

Telefon: 0 233-25249 und 22939  
25097 und 24306  
25299  
Telefax: 0 233-24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

### PaketPost-Areal

- a) Zwischenstand der Masterplanung
- b) Öffentlichkeitsbeteiligung - Bürgergutachten
- c) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03220

### Vorblatt zur Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021

Öffentliche Sitzung

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
1. Verfahrensstand, Anlass und Inhalt der Bekanntgabe.....	1
2. Zwischenstand Masterplanung.....	2
2.1 Städtebau.....	3
2.2 Freiraumplanung.....	4
2.3 Höhenentwicklung, Stadtbildverträglichkeit, Denkmalschutz.....	7
2.4 Nutzungen.....	9
2.5 Mobilität.....	10
2.6 Nachhaltigkeit.....	12
2.7 Klimaanpassung.....	13
3. Wesentliche Überarbeitungsanforderungen.....	14
4. Weiteres Vorgehen.....	15
4.1 Bürgergutachten.....	15
4.2 Fortsetzung der Bauleitplanverfahren.....	16
5. Abstimmungen und Beteiligungen.....	16
<b>II. Bekanntgegeben.....</b>	<b>17</b>

Telefon: 0 233-25249 und 22939  
25097 und 24306  
25299  
Telefax: 0 233-24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

### **PaketPost-Areal**

- a) Zwischenstand der Masterplanung
- b) Öffentlichkeitsbeteiligung - Bürgergutachten
- c) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03220**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Masterplanung für das PaketPost-Areal, Stand Aufstellungsbeschluss 2019
4. Masterplanung für das PaketPost-Areal, Stand März 2021
5. Weiterentwicklung Masterplan, Broschüre von Herzog & de Meuron
6. Konzept des Bürgergutachtens

### **Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021**

Öffentliche Sitzung

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

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die Bekanntgabe Angelegenheiten der Bauleitplanung bzw. in engem Zusammenhang damit zum Inhalt hat.

#### **1. Verfahrensstand, Anlass und Inhalt der Bekanntgabe**

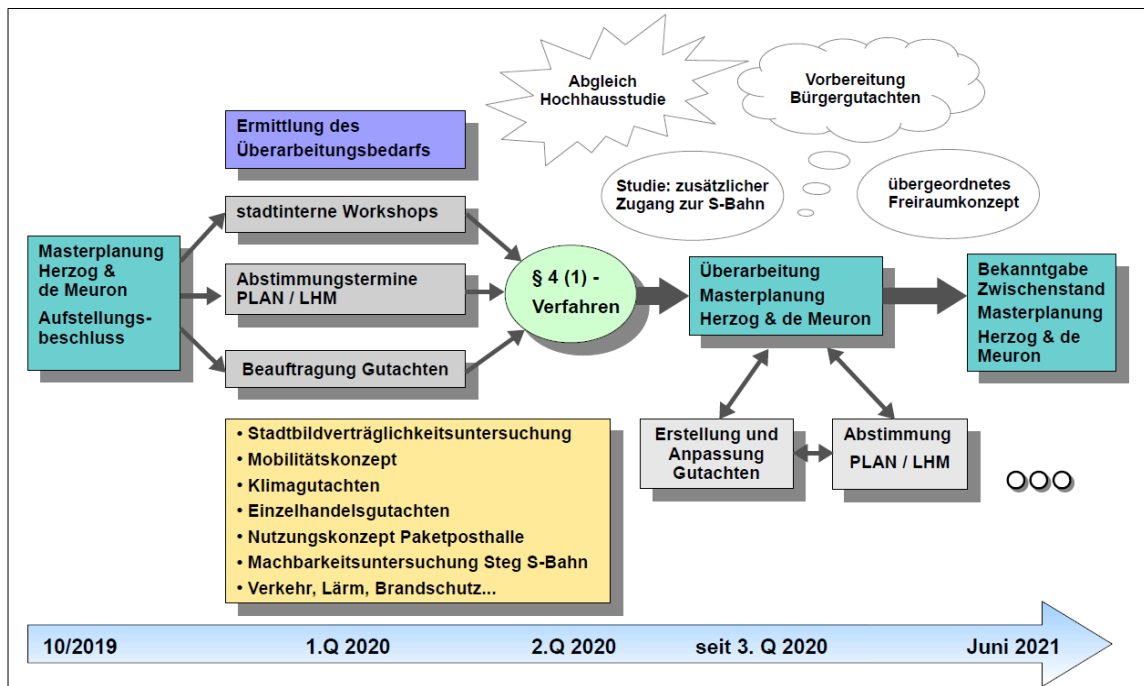
Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) beschlossen, für das PaketPost-Areal den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 aufzustellen und den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich „Zentrale Bahnflächen München /Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Grundlage der Verfahren sollte der Entwurf des Masterplans sein (siehe Anlage 3).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat zur Vorbereitung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.12.2019 bis 31.01.2020 vier Workshops zu den Themen Soziale Infrastruktur, Verkehr/Lärm, Freiflächen/Nachhaltigkeit sowie Nutzungen mit Vertreter\*innen der städtischen Referate sowie der fachlich betroffenen Behör-

den durchgeführt. Der förmliche Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 16.03.2020 mit 17.04.2020 statt.

Da aufgrund der Corona-Pandemie der für die Umweltprüfung erforderliche Scoping-Termin nicht stattfinden konnte, wurde vom 05.05.2020 mit 05.06.2020 ein schriftliches Scoping-Verfahren durchgeführt.

Auf Grundlage der Behördenbeteiligung und des Scopings konnten die notwendigen Gutachten beauftragt und mit der Erstellung und Abstimmung der Inhalte begonnen werden.



Schema Verfahrensablauf seit Aufstellungsbeschluss

© Landeshauptstadt München

In der Beschlussvorlage vom 23.10.2019 wurde u.a. dargestellt, dass die Masterplanung unter Berücksichtigung der beschlossenen Planungsziele und der sich im weiteren Planungsprozess ergebenden Überarbeitungsanforderungen weiterentwickelt werden soll. Die dafür formulierten Vorgaben sehen für die denkmalgeschützte Paketposthalle eine differenzierte kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung mit einer uneingeschränkten öffentlichen Nutzung des Erdgeschossbereiches als Freiraum vor. Die Machbarkeit eines Nutzungskonzeptes ist vertieft nachzuweisen und dauerhaft zu sichern.

Die jetzt eingebrachte Bekanntgabe informiert über den aktuellen Zwischenstand der Masterplanung. Daneben wird über den aktuellen Stand des derzeit laufenden Bürgergutachtens berichtet. Mit dieser Bekanntgabe sollen dem Stadtrat die fachlichen Grundlagen für die sogenannten Planungszellen, die das Kernstück des Bürgergutachtens bilden, zur Kenntnis gegeben werden.

## 2. Zwischenstand Masterplanung

Gemäß Aufstellungsbeschluss wurde die Masterplanung intensiv geprüft und weiterent-

wickelt. Im Folgenden wird der aktuelle Zwischenstand dargestellt, wobei auch noch offene Themen und weitere Abstimmungsbedarfe benannt werden. Der Zwischenbericht bezieht sich auf den Überarbeitungsstand vom März 2021 (Anlage 4).

## **2.1 Städtebau**

Die Überprüfung der Masterplanung führte zu städtebaulichen Anpassungen und Optimierungen, wobei in einigen Bereichen noch weitere Prüfungen und Überarbeitungen erforderlich sind (siehe Anlage 4). Die städtebauliche Struktur bleibt im Grundsatz unverändert. Zentrales Element ist die Interpretation der denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachte und öffentlich zugängliche Freifläche im Erdgeschoss und mit einer kulturellen bzw. kreativwirtschaftlichen Nutzung im Untergeschoss. Die Neubauten rahmen die Halle an drei Seiten mit einer dichten, überwiegend sechsgeschossigen Blockstruktur ein. Die Halle und das gesamte Areal werden durch zwei Hochhäuser markiert, die in ihrer Proportion und Ausformung Bezug auf die Bogenhalle nehmen und die neue Zentralität des Areals betonen.

Durch die Blockstruktur entstehen Gassen, die attraktive Wege- und Sichtbeziehungen zur Halle eröffnen. Die Gassen sind frei von motorisiertem Individualverkehr und sollen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Belebte Erdgeschossnutzungen mit Handel und Gastronomie schaffen einen urbanen Charakter. Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen.

Der Platz im Kreuzungsbereich Birketweg/Wilhelm-Hale-Straße stellt zusammen mit der Promenade südlich der Halle eine wichtige Verbindungsachse durch das Quartier dar. Neben dieser Verbindungsfunktion soll ein qualitätvoller Stadtplatz entstehen, der mit den beiden Hochhäusern und dem Übergang zur Halle einen städtebaulich markanten Stadtraum formuliert. Der südliche Block an der Wilhelm-Hale-Straße wurde nach Süden aufgeweitet, die Gebäudekante der gegenüberliegenden Bebauung an der Wilhelm-Hale-Straße wurde in der Überarbeitung aufgegriffen. Dadurch wird die Verbindungsachse in Ost-West-Richtung betont, die Entrée-Situation in das Quartier bleibt erhalten.

### **Weiterentwicklung der Hochhäuser**

Die Hochhäuser rahmen die Paketposthalle an der westlichen Ecke ein. Städtebaulich soll an dieser Stelle durch eine Torsituation, die den Übergang vom Platz zum direkten Vorplatz der Halle markiert, eine interessante und spannungsreiche Raumabfolge entstehen. Die beiden Hochhäuser wurden gegenüber ihrer ursprünglichen Positionierung jeweils um 180 Grad gedreht. Dadurch zeigen die gewölbten Seiten der beiden Türme, die die Form des Hallendachs aufgreifen, nach außen und sind somit besser sichtbar. Ein attraktiver und einladender Vor- und Zugangsbereich zu den beiden Hochpunkten ist von besonderer Bedeutung. Sowohl die Erdgeschosse als auch die obersten Geschosse der beiden Hochhäuser werden öffentlich zugänglich sein und entsprechende Nutzungen aufweisen. Vorstellbar sind hier z.B. gastronomische und kulturelle Nutzungen.

Zwei Schrägaufzüge verbinden diese beiden Ebenen miteinander und bieten einen attraktiven und erlebnisreichen Zugang zu den obersten Geschossen der Türme. Durch ihre Lage an der Außenfassade soll auch im Stadtbild die öffentliche Zugänglichkeit und Funktion für die Stadtgesellschaft sichtbar werden.

### **Hallenvorplatz**

Der Bereich direkt westlich der Paketposthalle bildet den Hauptzugang zur Halle und stellt damit einen zentralen Bereich im neuen Quartier dar. Es soll ein qualitätvoller Raum entstehen, der einen angemessenen Rahmen für den Zugang zur Halle schafft und die Architektur des Denkmals erlebbar macht. Ziel ist es, sowohl Aufenthaltsqualität, als auch komfortable und attraktive Wegebeziehungen für den Fußverkehr zu erreichen. Außengastronomie, die den Blockstrukturen vorgelagert ist, kann zur Belebung des Stadtraums beitragen.

### **Südlicher Quartierseingang**

Der südliche Quartierseingang am Birketweg bildet den Hauptzugang für den Fußverkehr vom S-Bahnhof Hirschgarten. Ziel ist es, einen attraktiven Auftakt zum Quartier zu schaffen und gleichzeitig an die östlich angrenzenden Grünflächen anzuknüpfen.

Eine Herausforderung stellt die Querung durch Fuß- und Radverkehr sowie die Anordnung und gestalterische Einbindung der in diesem Bereich erforderlichen Tiefgaragenzufahrt dar. Derzeit wird eine in den Hochpunkt südlich der Paketposthalle integrierte Zufahrt geprüft. Eine Erschließung über die öffentliche Grünfläche im Süden ist nicht mehr vorgesehen.

Die im ursprünglichen Masterplan vorgeschlagenen zwei Gebäude südlich der Halle wurden zu einem größeren Block zusammengefasst. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen (sechs und acht Vollgeschosse) wurden auf sieben Vollgeschosse zusammengeführt. Dadurch konnte der Anteil an nicht unterbauter Freifläche erhöht, der Abstand zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche vergrößert und damit eine bessere Verzahnung erreicht werden. Zudem weicht das Gebäude nun auch deutlich hinter die Ostfassade der Paketposthalle zurück. Hinsichtlich der Geometrie des Gebäudes erfolgen derzeit noch weitere Detailprüfungen.

## **2.2 Freiraumplanung**

Der vorliegende Entwurf stellt gerade im Bereich der Freiflächen aufgrund der hohen Dichten und dem damit verbundenen sehr hohen Versiegelungsgrad durch Bebauung und Unterbauung sowie aufgrund der zu erwartenden Verschattung durch die Gebäude für die Gestaltung der Freiflächen eine große Herausforderung dar. Um dennoch den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, sowie den Menschen, die dort arbeiten, hochwertige Erholungsflächen in direkter Umgebung zu bieten, müssen die Freiflächen besonders qualitätvoll gestaltet werden und gut durchdachte Möglichkeiten für eine multifunktionale Nutzung bieten. Für eine hohe Aufenthaltsqualität ist auch ein angenehmes Stadtklima wesentlich. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels ist der Wärmeentwicklung bei stark versiegelten Flächen durch ausreichend dimensionierte Großbaumstandorte entgegenzuwirken.

### **Freiraum Gesamtkonzept**

Bei der Umsetzung des Projektes wird ein einheitliches Gesamtkonzept für das gesamte Areal erforderlich. Ein abgestimmtes Spielflächen-Konzept wird aktuell erarbeitet.

Im Wesentlichen besteht der Freiraum aus folgenden Elementen:

- Die Paketposthalle als überdachte, frei zugängliche, zentrale Freifläche mit besonderer Atmosphäre

- die Squares
- die Promenade
- die Gassen
- die Gartenhöfe
- die Dachterrassen.

#### EG Paketposthalle

Die Paketposthalle soll im Bereich des Erdgeschosses als ein überdachter, frei zugänglicher öffentlicher Platz fungieren. Die Konstruktion der Halle und der freie Gesamtraum soll möglichst erhalten werden. Die Mitte der Halle bleibt weitestgehend unverbaut und offen. Über einladende Zugangsbereiche an den Längsseiten der Halle, die auch das Tageslicht in die Untergeschosse bringen, wird die Erdgeschossenebene zukünftig mit dem Untergeschoss verbunden. Die überdachte Freifläche dient insbesondere als frei zugänglicher, vielseitig nutzbarer Freiraum für die Öffentlichkeit mit hoher gestalterischer Qualität und als Freiflächennachweis für das neue Quartier. Deshalb sind ein überzeugendes Nutzungskonzept und eine herausragende Gestaltung der Halle zentrale Elemente für die erfolgreiche Umsetzung der Ziele. Ein Gestaltungskonzept für diese Flächen muss noch erarbeitet werden. Zur Konzeptfindung muss noch ein Verfahren, z.B. ein konkurrierendes landschaftsarchitektonisches Wettbewerbsverfahren, entwickelt werden, um eine besonders qualitätvolle Lösung zu erhalten.

#### Squares

Die Squares bilden die Vorzone der Hochhäuser und der Paketposthalle. Sie sind autofreie Platzflächen, die aufgrund der zu erwartenden Fußgängerströme bei Veranstaltungen in der Halle als überwiegend versiegelte Flächen mit Baumgruppen in öffentlichen Bereichen mit hoher Nutzungsdichte vorgesehen werden.

Der Vorbereich der Halle fungiert als wichtiger Aufenthaltsbereich und Hauptzugang zur Halle. Die Gestaltung muss eng mit der Nutzung und Gestaltung der Halle abgestimmt sein. Endgültige Aussagen zur Gestaltung des Vorplatzes können daher auch erst getroffen werden, wenn ein Konzept für die Halle vorliegt. Bei der Ausgestaltung der Freiflächen sind die Anforderungen an die Regenwasserversickerung auf eigenem Grundstück auch bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Für ein entsprechendes Regenwassermanagement ist neben der Dachbegrünung und ggf. Fassadenbegrünung vor allem die Grünausstattung der Freiflächen von hoher Bedeutung. Eine Überdeckung der Tiefgaragendecke mit 1,5 m ist vorgesehen, um auch auf unterbauten Flächen Großbäume pflanzen zu können. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die dargestellten Flächen hierfür ausreichend sind.

Die Gestaltung dieser Bereiche ist im weiteren Verfahren auszuarbeiten.

#### Promenade südlich der Paketposthalle

Die sogenannte Promenade südlich der Halle ist als Bestandteil einer überörtlichen Grünverbindung zwischen Postwiese im Osten und Hirschgarten im Westen ein wesentlicher Freiraum, der durch das Quartier verläuft. Er soll daher ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Darüber hinaus übernimmt er auch wesentliche Funktionen wie z.B. Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr, Freiraumverbindung zwischen Postwiese und Hirschgarten insbesondere auch aus naturschutzfachlicher Sicht sowie klimatische Funktionen. Für diese Funktionen ist ausreichend Fläche vorzusehen.

### Gassen und Passagen

Es wurde intensiv geprüft, ob die Gassen mit den gewünschten Nutzungen und den sich daraus ergebenden Anforderungen (insbesondere Rettungswege) umsetzbar sind. Dabei wurden verschiedene Gestaltungsvarianten untersucht und diskutiert. Im Ergebnis und in Abwägung der unterschiedlichen Belange ist die mittige Anordnung von Baumpflanzungen und Aufenthaltsmöglichkeiten am positivsten zu bewerten. Die befestigten Flächen verlaufen beiderseits entlang der Gebäude und bieten auch Platz für Freischankflächen und Verkehrsflächen. Der Nachweis der grundsätzlichen Erschließung für die Feuerwehr konnte erbracht werden. Die Integration in die Freiraumgestaltung wird im Detail noch abgestimmt.

Die 15 m breiten öffentlich zugänglichen Gassen, die zur Paketposthalle führen, werden autofrei gestaltet und weisen unterschiedliche identitätsbildende Bepflanzungsthemen auf. Um ausreichend dimensionierte Baumstandorte zu erhalten, wird auch hier die Tiefgaragendecke durchgehend um 1,50 m abgesenkt. Im aktuellen Entwurf sind die Bäume hinsichtlich Wuchsordnung, Standort, Anzahl und Baumart zu überprüfen.

Um die Durchlässigkeit zu erhöhen und Querverbindungen für den Fußverkehr zu ermöglichen, sollen die Gassen ergänzt werden durch Passagen, die durch die Blöcke führen. Hierbei ist allerdings Augenmerk auf Gestaltung und Unterhalt zu richten, um Angsträume zu vermeiden. Die genaue Lage der Passagen ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

### Gartenhöfe

Die Gartenhöfe in den Blockinnenbereichen wurden anhand von unterschiedlichen Gestaltungsvarianten eingehend untersucht. Sie liegen erhöht auf der Ebene des 1. Obergeschosses. Als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume eignen sich offene und freie Gestaltungsprinzipien besonders, um die vielfältigen Nutzungsansprüche auf beschränkter Fläche in Form sich überlagernder Nutzungsstrukturen (Kinderspiel und Erholungsflächen) intelligent unterzubringen. Klar gegeneinander abgegrenzte Gestaltungsprinzipien wie Heckenkörper und umzäunte Bereiche sind deshalb nicht geeignet.

Die Höfe sollen von Fassade zu Fassade gestaltet werden. Soweit Wohnräume im 1. OG direkt zum Hof orientiert werden, soll eine zu vermeidende Einsehbarkeit gestalterisch gelöst werden.

Es ist ein hoher Anteil an nicht befestigten Flächen vorzusehen. Ziel ist es auch hier, ausreichend dimensionierte Standorte für Großbäume zu erreichen. Genaue Standorte, Anzahl und Baumarten sind noch zu prüfen. Eine Absenkung der unterhalb der Innenhöfe liegenden Erdgeschoss-Decken um 1,2 m ist in diesen Bereichen erforderlich. Die Passagen sollten möglichst an die Treppenanlagen der Gebäude angebunden werden, jedoch nicht an die Innenhöfe, um die Freiräume nicht einzuschränken. Es sind keine Oberlichter, Lichtschächte oder Aufbauten (technische Aufbauten, Belichtungselemente) innerhalb der Hofflächen vorzusehen (abgesehen von den Passagenbereichen).

### Dachflächen

Zur Nutzung der Dachflächen als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen wurde ein vielseitiges und gut durchdachtes Konzept vorgelegt. Auf den Dachflächen der Blockbauungen sind gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen und extensive und intensive Rasen- und Pflanzflächen vorgesehen. In die geplanten Pergolen sind Elemente zur

Nutzung solarer Energie integriert. Zusätzlich wird eine Berankung der Pergolen vorgeschlagen.

#### Freiraumkompensation in der Umgebung

Die Orientierungswerte für die quantitative Freiflächenversorgung werden stark unterschritten. Zudem wird im Gebiet so gut wie kein öffentliches Grün nachgewiesen. Deshalb muss eine Kompensation für Freiflächen auf Stadtteilebene in Form von zusätzlichen Qualifizierungsmaßnahmen von bestehenden Grünflächen für die Erholungsnutzung in der Umgebung erarbeitet werden.

#### Biotopvernetzung

Die vorhandene Trockenbiotopvernetzung in der südlich angrenzenden öffentlichen Grünanlage am Rad- und Fußweg zwischen den Ausgleichsflächen östlich und westlich soll erhalten und optimiert werden. Die hochwertigen Bahnbiotope beherbergen die streng geschützte Zauneidechse und andere Vertreter des Lebensraumtyps, die besonders geschützt sind.

#### Freiflächen Kindertagesstätten

Die Freiflächen für die Kindertagesstätten müssen diesen direkt zugeordnet werden. Eine gute Situierung auf sinnvoll nutzbaren Flächen und innovative Gestaltungskonzepte sind aufzuzeigen. Das Konzept wird derzeit abgestimmt. Gegenüber dem Masterplan sind die Kindertageseinrichtungen nun dezentral über das Planungsgebiet verteilt. Weiterhin wurde mit einer Ausnahme allen (zweigeschossigen) Einrichtungen eine ebenerdige Freifläche zugeordnet. Teilweise liegen weitere Kinderfreispielflächen in den Höfen (1. OG); Dachflächen werden nicht mehr in Anspruch genommen.

### **2.3 Höhenentwicklung, Stadtbildverträglichkeit, Denkmalschutz**

Als Vorgabe für die weitere Planung wurde im Aufstellungsbeschluss festgelegt, dass die in der Masterplanung vorgeschlagenen Hochhäuser im weiteren Verfahren hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und stadträumlichen Wirkung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu prüfen und mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen sind. Der Entwurf der Hochhausstudie wurde am 05.02.2020 dem Stadtrat bekanntgegeben und die Durchführung des weiteren Diskussions- und Beteiligungsprozesses beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17706).

Die Hochhausstudie definiert fünf Höhenkategorien, die den Bezugsmaßstab für die zukünftige Höhenentwicklung bilden. Die ersten drei Kategorien beziehen sich proportional auf die vorherrschenden Gebäudehöhen der Umgebung. Die Kategorien 4 und 5 lösen sich von diesem Maßverhältnis und unterscheiden zwischen einer stadtteilbezogenen und einer Wirkung für die Gesamtstadt, wobei die Kategorie 5 keine Höhenbegrenzung vorgibt (Stadtzeichen ab 80 m Höhe). Der „Zonenplan“ verortet die Höhenkategorien im Stadtraum. Das PaketPost-Areal liegt in der Zone IV „Stadtsilhouette gestalten“ mit den Höhenkategorien 4 (Stadtteilzeichen) und 5 (Stadtzeichen). Der Bereich ist somit grundsätzlich für eine Höhenentwicklung über 80 m geeignet.

Die in der Hochhausstudie festgelegten Qualitätskriterien zeigen den Mehrwert, den ein Hochhausprojekt für die Stadt und ihre Bewohner\*innen leisten soll. Sie enthalten z.B. Vorgaben zur öffentlichen Zugänglichkeit und Einbindung auf Erdgeschossniveau. Im



Rahmen der Weiterentwicklung der Masterplanung für die beiden Hochhäuser wurden diese Qualitätsanforderungen berücksichtigt. So sollen die Erdgeschossbereiche durch eine angemessene Geschosshöhe und entsprechende bauliche Gestaltung einen offenen Charakter aufweisen mit einem nennenswerten Anteil an öffentlich zugänglichen Nutzungen. Auch mindestens ein oberstes Geschoss soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Im weiteren Planungsprozess ist die Einhaltung der Qualitätskriterien nachzuweisen und langfristig über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.

Wesentlicher Teil des Planungsverfahrens ist gemäß Aufstellungsbeschluss die Prüfung der Verträglichkeit der im Masterplan für die beiden Türme vorgeschlagenen Höhe von 155 m. Dies erfolgt durch eine detaillierte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, die Sichtbarkeit und Erscheinungsform für verschiedene Sichtachsen und Perspektiven darstellt. Auf dieser Grundlage ist eine Diskussion und Abwägung möglich, ob die Höhe als verträglich eingestuft wird. Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ist derzeit in Erarbeitung. Des Weiteren wird ein Planungsmodell im Maßstab 1:2.500 erstellt, welches ebenfalls der Beurteilung der stadträumlichen Wirkung der vorgeschlagenen Hochpunkte dienen soll.

Erkenntnisse aus dem derzeit laufenden öffentlichen Diskussionsprozess des Entwurfs der Hochhausstudie sowie die Ergebnisse des Bürgergutachtens stellen wesentliche Bausteine des weiteren Planungsprozesses dar und sind im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Der nächste formale Verfahrensschritt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, wird daher erst durchgeführt, wenn Ergebnisse aus diesen Beteiligungsformaten vorliegen.

Die bisherige Debatte hat gezeigt, dass insbesondere die vorgeschlagene Höhe der beiden Türme kontrovers in der Öffentlichkeit und in Fachkreisen diskutiert wird. Dabei geht es insbesondere um die Frage, inwieweit sich die Stadtsilhouette und das Stadtbild weiterentwickeln dürfen, ohne dabei ihre spezifische Prägung und Charakteristik zu verlieren. Hierzu werden unterschiedliche Standpunkte vertreten.

Im Fokus des Denkmalschutzes stehen dabei die Auswirkungen der Planung auf das Schloss Nymphenburg. Seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und des Landesdenkmalrats wird die Auffassung vertreten, dass die vorgeschlagene Höhe schädliche Auswirkungen auf das Schloss habe, da die Türme im Vorfeld des Schlosses in Erscheinung treten und die symmetrische Anlage und städtebauliche Ausgewogenheit des Schlosses und des Schlossrondells erheblich beeinträchtigen würden. Neben dem Schloss Nymphenburg ist auch der Olympiapark im Kontext der laufenden Bewerbung um den Weltkulturerbe-Status zu berücksichtigen.

Eine andere Perspektive stellt eher die Dynamik und Strahlkraft des Projektes in den Vordergrund und akzeptiert auch die damit verbundenen Veränderungen im Stadtbild als normalen Entwicklungsprozess der Stadt. In diesem Sinne können sichtbare Veränderungen des Stadtbildes durch bauliche Entwicklungen auch neue Identitäten und ein positives Image schaffen. Im weiteren Planungsprozess müssen die verschiedenen Sichtweisen berücksichtigt und abgewogen werden. Hierzu sollen sowohl die Diskussion der Hochhausstudie als auch die Ergebnisse des Bürgergutachtens wichtige Erkenntnisse liefern.

Neben den Auswirkungen der Planung auf Denkmäler außerhalb des Planungsgebietes ist auch die Paketposthalle selbst in ihrer Eigenschaft als Industriedenkmal zu berücksichtigen. Wesentliches Planungsziel, das es bei der Weiterentwicklung der Masterplanung zu berücksichtigen gilt, ist die Sichtbarkeit der Halle aus verschiedenen Richtungen. Die Nutzungen im Halleninneren sollen das Denkmal künftig für die Öffentlichkeit erlebbar machen.

## 2.4 Nutzungen

Gemäß Aufstellungsbeschluss ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Büros, ergänzt durch Flächen für Hotel, Kultur, Gewerbe, Einzelhandel, soziale Infrastruktur und eine Altenpflegeeinrichtung geplant. Die genaue Nutzungsverteilung wird derzeit in verschiedenen Varianten geprüft. Die Wohnnutzung ist sowohl in den Blöcken als auch in den Hochpunkten vorgesehen. Die Anordnung und Verteilung ist u.a. abhängig von der Belichtungs- und Lärmsituation. Entsprechende Gutachten sind in Erstellung, und es werden verschiedene Grundriss-Typologien geprüft.

Für die Nutzungsverteilung in den beiden Hochpunkten sind die Anforderungen der in Erarbeitung befindlichen Hochhausstudie zu berücksichtigen. Diese schreiben bislang einen gewissen Anteil an öffentlichen Nutzungen für die Erdgeschosszone vor, sowie die öffentliche Zugänglichkeit des obersten Geschosses.

Die Planung für die Wohnbebauung löst einen ursächlichen Bedarf von fünf Kindertageseinrichtungen aus, darüber hinaus besteht aus der Umgebung Bedarf für eine zusätzliche Einrichtung. Die insgesamt sechs Einrichtungen für Kinder sollen dezentral im Quartier verteilt werden. Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur ist somit auch bauabschnittsweise gesichert. Aufgrund der hohen Dichte und der beschränkten Freiflächenangebote werden auch innovative Konzepte diskutiert, die eine Wechselnutzung der Freiflächen vorsehen. In diesem Zusammenhang weist das Projekt Modellcharakter auf, da die genannten Themen und damit verbundenen Fragestellungen mit zunehmender städtebaulicher Dichte auch in anderen Planungen stadtwweit an Bedeutung gewinnen werden.

Seitens der Grundstückseigentümerin bestehen Pläne, eine Pflegeeinrichtung zu errichten. Diese soll voraussichtlich in einem der Blöcke nördlich der Paketposthalle verwirklicht werden. Des Weiteren wird die Unterbringung eines Nachbarschaftstreffs geprüft.

Tragende Idee des Masterplanes und Nukleus für die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes ist die Belegung und Öffnung der Paketposthalle für die Münchner Bevölkerung. Die unter Denkmalschutz stehende bis zu ca. 30 m hohe Halle, deren gewölbtes freitragendes Dach eine Fläche von ca. 124 m x 147 m überspannt, soll saniert werden, die Konstruktion und der Sichtbeton sollen erhalten bleiben. Das derzeit darin untergebrachte Briefverteilzentrum, für dessen Ersatzbau in Germering eine bestandskräftige Baugenehmigung basierend auf einem im Dezember 2020 in Kraft getretenen Bebauungsplan vorliegt, wird nach Fertigstellung dieses Ersatzbaus rückgebaut.

Durch die Freiräumung der Halle entsteht eine großmaßstäbliche überdachte Freifläche, die insbesondere als frei zugänglicher, vielseitig nutzbarer öffentlicher Freiraum mit

hoher gestalterischer Qualität und als Freiflächennachweis für das neue Quartier dient. Die Halle soll zu einer Begegnungsstätte mit alltäglicher Bedeutung und Relevanz für die Bewohner\*innen, für Jung und Alt und zu einem Ort für kuratierte, temporäre Veranstaltungen verschiedenster Art wie z.B. Kultur- und Sportveranstaltungen, Märkte, Feste mit überörtlicher Bedeutung werden.

Die Gestaltung der großmaßstäblichen überdachten Freifläche soll einen spannenden Raum entstehen lassen und erleichtert die Besiedelung mit unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen. Die Dimension der Erdgeschosszone mit rd. 19.000 m<sup>2</sup> und deren Unterhalt machen es erforderlich, neben der alltäglichen Freiraumnutzung durch die Bewohner\*innen in untergeordnetem Umfang kommerzielle Nutzungen, wie z.B. Gastronomie- und Galerieflächen vorzusehen, sowie eine temporäre Inanspruchnahme von Event- und Erlebnisflächen für Groß und Klein. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, braucht es ein landschaftsarchitektonisches und architektonisches Gestaltungskonzept von hoher Qualität.

Die Halle soll unterbaut und in den Untergeschossen bespielt werden. Über einladende Zugangsbereiche und Lichtgräben soll die Erdgeschossebene zukünftig mit dem Untergeschoss vernetzt werden und der Zugang zu den dort vorgesehenen kulturellen und kreativwirtschaftlichen Nutzungen wie z.B. einem Konzertsaal mit ca. 3.000 Sitzplätzen, Kongress- und Versammlungsstätten sowie weiteren Kultur- und Eventflächen sichergestellt werden.

Die Halle soll zu einem neuen Lebensmittelpunkt für Anwohner\*innen und Beschäftigte im Quartier selbst und über dessen Grenzen hinaus zu einem übergeordneten Treffpunkt für die gesamte Bevölkerung Münchens werden. Um dieses Ziel dauerhaft zu sichern, muss auch eine Organisationsstruktur entwickelt werden, die das Zusammenspiel zwischen öffentlich und privat genutzten Zonen regelt, sowie den Unterhalt der Halle gewährleistet.

Für die Umsetzung des ambitionierten Hallenkonzepts bedarf es der Klärung einer Vielzahl von technischen und rechtlichen Fragestellungen wie z.B. Erarbeitung von Konzepten für Sicherheit und Brandschutz, Konzepten zur Umsetzung von nutzbaren Freiflächen zu jeder Jahreszeit, Belichtungs- und Belüftungskonzepten, Schall- und Lärmschutzkonzepten, Konzepten zur Sicherung der dauerhaften Standsicherheit der Halle. So ist im Rahmen des Brandschutzkonzeptes zu prüfen, ob und inwieweit die Halle ganz oder in Teilen baulich geschlossen werden muss. Dabei muss die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit gewährleistet bleiben. Diese Klärungen erfolgen im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens unter Einbindung der Fachdienststellen der Landeshauptstadt München und diverser Experten.

## **2.5 Mobilität**

Ziel des Verkehrskonzepts ist es, den Verkehr überwiegend durch den Umweltverbund (ÖPNV, Radverkehr, Fußverkehr, neue bzw. alternative Mobilitätsangebote) abzuwickeln und den verbleibenden Kfz-Verkehr, insbesondere für die anliegenden Wohnnutzungen, möglichst verträglich zu führen.

Der Masterplan sieht bewusst eine kompakte, dichte Bebauungsstruktur vor, die sich an den räumlichen Maßstäben des Fußverkehrs orientiert. Oberirdisch ist eine reine Fuß-

und Radwegeerschließung geplant, motorisierte Verkehre sollen vollständig unterirdisch abgewickelt werden. Hierzu ist eine dreigeschossige Tiefgarage erforderlich mit drei Zufahrten von Norden, Westen und Süden. An der Arnulfstraße ist aufgrund des gegenüberliegenden Reinen Wohngebietes die Zu- und Ausfahrt nur für Pkw in beschränktem Umfang und nur im Rechtsfahrtsinn möglich. Ebenso soll am südlichen Quartierseingang am Birketweg eine reine Pkw-Zu- und Ausfahrt angeordnet werden, um die Eingriffe im Bereich der Grünfläche zu minimieren und einen gestalterisch attraktiven Zugangsbereich zu schaffen. Die Hauptzufahrt zur Tiefgarage, über die auch der Schwerlastverkehr abgewickelt wird, ist über die neue Stichstraße vorgesehen, die mit einem signalisierten Vollknoten an die Wilhelm-Hale-Straße angebunden wird.

Für die Organisation der Tiefgarage wird ein umfassendes Konzept erstellt. Durch entsprechende Rampenlängen, Aufstellflächen und Schrankenanlagen muss sichergestellt werden, dass es auch bei größeren Veranstaltungen in der Halle mit bis zu 10.000 Besucher\*innen zu keinem wesentlichen Rückstau auf öffentlichen Verkehrsflächen kommt.

Der Logistikbereich wird im 3. Untergeschoss angeordnet (Lkw-Anlieferzonen für die Halle sowie Drop-off und Parken für Busse).

Es besteht die Zielsetzung, über ein Mobilitätskonzept mit einem attraktiven Mobilitätsangebot das Verkehrsaufkommen für alle Nutzungen soweit als möglich auf ein Minimum zu reduzieren und somit auch zusätzliche Anreize zum Verzicht auf den privaten Pkw anzubieten. Über das Mobilitätskonzept soll folglich der Rahmen dafür geschaffen werden, den Stellplatzbedarf für Wohnen sowie für gewerbliche Nutzungen zu reduzieren. Hierbei soll auch ein innovatives Parkraummanagement zum Einsatz kommen, das Wechselnutzungen von Stellplätzen ermöglicht mit dem Ziel, die Stellplatzflächen so effektiv wie möglich zu nutzen.

Das Konzept für den Fuß- und Radverkehr basiert auf den unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen der Erschließungswege und Freiräume. Zusätzlich zu den Gassen werden Passagen vorgeschlagen, die die langgestreckte Blockbebauung queren und attraktive und kurze, direkte Wegeverbindungen für Fußgänger\*innen schaffen. Für den Radverkehr sind die bestehenden Verbindungen, insbesondere die Radhaupttroute Hauptbahnhof-Laim-Pasing, zu berücksichtigen. Der zentrale Vorplatz der Halle soll neben der reinen Erschließungsfunktion als Hauptzugang in die Halle zum Aufenthalt und Verweilen einladen. Daher soll dieser Bereich exklusiv dem Aufenthalt und Fußverkehr zur Verfügung stehen und von Radverkehr freigehalten werden, um Konflikte zwischen Fuß- und Radverkehr zu vermeiden. Für den Radverkehr sind attraktive und ausreichend breite Verbindungen bis zur Halle und um die Halle mit Anschlüssen zum Hirschgarten, der Wilhelm-Hale-Straße und Arnulfstraße vorzusehen. Komfortable, verkehrssichere und sehr gut von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erreichbare Fahrradabstellplätze für alle Nutzungsgruppen (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Verweilen, Besuchen) ergänzen das Radkonzept.

Dabei werden Fahrradabstellplätze vorwiegend im Untergeschoss angeordnet und über nutzerfreundliche Fahrrad-Rampen erschlossen. Für Besucher\*innen werden ausreichend oberirdische Abstellplätze dezentral an den Zugangsbereichen zum Quartier und im Bereich der Halle angeboten.

Das Quartier ist durch den S-Bahnhof Hirschgarten und die Tram bzw. Buslinien sehr

gut an den ÖPNV angebunden. Um die Attraktivität und den Komfort weiter zu erhöhen, wäre eine direkte Verbindung an den Bahnsteig des S-Bahnhofs Hirschgarten über einen Fußgängersteg wünschenswert. Hierzu sind verschiedene Varianten in Prüfung und Abstimmung mit der Deutschen Bahn.

Hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bzw. der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes kommen erste gutachterliche Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit gewährleistet ist.

## **2.6 Nachhaltigkeit**

Das Paketpost-Areal soll sich durch besondere ökologische Qualitäten auszeichnen und eine nachhaltige und dabei sowohl sozial als auch ökonomisch verträgliche Entwicklung befördern. Die Ausrichtung auf diese Zielsetzung soll den gesamten Planungs- und Bauprozess begleiten - beginnend bei der städtebaulichen und freiraumplanerischen Grundkonzeption und später fortgeführt und weiter vertieft bei der Realisierung der Gebäude und Freianlagen.

Nachhaltige Stadtplanung nimmt sowohl ökologische, soziokulturelle als auch ökonomische Aspekte in einer integrierten Betrachtungsweise in den Fokus. Damit soll dauerhaft eine hohe Lebensqualität erreicht und der soziale Zusammenhalt gesichert werden.

Identitätsstiftende Konzepte und hohe Wohnqualität sind wichtige Faktoren für die Zufriedenheit und Verbundenheit der späteren Bewohnerschaft mit dem Quartier. Der identitätsstiftende Städtebau, der sich aus der urbanen Teppichbebauung, der denkmalgeschützten Paketpost-Halle und den prägenden Hochhäusern zusammensetzt, leistet hier den ersten entscheidenden Beitrag. Dabei ist das Zusammenspiel von historischem Baudenkmal und den zukunftsweisenden Hochhäusern innovativ, wegweisend und das Alleinstellungsmerkmal des Quartiers.

Auf dem PaketPost-Areal soll ein kompaktes, nutzungsgemischtes Quartier mit kurzen Wegen entstehen, das ideale Voraussetzungen für zukunftsorientiertes urbanes Leben und Arbeiten schafft. Im Rahmen der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) aus 2017 werden auch preisgünstige Wohnungen und damit heterogene Nachbarschaften entstehen. Ergänzt werden diese durch Kindertageseinrichtungen und eine geplante Einrichtung für ältere Personen. Die gewerblichen Nutzungen und der Einzelhandel sollen bedarfsgerecht und vielfältig sein. Angestrebt werden in diesem Zusammenhang auch kleinteilige (wohn-)verträgliche Handwerks- und Manufaktur-Konzepte. Öffentliche Nutzungen in der Paketpost-Halle, aber auch in den unteren und oberen Geschossen der Hochhäuser, sorgen für eine Belebung auf unterschiedlichen Ebenen und einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft.

Auch im Hinblick auf die Mobilitätsangebote soll konsequent das Ziel der Nachhaltigkeit verfolgt werden. Wesentliche Bausteine bilden die Ausrichtung auf den Umweltverbund (insbesondere ÖPNV und Radverkehr) und das innovative Mobilitätskonzept. Auf oberirdischen Kfz-Verkehr soll ganz verzichtet werden. Es besteht die Zielsetzung, über das Mobilitätskonzept den Stellplatzbedarf sowohl für Wohnen als auch Gewerbe deutlich zu reduzieren und somit nicht nur den Umweltverbund zu fördern, sondern auch im Sinne der Ressourcen-Schonung die Dimensionierung der Tiefgarage bedarfsgerecht zu minimieren.

Aufgrund der sehr guten Anbindung des Planungsgebietes an den Öffentlichen Nahverkehr sowie der geplanten Nahversorgung sind die Lagevoraussetzungen für eine Kfz-Stellplatzreduzierung gegeben. Zudem wird das Planungsgebiet in das örtliche und überörtliche Radwegenetz eingebunden. Bausteine des Mobilitätskonzeptes sind u.a. ein umfangreiches Angebot für Fahrradstellplätze (für Besucher\*innen, Bewohnerschaft und Angestellte) sowie Sharing Angebote (für Fahrräder, (E-)Lastenräder, Elektroautos). Darüber hinaus werden weitergehende Ansätze diskutiert, wie z.B. besondere Service-Angebote für Radfahrer\*innen sowie ergänzende ÖPNV-Angebote wie z.B. digitale Anzeigen des Fahrplans im Planungsgebiet sowie eine verbesserte Anbindung an den S-Bahn-Halt Hirschgarten. Eine weitere Reduzierung der Stellplätze ist auch im Zuge eines Parkraummanagements denkbar. Unter Berücksichtigung von Wechselnutzungen und Belegungszeiten sollen die geplanten Stellplätze flexibel organisiert und kombiniert werden. Dies führt zu einer besseren Auslastung und nachhaltigeren Nutzung der Stellplätze.

Im Sinne der (weiteren) Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs werden unterschiedliche Überlegungen zur Konstruktion der Hochbauten unter Einbindung von Fach- und Ingenieurbüros angestellt. Diese umfassen auch Überlegungen zu Holzhybrid-Bauweisen, die der konventionellen Bauweise gegenübergestellt werden. Dabei werden auch der Rückbau und die Recyclingprozesse betrachtet (Lebenszyklus).

Für die Nachhaltigkeit der Gebäude ist es wesentlich, dass die Tragkonstruktion eine flexible Nutzung der Gebäude mit Nutzungsänderungen und neuen Flächenaufteilungen zulässt.

Der Einsatz innovativer Techniken und regenerativer Energieträger, wie die Solarenergienutzung, soll gefördert und in ein gesamtheitliches Energiekonzept integriert werden. So wird der Anteil regenerativer Energien durch die teilweise Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik erhöht. Eine gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen durch die Bewohnerschaft steht dem nicht entgegen. Umsetzbar ist dies mit Hilfe von Pergolakonstruktionen auf denen sich die Photovoltaikanlagen befinden. Die Begrünung dieser Pergolen trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die ökologischen Potentiale aus der angebotenen Grünausstattung in den erbenerdigen Freiflächen, aber auch in den Höfen, auf den Dächern und an Fassaden, sollen zur Regenwasserverdunstung und zur Vermeidung von Wärmeinseln genutzt werden. Im Hinblick auf den Klimaschutz kommt der Minimierung der Aufheizung des Planungsgebietes besondere Bedeutung zu. Bei einer hohen Baudichte ist hierfür eine hohe Verdunstungsrate („Konzept der Schwammstadt“) wesentlich. Ein Gutachten zum Stadtklima und ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen werden derzeit erstellt.

## **2.7 Klimaanpassung**

Klimagutachten

Um gegen die Auswirkungen des Klimawandels wie Hitze, Dürre und Starkregen gewappnet zu sein, wird aktuell ein Klimagutachten erstellt, das sich mit den Themen Durchlüftung, bioklimatische Situation und Starkregen auseinandersetzt und daraus Planungshinweise für das Gebiet ableitet.

Einer übermäßigen Hitzeentwicklung in dem stark versiegelten Gebiet soll mit Maßnah-

men der grünen Infrastruktur (z. B. Großbaumstandorte, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) und mit Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt (Schwammstadtprinzip) entgegen gewirkt werden.

### **3. Wesentliche Überarbeitungsanforderungen**

Zusätzlich zu den vorgenannten Punkten hat die Abstimmung mit den Fachbehörden und Gutachtern bzw. die intensive Diskussion für folgende Bereiche weiteren Überarbeitungsbedarf ergeben (siehe Anlage 4):

#### **Nordwestliche Stichstraße**

Die Haupteinschließung des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr kann aus Lärmschutzgründen nur im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes von der Wilhelm-Hale-Straße aus erfolgen. Hier ist die Hauptzufahrt zur Tiefgarage geplant. Insbesondere muss über diese Zufahrt der gesamte Schwerlastverkehr abgewickelt werden. Es hat sich gezeigt, dass die im Masterplan vorgeschlagene Länge (Bügelerschließung bis zur Arnulfstraße) und Breite der Straße aus Gründen der funktionalen Flächenerfordernisse und der daraus resultierenden Anforderungen an die Verkehrssicherheit angepasst werden muss. Die Straße soll nun als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgeführt werden. Aufgrund des prognostizierten Anteils an Schwerlastverkehr sowie der Erschließungsfunktion für die Kindertageseinrichtungen in diesem Bereich sind entsprechende Geh- und Radwegebreiten zwingend erforderlich. Eine Begrünung in Form von Straßenbäumen ist bislang nicht vorgesehen. Diese ist jedoch notwendig, um einerseits der Entrée-Situation an dieser Stelle gerecht zu werden, aber auch um die bioklimatische Situation vor dem Hintergrund des Klimawandels zu verbessern. Richtig gesetzt kann sie zudem dem Fahrrad- und Fußverkehr als Schutzstreifen dienen. Gleichzeitig ist die Stichstraße eine der wenigen nicht-unterbauten Standorte und kann ausreichend dimensionierte Baumstandorte mit längerfristiger Perspektiven bieten.

Aufgrund der für diese Funktionen notwendigen Flächen ist eine Anpassung der baulichen Strukturen südlich der Stichstraße erforderlich. Hierbei soll die klare städtebauliche Struktur des Masterplans berücksichtigt werden.

#### **Promenade südlich der Paketposthalle**

Ebenso wie der Vorplatz stellt die sogenannte Promenade einen wichtigen öffentlichen Raum im direkten Umfeld der Paketposthalle dar. Die Promenade soll Raum für vielfältige Funktionen bieten: interne Erschließungsfunktion für Fuß- und Radverkehr, Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung/Durchlüftung, überörtliche Grünverbindung zwischen Postwiese im Osten und Hirschgarten im Westen. Von besonderer Bedeutung ist an dieser Stelle die Erlebbarkeit der Halle, deren Dachkonstruktion sich hier bis zum Boden erstreckt. Durch die Südlage in Verbindung mit schattenspendenden Baumpflanzungen kann ein besonderer Aufenthaltsbereich entstehen, der die einzigartige Architektur der Halle erlebbar macht. Die im Zwischenstand der Masterplanung vorgeschlagene Breite ist zu prüfen, um den Anforderungen an diesen wichtigen Bereich zu genügen und dem Denkmal gerecht zu werden.

## **4. Weiteres Vorgehen**

### **4.1 Bürgergutachten**

In der Vollversammlung am 27.01.2021 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Vergabe eines Bürgergutachtens beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02427). Des Weiteren wurde der Planungsausschuss mittels einer Bekanntgabe in der Sitzung vom 14.04.2021 näher über das Instrument „Bürgergutachten“, dessen Entwicklung, Verfahrensablauf sowie Anwendungsbeispiele informiert (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02830).

Anschließend wird über ein öffentliches Ausschreibungsverfahren ein externes Büro beauftragt, als unabhängiger Durchführungsträger das Beteiligungsverfahren zu organisieren, zu moderieren und zu dokumentieren.

Mit der Beauftragung des Büros beginnt die Vorbereitungsphase, in der bereits erste Entwürfe für das Arbeitsprogramm der Planungszellen erarbeitet werden. Des Weiteren wird mit dem Einladungsprozess begonnen, bei dem die Bürgergutachter\*innen durch ein elektronisches Zufallsverfahren aus dem Einwohnermelderegister der Landeshauptstadt München bestimmt wurden. Die Einladungen werden in mehreren Wellen versandt, um die angestrebte Zahl von etwa 100 teilnehmenden Personen zu erreichen.

Wie durch den Stadtrat im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 14.04.2021 angeregt, wird bei der zufälligen Stichprobenauswahl ein gewisser Anteil aus der Nachbarschaft festgesetzt werden.

Im Anschluss an diese Bekanntgabe beginnt die Öffentlichkeitsphase des Bürgergutachtens zunächst mit einer großen Öffentlichkeitsveranstaltung, die sich als Angebot an alle Bürger\*innen richtet. Hier werden der Zwischenstand der Masterplanung, das beauftragte Büro sowie das Verfahren des Bürgergutachtens vorgestellt. Die Bürger\*innen können sich zu Wort melden und ihre Anliegen vorbringen. Anschließend finden sich lokale Stakeholder, Interessensgruppen und Fachexpert\*innen zu einem sogenannten Runden Tisch zusammen.

Diese im Vorfeld stattfindenden Veranstaltungen sind wichtig, damit unterschiedliche Interessensgruppen ihre Anliegen in den weiteren Prozess einbringen können. Die Ergebnisse aus diesen Veranstaltungen fließen in das Arbeitsprogramm der Planungszellen ein. Um den Bürgergutachter\*innen eine differenzierte Meinungsbildung zu ermöglichen, ist es wichtig, das Arbeitsprogramm besonders vielfältig zu gestalten. Auch Planungskonflikte sollen offen thematisiert werden.

Die Planungszellen finden voraussichtlich im September bzw. Oktober statt. An mehreren Tagen informieren sich die Bürger\*innen gründlich, diskutieren, entwickeln Ideen und Vorschläge und bewerten diese gegenseitig. Die Informationen kommen vor allem von fachkundigen Referent\*innen, die ihre wesentlichen Kenntnisse und Perspektiven darstellen.

Anschließend übernimmt der Durchführungsträger die Auswertung der Ergebnisse, welche in Form eines Bürgergutachtens veröffentlicht werden. Dazu werden alle Vorschläge, Empfehlungen und Ideen der Teilnehmenden zusammengefasst und in Form einer



Broschüre gedruckt sowie im Internet zugänglich gemacht. Vertreter\*innen der Planungszellen überprüfen vor Drucklegung wesentliche Texte und Tabellen des Gutachtens und geben diese dann zum Druck frei.

Zum Abschluss des Bürgergutachtens und zur Fortführung der Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanverfahren und Änderung Flächennutzungsplan) erfolgt eine nochmalige Vorlage im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung .

#### **4.2 Fortsetzung der Bauleitplanverfahren**

Die Ergebnisse des Bürgergutachtens und Erkenntnisse aus der Diskussion der Hochhausstudie sind ein wesentlicher Baustein für den weiteren Planungsprozess. Nach Vorliegen des Bürgergutachtens wird dieses evaluiert und die Inhalte werden für die weitere Planung abgestimmt und entsprechend aufbereitet. In der Weiterentwicklung der Masterplanung sind diese zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage soll dann das formale Bauleitplanverfahren weitergeführt werden.

Es ist vorgesehen, dem Stadtrat den nach Abschluss und Evaluation des Bürgergutachtens weiterentwickelten Planungsstand zum Beschluss vorzulegen. Dieser soll dann die Grundlage für die Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, bilden.

Aufgrund der stadtweiten Bedeutung des Projektes und des großen öffentlichen Interesses ist wie bisher im weiteren Planungsprozess eine über das formale Maß hinausgehende Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird ein Gesamtkonzept für den Freiraum erforderlich sein. Entsprechend den Ausführungen im Aufstellungsbeschluss ist gegebenenfalls für den öffentlich zugänglichen Freiraum mit der Halle als Kernstück ein gesonderter Wettbewerb durchzuführen.

Eine rechtzeitige Zuleitung der Sitzungsvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM war nicht möglich, weil zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen inhaltlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Bekanntgabe in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um den Stadtrat vor Aufnahme der Arbeit der Planungszellen des Bürgergutachtens über den aktuellen Zwischenstand der Masterplanung zu informieren und ihm die fachlichen Grundlagen für die Planungszellen zur Kenntnis zu geben.

### **5. Abstimmungen und Beteiligungen**

#### **Beteiligung des Bezirksausschusses 9**

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks – Neuhausen-Nymphenburg wurde in einer Videokonferenz (vorgesehen am 07.06.2021) über die Bekanntgabe informiert und hat außerdem Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

#### **Beteiligung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats**

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian

Müller, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

**IV. Abdruck von I. - 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 – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat VR1
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Klima und Umwelt
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Sozialreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Kulturreferat
12. An das Mobilitätsreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme
21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V  
zur weiteren Veranlassung

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

.....