

Telefon: 233 – 23219  
22925 und 22939  
25299  
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/02  
PLAN-HA II/22 P  
PLAN-HA II/22 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147  
PaketPost-Areal**

**Hinweis /  
Ergänzung  
vom 21.03.2022**

**A) Ergebnis des Bürgergutachtens**

**B) Weiteres Vorgehen**

**C) Bürgerversammlungsempfehlungen**

**1) Geplante Hochhausbebauung an der Paketposthalle**

- Einbringung eines Bürger- bzw. Ratsbegehrens

- Berücksichtigung der Sichtachsen

Empfehlung Nr. 14-20 - / E 03157 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 –  
Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2019

**2) Entwicklung Paketpostareal und umliegender Flächen zwischen Friedenheimer- und  
Donnersbergerbrücke**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00038 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 –  
Neuhausen-Nymphenburg am 17.06.2021

**3) Hochhausbebauung Paketpostareal**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00039 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 –  
Neuhausen-Nymphenburg am 17.06.2021

**4) Entwicklung Paketpostgelände**

**1. Aussetzung des Bebauungsplanverfahrens**

**2. Durchführung städtebaulicher Ideenwettbewerb**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00040 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 –  
Neuhausen-Nymphenburg am 17.06.2021

**5) Informationsveranstaltung zur Entwicklung des Paketpostareals**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00041 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 –  
Neuhausen-Nymphenburg am 17.06.2021

**6) Paketpostareal: Verzicht auf Hochhausbebauung und Grünflächenreduzierung**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00042 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 –  
Neuhausen-Nymphenburg vom 17.06.2021

**7) Nutzungskonzept für das Paketpostareal**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00043 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 –  
Neuhausen-Nymphenburg am 17.06.2021

**8) Paketpostareal: Bebauungsdichte und ökologische Bilanz**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00044 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 –  
Neuhausen-Nymphenburg am 17.06.2021

**9) Geplante Bebauung des Paketpostareals**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00170 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing-  
Obermenzing am 19.07.2021

Stadtbezirk 9 – Neuhausen-Nymphenburg

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00801**

## **Anlage:**

### **13. Stellungnahme des Bezirksausschusses 9 – Neuhausen-Nymphenburg vom 16.03.2022**

#### **Hinweis / Ergänzung zum**

#### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.03.2022 (SB) Öffentliche Sitzung**

#### **I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat für die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00801 die Anhörung der Bezirksausschüsse 9 und 21 gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung durchgeführt. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 9 lag zum Zeitpunkt der Drucklegung der Beschlussvorlage noch nicht vor und wird deshalb mit diesem Hinweis- und Ergänzungsblatt nachgereicht.

Der Bezirksausschuss 9 hat sich in seiner Sitzung vom 15.03.2022 mit der Angelegenheit befasst und mit Schreiben vom 16.03.2022 folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 13):

Der BA bedanke sich bei den Bürger\*innen für ihre Teilnahme am Bürger\*innengutachten und für ihre qualifizierten Empfehlungen, die sich weitgehend mit den bisherigen Stellungnahmen des BA 9 deckten. Zum Bürger\*innengutachten und zum weiteren Bauleitplan- und Realisierungsverfahren werde Folgendes erklärt:

#### **Nachhaltigkeit und Klimaanpassung**

- Den Ergebnissen werde weitgehend zugestimmt, insbesondere in der besseren Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sowie der durchgehenden Beachtung der notwendigen nachhaltigen, insbesondere die sozial-ökologischen Erstellung sowie Betrieb der entstehenden Gebäude und Flächen.
- Im Gegensatz zur Höhe der Türme sei für die Bürger\*innen die soziale und ökologische Nachhaltigkeit von herausragender Bedeutung. Das Ziel müsse die Erreichung der bestmöglichen Standards und Zertifizierungen sein, um hier mit dem Quartier zukunftsfähige Maßstäbe zu setzen.
- Dazu solle auch die breite Expertise z.B. der Hochschulen, Berufsverbände und -kammern oder auch der Architects for Future mit einbezogen werden.
- Die Schaffung urbaner Dichte werde begrüßt, wobei die Aspekte der Hitzeresilienz bereits in dieser Planungsphase berücksichtigt werden sollten. Dazu lägen dem Referat Hinweise aus anderen Forschungsprojekten vor.

#### **Mobilität**

- Bezüglich eines nachhaltigen und innovativen, autoarmen Quartiers mit Mobilitätskonzept sehe der BA noch Weiterentwicklungsbedarf im Masterplan. Dies müsse unter Punkt 4, Auswirkungen auf den Masterplan mehr Berücksichtigung finden.

### **Verfahren Realisierungswettbewerbe**

- Realisierungswettbewerbe für die Baufelder halte der BA 9 für unverzichtbar. Für die Hochpunkte würden mindestens zwei Umsetzungsvarianten, die einem noch festzulegendem Gremium mit Beteiligung des BAs zur Auswahl vorgestellt werden, gefordert.

### **Betriebskonzept Halle**

- Zur Findung einer tragfähigen Lösung für den Betrieb der Paketposthalle bitte der Bezirksausschuss, frühzeitig eingebunden zu werden.
- Das im Aufstellungsbeschluss angekündigte Beratungsgremium könne dazu baldmöglichst die Arbeit aufnehmen. Wichtig sei hier dem BA weiterhin eine Lösung, bei der auch niedrigschwellig Ideen von lokalen Akteuren eingebracht werden können.
- Die Idee könne eine Betriebsgenossenschaft sein, in der sich Akteure aus dem Stadtviertel engagieren und nach den Prinzipien der Gemeinwohlökonomie wirtschaften. Inwieweit eine solche Regelung für die gesamte Halle oder nur Teilräume gilt, sei mit der Eigentümerin zu klären.

### **Wohnen und SoBoN**

- Weiterhin fordere der BA 9 auf Basis der Ergebnisse aus dem Bürger\*innengutachten sowie der Anwohner\*innenbeteiligung wie auch der Forderung der Bürgerversammlungen, das Angebot der Eigentümerin einer freiwilligen Selbstverpflichtung zur Erhöhung des Anteils an Wohnraum im preisgebundenen Segment aufzunehmen und schnellstmöglich zu konkretisieren. Dabei sollten die Werte der neuen SoBoN angestrebt werden, so dass dies entsprechend in der Beschlussvorlage zum Bauleitplanverfahren für den Stadtrat Berücksichtigung finden könne. Dies solle auch in einem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert werden.  
Der BA 9 würde sich freuen, wenn noch mehr Wohnraum im Laufe des Verfahrens entsteht.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

- Bei Aktionen zur Öffentlichkeitsarbeit unterstütze der BA ausdrücklich und biete v.a. in der Organisation wie auch Bewerbung der Veranstaltung(en) seine Kooperation an.
- Als redaktionelle Anmerkung wünsche sich der BA, dass die Ergebnisse insgesamt auch in leichter Sprache verfügbar gemacht werden, insbesondere die Bezeichnung der Freiraumelemente (S.20), damit sie für alle zugänglich seien.

Das Bürger\*innengutachten bilde eine gute Basis für die weiteren Planungen. Es enthalte kreative und eine weite Bandbreite von Wünschen, aber auch konkrete Forderungen und Vorschläge. Die Bürger\*innen betonten, dass nur wenn die genannten Forderungen erfüllt würden, die große Mehrheit der Gruppe den Masterplan als eine akzeptable Grundlage für die Entwicklung des Quartiers sehe.

Der BA halte es daher auch für notwendig, dass diese Forderungen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Final sei es noch wichtig anzumerken, dass die Einbeziehung der Ergebnisse aus dem Anwohner\*innen-Beteiligungsprozess durch einen entsprechenden Absatz sehr vermisst werde. Zumindest sei aus der Beschlussvorlage nicht erkennbar, dass die Ergebnisse in

die Überlegungen des Referats eingeflossen sind. Neben dieser überarbeiteten Abwägung würde der BA eine zusammenfassende, schriftliche Berücksichtigung auch im Antrag der Referentin entsprechend begrüßen. Auch sei dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sicherlich bewusst, dass damit der gesamte Prozess, der ja in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt worden sei, um auch etwas mehr Input von Anwohner\*innen zu erhalten, nicht die (aus Sicht des BA 9) notwendige Wertschätzung erhalte. Ziel sei dabei insbesondere eine konfliktvermeidende Prävention vor den formalen Beteiligungsschritten gewesen. Wenn jedoch Ergebnisse erkennbar nicht berücksichtigt würden, werde dieses Ziel nicht erreicht.

### **Stellungnahme:**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zur Äußerung des BA 9 wie folgt Stellung:

Die in seiner Stellungnahme vorgebrachten Belange des BA 9 werden im weiteren Verfahren umfassend geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt die informelle Beteiligung der Anwohner\*innen, welche durch den BA 9 in Abstimmung mit dem Referat initiiert und durchgeführt wurde.

Dem BA Antrag Nr. 20-26 / B 02154 des Bezirksausschusses 09 – Neuhausen-Nymphenburg vom 20.04.2021 „Paketpost-Areal - Bürger\*innengutachten flankieren und -beteiligung möglich machen“ folgend wurde im Vorfeld besprochen, die Ergebnisse der Anwohner\*innenbeteiligung in den Planungszellen des Bürger\*innengutachtens im Oktober 2021 zu präsentieren (im Rahmen einer Arbeitseinheit, die durch den BA 9 erfolgt ist). Es wurde zugesagt, dass die Anregungen im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und soweit möglich in die Planungen einfließen werden.

Die Ergebnisse der Anwohner\*innenbeteiligung bilden neben dem Bürger\*innengutachten einen weiteren Baustein im Beteiligungsprozess und werden daher in der weiteren Bearbeitung der Planung nach Möglichkeit berücksichtigt bzw. an den Investor weiter gegeben.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.



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

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN HA IV-22 V

**Vorsitzende**  
**Anna Hanusch**



**Geschäftsstelle:**  
Hanauerstraße 1  
80992 München  
Telefon: 233-28022  
Telefax: -  
E-Mail: [BA9@muenchen.de](mailto:BA9@muenchen.de)

Unser Zeichen: 4.3.1./03/22

München, 16.03.2022

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147**  
**Paketpostareal**  
**Stellungnahme BA 9**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zuleitung der Beschlussvorlage zum weiteren Verfahren des Bebauungsplan 2147. Dazu nehmen wir, gem. Beschluss vom 15.03.2022, wie folgt Stellung.

Zuallererst möchten wir uns bei den Bürgerinnen und Bürgern für ihre Teilnahme und für ihre qualifizierten Empfehlungen bedanken. Die Forderungen und Empfehlungen sind erfreulicherweise zum großen Teil deckungsgleich mit den Schwerpunkten unserer bisherigen Stellungnahmen. Im Detail erklären wir zum Bürger\*innengutachten und weiteren Bauleitplan- und Realisierungsverfahren Folgendes:

**Nachhaltigkeit und Klimaanpassung**

- Den Ergebnissen wird weitgehend zugestimmt, insbesondere in der besseren Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sowie der durchgehenden Beachtung der notwendigen nachhaltigen, insbesondere die sozial-ökologischen Erstellung sowie Betrieb der entstehenden Gebäude und Flächen.
- Im Gegensatz zur Höhe der Türme ist für die Bürger\*innen die soziale und ökologische Nachhaltigkeit von herausragender Bedeutung. Das Ziel muss die Erreichung der bestmöglichen Standards und Zertifizierungen sein, um hier mit dem Quartier zukunftsfähige Maßstäbe zu setzen. Dazu soll auch die breite Expertise z.B. der Hochschulen, Berufsverbände und -kammern oder auch der Architects for Future mit einbezogen werden.
- Die Schaffung urbaner Dichte wird begrüßt, wobei die Aspekte der Hitzeresilienz bereits in dieser Planungsphase berücksichtigt werden sollten. Dazu liegen dem Referat Hinweise aus anderen Forschungsprojekten vor.

**Mobilität**

- Bezüglich eines nachhaltigen und innovativen, autoarmen Quartiers mit Mobilitätskonzept sehen wir noch Weiterentwicklungsbedarf im Masterplan. Dies müsste unter Punkt 4, Auswirkungen auf den Masterplan mehr Berücksichtigung finden.

## **Verfahren Realisierungswettbewerbe**

- Realisierungswettbewerbe für die Baufelder halten wir für unverzichtbar. Für die Hochpunkte fordern wir mindestens zwei Umsetzungsvarianten, die einem noch festzulegendem Gremium mit Beteiligung des BAs zur Auswahl vorgestellt wird.

## **Betriebskonzept Halle**

- Zur Findung einer tragfähigen Lösung für den Betrieb der Paketposthalle bittet der Bezirksausschuss frühzeitig eingebunden zu werden.
- Das im Aufstellungsbeschluss angekündigte Beratungsgremium könnte dazu baldmöglichst die Arbeit aufnehmen. Wichtig ist hier dem BA weiterhin eine Lösung bei der auch niedrigschwellig, Ideen von lokalen Akteuren eingebracht werden können.
- Die Idee könnte eine Betriebsgenossenschaft sein, in der sich Akteure aus dem Stadtviertel engagieren und nach den Prinzipien der Gemeinwohlökonomie wirtschaften. Inwieweit eine solche Regelung für die gesamte Halle oder nur Teilräume gilt, ist mit der Eigentümerin zu klären.

## **Wohnen und SoBoN**

- Weiterhin fordern wir auf Basis der Ergebnisse aus dem Bürger\*innengutachten sowie der Anwohner\*innenbeteiligung wie auch der Forderung der Bürgerversammlungen, das Angebot der Eigentümerin einer freiwilligen Selbstverpflichtung zur Erhöhung des Anteils an Wohnraum im preisgebundenen Segment aufzunehmen und schnellstmöglich zu konkretisieren. Dabei sollten die Werte der neuen SoBoN angestrebt werden, so dass dies entsprechend in der Beschlussvorlage zum Bauleitplanverfahren für den Stadtrat Berücksichtigung finden kann. Dies sollte auch in einem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert werden. Wir würden uns freuen, wenn noch mehr Wohnraum im Laufe des Verfahrens entsteht.

## **Öffentlichkeitsarbeit**

- Bei Aktionen zur Öffentlichkeitsarbeit unterstützt der BA ausdrücklich und bietet v.a. in der Organisation wie auch Bewerbung der Veranstaltung(en) seine Kooperation an.
- Als redaktionelle Anmerkung möchten wir folgendes verstehen: Wir wünschen uns, dass die Ergebnisse insgesamt auch in leichter Sprache verfügbar gemacht werden, insbesondere die Bezeichnung der Freiraumelemente (S.20), damit sie für alle zugänglich sind.

Das Bürger\*innengutachten bildet eine gute Basis für die weiteren Planungen. Es enthält kreative und eine weite Bandbreite von Wünschen, aber auch konkrete Forderungen und Vorschläge. Die Bürger\*innen betonen, dass nur wenn die genannten Forderungen erfüllt werden, die große Mehrheit der Gruppe den Masterplan als eine akzeptable Grundlage für die Entwicklung des Quartiers sieht. Der BA hält es daher auch für notwendig, dass diese Forderungen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Final ist uns noch wichtig anzumerken, dass wir die Einbeziehung der Ergebnisse aus dem Anwohner\*innen-Beteiligungsprozess durch einen entsprechenden Absatz sehr vermissen. Zumindest ist aus der Beschlussvorlage nicht erkennbar, dass die Ergebnisse in die Überlegungen des Referats eingeflossen sind. Neben dieser überarbeiteten Abwägung würden wir eine zusammenfassende, schriftliche Berücksichtigung auch im Antrag der Referentin entsprechend begrüßen. Auch ist Ihnen sicherlich bewusst, dass damit der gesamte Prozess, der ja in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt wurde, um auch etwas mehr Input von Anwohner\*innen zu erhalten, nicht die (aus unserer Sicht) notwendige Wertschätzung erhält. Ziel war dabei insbesondere eine konfliktvermeidende Prävention vor den formalen Beteiligungsschritten. Wenn jedoch Ergebnisse erkennbar nicht berücksichtigt werden, wird dieses Ziel nicht erreicht.

Mit freundlichen Grüßen



Anna Hanusch,  
Vorsitzende

Behandelt im Unterausschuss Bau- und Stadtplanung  
Vorsitzende 