGEPLAN

24. STADTBEZIRK  
FELDMOCHING-HASENBERGL

BEREICH:  
RAHEINSTRASSE (SÜDLICH UND WESTLICH),  
RATOLDSTRASSE (WESTLICH),  
LERCHENSTRASSE (NÖRDLICH),  
BAHNLINIE MÜNCHEN - REGENSBURG (ÖSTLICH)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II/41P





ANLAGE 3

Vorsitzender  
Markus Auerbach

Privat:  
Bernhardstr. 63  
80995 München  
Telefon: 23 54 27 26

Geschäftsstelle:  
BA-Geschäftsstelle Nord  
Ehrenbreitsteiner Str. 28a  
80993 München

[ba24@muenchen.de](mailto:ba24@muenchen.de)

München, 14.10.2016

Landeshauptstadt München, BA-Geschäftsstelle Nord  
Ehrenbreitsteiner Str. 28 a, 80993 München

An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108  
Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich),  
Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich)...  
Ihr Zeichen: 610-II-41V-BPL 2108

der BA 24 hat sich in seiner Sitzung am 11.10.2016 mit dem im Betreff genannten Beschluss-  
entwurf (TOP 5.3) befasst und einstimmig eine **vorläufige** Stellungnahme beschlossen:

Der BA 24 bittet Sie, zusammen mit dem Investor, die Entwürfe zum künftigen Bebauungsplan  
in einer öffentlichen Veranstaltung den Bürgern, sowie dem BA 24 **Ende Oktober** vorzustellen.  
In einer weiteren Veranstaltung, die zeitlich in kurzem Abstand folgt, sollen die Bürger Gele-  
genheit haben, sich zu den Plänen zu äußern.

Vorbehaltlich der Ergänzungen aus den gewünschten Veranstaltungen, werden bereits jetzt  
einige Punkte angeregt, die im Unterausschuss Planung, Verkehr und Umwelt erarbeitet und  
durch den BA 24 am 11.10.2016 bestätigt wurden (siehe Anlage).

Die **Veranstaltungen**, welche **bis Mitte November 2016** stattfinden sollen, organisiert der BA  
24. Zu beiden sind die Stadtverwaltung, die Preisträger (so sie wollen) und selbstverständlich  
der Baulandentwickler herzlich eingeladen. Ihnen mögliche Termine bitte ich mit dem BA abzu-  
stimmen um an die Bestimmung eines Veranstaltungsortes gehen zu können.

Der BA 24 wird sich nach den Veranstaltungen erneut mit dem Thema in der den Veranstaltun-  
gen nachfolgenden Sitzung befassen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Auerbach  
Vorsitzender



**Stichpunkte zum künftigen Bebauungsplan Ratoldstraße / Raheinstraße**  
Unterausschuss Planung, Verkehr und Umwelt 04.10.2016

**In einer Öffentlichen Veranstaltung des BA soll das Ergebnis des Wettbewerbs allen interessierten Bewohnern des Stadtbezirkes vorgestellt werden. Die endgültige Stellungnahme wird auf die Dezembersitzung verschoben.**

Der derzeitige Stand im Unterausschuss Planung, Verkehr und Umwelt ist:

**1) Die Hochpunkte am Bhf. Feldmoching sollen entfallen und die Bebauung dem 5-geschoßigen Bestand angepasst werden.**

- a) 14, 11 und 7 OG sind zu *dominant*, sie sollen an die 5-geschoßige Umgebung angepasst werden; ein Hochhäuser passen nicht nach Feldmoching – besonders nicht in die verlängerte Straßenflucht der Josef-Frankl-Str.
- b) Die Kirche *Peter & Paul in Feldmoching* soll weiterhin die *Ortsmitte* markieren und nicht durch Sichtstörungen von Hochhäusern beeinträchtigt werden. - Die Bewahrung des dörflichen Charakters hat die LH München im Eingemeindungsvertrag § 27 IVm Präambel und Wirtschaftsplan übernommen und ist nun zeitgemäß einzulösen
- c) Die Hochpunkte liegen nächst der *Sichtachse zwischen Schloß Nymphenburg, [Moosach St. Martin (alt)] und Schloß Schleißheim*, die die Bahnlinie in der näheren Umgebung des Bf. Feldmoching kreuzt.
- d) Der im Vergleich zu anderen Wettbewerbsentwürfen *hohe Gewerbeflächenanteil* soll an der *Gewerbefläche der Hochhäuser reduziert* werden.
- e) Hochpunkte an dieser Stelle strahlen weit in die *Schloss- und Kanallandschaft der ehem. kurfürstlichen Hofmark Feldmoching-Schleißheim* aus und beeinträchtigt die Landschaft.  
Die Hochhäuser am Feldmochinger Anger strahlen bis weit in die Mooslandschaft aus - selbst aus dem Schwarzhölzl, vom Kalterbach aus, sind sie noch sichtbar. Der 14-geschoßige Hochpunkt würde als Nebenpunkt zu den Hochhäusern des Feldmochinger Anger erscheinen und das Landschaftsbild unnötig beunruhigen.  
BMW hat die Verletzlichkeit der Landschaft im Münchner Norden beim FIZ-Wettbewerb erkannt und bewusst auf ein Hochhaus als "Landmarke" verzichtet - obwohl sich die Planungsverwaltung mehrfach in diese Richtung als empfänglich signalisierte.
- f) An der S1 stadteinwärts geht es nur durch Gehölze und Einfamilienhaussiedlungen weiter. *Der Hochpunkt an dieser Stelle ist ein leeres Versprechen von Urbanität, im Sinne von versteinerter Stadt, das das München in seiner Struktur entlang der S1 nicht halten kann.*

**2) Die Gewerbeflächen in den Erdgeschoßzonen sollen aufrecht erhalten werden.**

Für private und öffentliche Angebote, die dem Stadtbezirk dienen, sollen *ausreichend flexibel nutzbare "Nischen"* bereitstehen. Sie sollen für die nicht planbaren Wechselfälle im Schicksal des Stadtbezirkes für gewerbliche und öffentliche bzw. soziale Zwecke grundsätzlich nutzbar sein. Dementsprechend sind den Raumangeboten teilweise entsprechende Freiflächen zuzuordnen - etwa

um einen Wandel von der Ladenfläche in eine Nachmittagsbetreuung oder Kindergarten - und umgekehrt - zu ermöglichen.

**3) Die Westfassaden zur Bahn hin sollen offenbare Fenster erhalten.**

- a) Dies ist auch am *Bf. Moosach* in allen Wohnungen möglich, die viel näher an der selben Bahnlinie liegen. - Vor Bahnlärm sind die Bewohner ggf. durch Schallschutzmaßnahmen zu schützen.
- b) In *zwangsbelüfteten Wohnungen* werden die Lüftungsöffnungen erfahrungsgemäß häufig wegen *Zugerscheinungen* von den Bewohnern (aller sozialen Schichten) verklebt, was zu *Schimmelbildung* führt. Eine Stoßlüftung ist nicht möglich. Diese sich abzeichnenden *schlechten Wohnbedingungen* begünstigen ein zu vermeidendes *abwärtsdriften der sozialen Mischung der Wohnbevölkerung*. Bereits heute hat die Wohnbevölkerung zuwenig Beimischung von privat versicherten Patienten, um das notwendige Angebot an (Fach- und Kinder-) Ärzten abzudecken. Diese wandern ab, bzw. siedeln sich nicht an (Bsp.: Ärztehaus am Walter-Sedlmayer-Platz) wenn diese Beimischung fehlt. *Dichte alleine ermöglicht keinen lebendigen Stadtteil. Es bedarf auch zahlungskräftiger Klientel*, um Angebote für den Durchschnitt aufrecht zu erhalten, die ohne diesen Teil der Beimischung nicht möglich wären.
- c) Nachdem die Einführung der A 92 über die St 2342 neu mit 25.000 Kfz/24h bis auf weiteres ad acta ist, besteht auch kein Bedarf die künftigen Bewohner durch Zwangsbelüftung vor Abgasen zu schützen.

**4) Die Öffnungen zwischen den Gebäudeketten zum Bahngelände hin sollen zum Lärmschutz verglast werden.**

**5) Dachgärten werden abgelehnt.**

- a) Es entsteht zusätzliche *Verschattung durch Bewuchs und Windschutzeinrichtungen* – weil andernfalls Dachfläche nicht zum Aufenthalt geeignet ist;
- b) Eine extensive Dachbepflanzung kann sich *ungestört als Biotop* entwickeln.
- c) Aufenthaltsflächen sollen *zu ebener Erde* geschaffen werden, um *soziale Kontakte in den Stadtbezirk hinein* zu fördern.

**6) Fassadenbegrünungen sollen verbindlich und wirksam festgeschrieben werden.**

Die Beschreibung der Träger des 1. Preises im Architektenwettbewerb bezieht sich auf *offene Formen* als Ideengeber für diesen außergewöhnlichen Entwurf. Die Grundrisse der Gebäude *erinnern nach Form und Stellung zueinander an Zierbeete im großen Gartenparterre und die Hecken in den Bosquets des schleißheimer Schloßparks*. Der Bebauungsplan liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur *Sichtachse zwischen Schloß Nymphenburg, Moosach und Schloß Schleißheim*. Das Plangebiet selbst liegt in *der ehem. kurfürstlichen Hofmark Feldmoching-Schleißheim* mit dem Schloß als Administrationssitz. Diese gekonnt aufgenommenen *örtlichen Bezüge* sollten durch reichlich Fassadenbegrünung unterstrichen werden, so dass das Quartier den Eindruck einer begehbaren Heckenlandschaft – eines Bosquets - erweckt.



- 7) **Die Grünbereiche zwischen Bahnanlagen und westlichen Gebädefassaden sollen durch eine transparente bzw. durchsichtige Lärmschutzwand (LSW) entlang des Gütergleises abgeschirmt werden.** Sie sollte so hoch sein, wie ein abgestellter Güterwaggon (bzw. geschlossener Autotransporter) auf den Rangiergleisen des Bf. Feldmoching. Diese bieten erfahrungsgemäß zu ebener Erde ausreichend Lärmschutz vor dem Bahnlärm auf der Strecke.
- a) Dadurch *verbessert sich die nutzbare Grünversorgung* im Quartier.
  - b) *Raum mit Aufenthalts- und Erholungsqualität* entsteht auch auf der Westseite des Baugebietes.
  - c) Raum für *soziale Kontakte zwischen den Bewohnern und dem Stadtteil* entsteht.
  - d) Eine wirksame *Abgrenzung von Erholungs- und Kern-Biotopfläche* kann ggf. erfolgen. - Die Durchgängigkeit für Biotopzwecke kann durch einen Spalt unter der LSW erreicht werden, der durch eine kleine Bodenwelle vor der LSW gegen eindringenden von Lärm geschützt werden kann. In der Praxis ist dieses Modell am Gebäude der Verwaltungsschule in München (BVS Bildungszentrum Ridlerstr. 75) erfolgreich in Richtung eines dortigen Bahngleises erprobt. Der Spalt unter der LSW vermeidet dort außerdem Hitzestau.
  - e) Die Maßnahme kann *aus dem Bodenwertgewinn der P&R-Anlage finanziert werden, die aus der Differenz des Einkaufspreises von 78 € / m<sup>2</sup> zum Endwert von 2500 € / m<sup>2</sup> bei der LH München* entsteht.

8) **Die Radwegführung ist mit Blick auf die Anbindung nach Norden zu optimieren.**

Die Fahrradbeauftragten haben im Nachgang zum Unterausschuss diskutiert.

- a) Meinung 1: Die *Radwege und Nebenroute sollen wie in Unterschleißheim an der Bahnunterführung parallel an der Bahnlinie* geführt werden und nicht im Kfz-Verkehr. Radwege müssen attraktiv sein um Menschen zur Benutzung des Fahrrades zu animieren. Auf der Westseite der P&R-Anlage ist noch *Platz*.
- b) Meinung 2: Die Radwege sind zu optimieren, aber *wegen der Nähe zur Wohnbebauung nicht als Fahrrad-Nebenroute geeignet*, weshalb diese auf der Ratoldstr. geführt werden soll. Es sei *zu wenig Platz* zur Vorbeiführung an der Westseite der P&R-Anlage.





ANLAGE 4

Vorsitzender  
Markus Auerbach

Privat:  
Bernhardstr. 63  
80995 München  
Telefon: 23 54 27 26

Geschäftsstelle:  
BA-Geschäftsstelle Nord  
Ehrenbreitsteiner Str. 28a  
80993 München

ba24@muenchen.de

München, 16.11.2016

Landeshauptstadt München, BA-Geschäftsstelle Nord  
Ehrenbreitsteiner Str. 28 a, 80993 München

An das  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung



**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108**  
**Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich),**  
**Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich)**  
**Bekanntgabe der Wettbewerbsergebnisse, weiteres Vorgehen**  
**- Ergänzende Stellungnahme des BA 24 -**  
Ihr Zeichen: 610-II-41V-BPL 2108



der Bezirksausschuss 24 hat sich in seiner Sitzung vom 15.11.2016 mit dem Anhörungsfall Bebauungsplan Nr. 2108 befasst und mit einer Stimme Enthaltung beschlossen, die vorläufige Stellungnahme nachstehend zu ergänzen und abzuschließen:

**Der 1. Preis aus dem Architektenwettbewerb** zum Bebauungsplangebiet 03 Architekten, München soll die Grundlage der weiteren Bearbeitung für den Entwurf eines Bebauungsplans sein.

Die Planung für den Bebauungsplan soll weiter Bedacht darauf nehmen, dass **im Parkhaus** Platz vorgesehen wird für:

- 1 Car-Sharing,
- 2 Platz für Personenanlieferung zum U-Bahnhof / S-Bahnhof - in etwa dort wo heute die Behindertenparkplätze liegen für:
  - 2.1 Kinder/Familien mit Kinderwagen,
  - 2.2 Behinderte,
  - 2.3 Personen mit Gepäck,
- 3 Ladestationen für E-Autos und E-Fahrräder,
- 4 Taxistand, soweit nicht Verlegung in der Josef-Frankl-Straße - etwa westl. U-Bahn-Aufgangsbauwerk erfolgt,
- 5 - ggf. über die bestehende Fläche hinaus - erforderliche Aufstellflächen für Rettungskräfte im EG des Parkhauses. Dieses soll eine lichte Höhe haben, die für die LKW der Feuerwehr geeignet ist.
- 6 Zugang zur P&R-Anlage über das Zwischengeschoss des U-/S-Bahnhofes – Platzierung des Drogeriemarktes in dieser KG-Ebene im Parkhaus und
- 7 Zu- und Abfahrt für den in der P&R-Anlage vorgeschlagenen Drogeriemarkt

Der sog. **Quartiersplatz** in der Lücke zwischen Hochhaus und südlicher Anschlussbebauung funktioniert nicht, weil ihm mindestens zwei Platzwände fehlen, er von der Bahnlinie gestört wird und sich nach Westen in der Josef-Frankl-Straße verliert. Es soll statt dessen die angesprochene Lücke mit Gebäuden bis 3 Vollgeschossen geschlossen werden, die im EG aufnehmen können:

- Mietfahrräder Private Anbieter und MVG
- Private Fahrräder / MVG-Nutzer

Der **Pavillon am U-Bahn-Aufgangsbauwerk** soll die Abstandsflächen einhalten und nicht auf den Wurzelbereichen der Bäume am Gehweg zur U-Bahn zu stehen kommen.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Auerbach  
Vorsitzender



