

Telefon: 0 233 – 26025
– 22664
– 22671
Telefax: 0 233 – 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/31 V

- A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs
Fritz-Schäffer-Straße 9
(Grundstück Flst. Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach)
Fritz-Schäffer-Straße (nördlich),
Adenauerring (nordöstlich),
Ständlerstraße (südlich),
Albert-Schweitzer-Straße (westlich)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 57bi,
Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57x und Nr. 57ba)**

- Eckdatenbeschluss -

- B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie
hochbaulichen und freiraumbezogenen Workshopverfahrens**
- C) Weiteres Vorgehen**

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 05852

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirke (1:50.000)
2. Übersichtsplan Eckdatenbeschluss mit Planungsumgriff (1:5.000)
3. Luftbild (1:5.000)
4. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (1:5.000)
5. Übersichtsplan Rahmenbedingungen (ohne Maßstab)
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 vom 06.05.2022

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.07.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

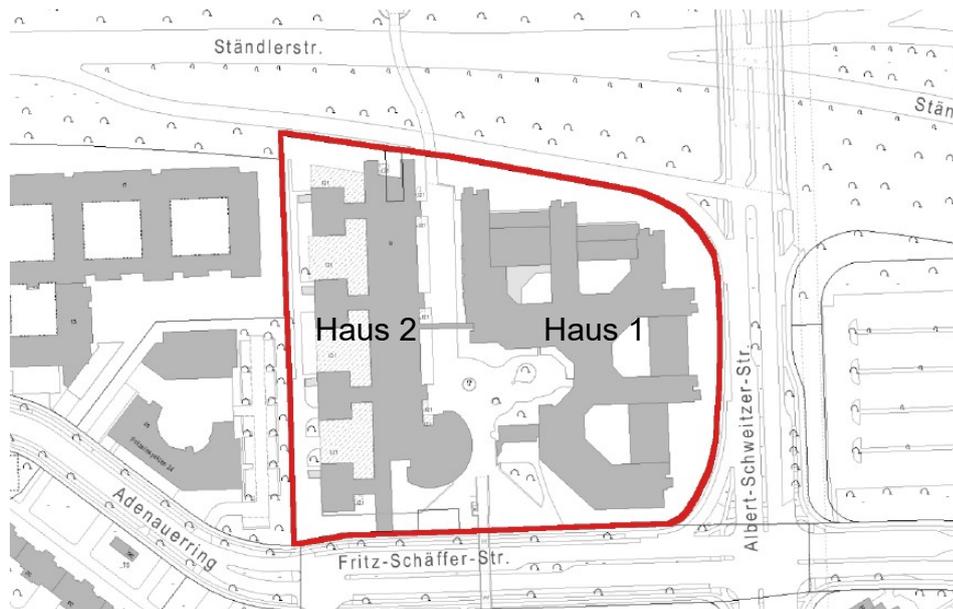
I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 2 Nr. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs Fritz-Schäffer-Straße

1. Anlass der Planung

Anfang 2020 wurde das vorliegende Grundstück, Flst. Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach in Neuperlach durch einen privaten Investor erworben. Die frühere Mieterin hat sich bis Ende 2020 mit auslaufenden Mietverträgen aus den bestehenden Gebäuden zurückgezogen, somit besteht seit Anfang 2021 in beiden Bestandsgebäuden Leerstand.



© Landeshauptstadt München

Die Planungsbegünstigten beabsichtigen, ein urbanes und gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, welches durch seine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Kindertagesstätte, kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie Neuperlach über das Quartier hinaus bereichert. Dazu soll das Haus 2 (Baujahr 1996) erhalten und umgenutzt werden und das Haus 1 (Baujahr 1984) abgerissen und durch mehrere neue Gebäude ersetzt werden. Für das Refurbishment des Hauses 2 werden bereits Baumaßnahmen am Bestand durchgeführt. Der ältere Gebäudekomplex (Haus 1) soll aufgrund erfolgter, gründlicher Untersuchungen, die den Erhalt als unwirtschaftlich und städtebaulich nicht sinnvoll beurteilt haben, nach einer Zwischennutzungsphase abgerissen werden.

Um dem architektonischen, freiräumlichen sowie programmatischen Anspruch dieses Vorhabens gerecht zu werden, ist ein umfassendes städtebauliches und landschaftsplanerisches sowie hochbauliches und freiraumbezogenes Workshopverfahren für den östlichen Teilbereich des Grundstücks (heutiges Haus 1 einschließlich der Freiflächen) in zwei Phasen geplant. Die planerischen Ziele und Eckdaten für dieses Verfahren werden mit dem vorliegenden Beschlussentwurf vorgegeben. Für das gesamte Planungsgebiet, einschließlich des Hauses 2, ist darauf aufbauend die Änderung des seit dem 12.06.1978 für das gegenständliche Grundstück rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57 vorgesehen.

Das Ergebnis des umfassenden Workshopverfahrens wird eine bereits sehr detailliert ausgearbeitete Projektplanung sein. Um dieser Planungstiefe gerecht zu werden und um die im Ergebnis voraussichtlich bereits formulierten Qualitätsanforderungen zu sichern, ist beabsichtigt, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Eine endgültige Entscheidung darüber wird jedoch nach Vorliegen des Ergebnisses des Workshopverfahrens getroffen. Der westliche, bereits bebaute Teilbereich des Grundstücks wird aufgrund der gewünschten Verzahnung und Vernetzung der Freiflächen des bestehenden und der zukünftigen Baukörper voraussichtlich in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. Im Zuge der Bauleitplanung werden auch die im Zusammenhang mit der Sanierung und des Umbaus von Haus 2 erteilten Befreiungen berücksichtigt.

2. Ausgangssituation

Die Ausgangssituation wurde im Rahmen einer städtebaulichen und freiraum-/grünplanerischen Studie und gutachterlichen Voreinschätzungen aus den relevanten Fachbereichen analysiert und bewertet. Diese bilden die Grundlage für die nachfolgenden Erläuterungen.

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet mit der Flurstück-Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach, liegt im Stadtbezirk 16 (Ramersdorf – Perlach) und befindet sich an der Fritz-Schäffer-Straße 9 in Neuperlach Zentrum. Es wird im Norden von der Ständlerstraße begrenzt, im Osten von der Albert-Schweitzer-Straße, im Süden von der Fritz-Schäffer-Straße und im Westen von der Nachbarbebauung der Polizeiinspektion 24 (Perlach) sowie einer Bürobebauung einer Versicherungsgesellschaft am Adenauerring. Es handelt sich um ein zentrales Grundstück in Neuperlach, nördlich des Einkaufszentrums „pep“ und des Hanns-Seidel-Platzes sowie südlich des Nahversorgungsschwerpunktes Quiddestraße (u.a. „Life“). Die Größe des Vorhabengebiets beträgt 33.274 m².

2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtsituation

2.2.1. Städtebauliche Situation

Durch seine exponierte Lage an der höhenfreien Kreuzungssituation des breiten, als „Stadtautobahn“ geplanten Straßenzugs Ständlerstraße mit der Albert-

Schweitzer-Straße sowie zwischen zwei nahegelegenen U-Bahn-Haltestellen weist das Planungsgebiet eine gute Erschließung auf und kann angesichts der Lage zur Adressbildung und Orientierung in Richtung des Zentrums von Neuperlach beitragen.

Der Bereich von Neuperlach zwischen dem südlich gelegenen Zentrum Neuperlach (Hanns-Seidel-Platz) und der nördlich angrenzenden Ständlerstraße ist, anders als in der Gründungsphase von Neuperlach gedacht, überwiegend durch meist monofunktional gewerblich genutzte bauliche Großformen geprägt. Zuletzt wurde auch das zu überplanende Gebiet als reiner Bürostandort genutzt. Der Abriss des Hauses 1 und die Neugestaltung des Bereiches eröffnet die Chance, anstelle eines Gebäudes mit einem abweisenden Sockelgeschoss und einer kammartigen Typologie mehrere Einzelbauten zu realisieren, die eine größere Durchlässigkeit und Einbindung in die Umgebung ermöglichen.

2.2.2. Grün- und freiraumplanerische Situation

Freiräume und Vegetation

Die Freianlagen des Grundstücks werden im Bestand durch eine eingeschobene Tiefgarage unter den beiden vorhandenen Gebäuden in zwei Ebenen mit einem Höhenunterschied von ca. drei Metern gegliedert. Die Freiräume der „oberen Ebene“ auf der Tiefgarage werden durch die Baukörper in ein System aus Plätzen und Höfen gegliedert. Die öffentlich zugänglichen Flächen zwischen den beiden Gebäuden sind über zwei Brückenbauwerke im Norden und Süden an das übergeordnete Wege- und Freiraumnetz angebunden. Sie sind weitestgehend befestigt und werden durch einzelne Hochbeete und modellierte Grünflächen gegliedert. Die unterbauten Hofflächen sind mit Rasen-, Stauden- und Strauchpflanzungen begrünt.

Die „Straßenebene“ ist jeweils als topografisch gestaltete Rasenfläche mit freistehenden Bäumen angelegt. Es sind vorwiegend Hainbuchen, Ahorn-, Linden- und Eichenarten sowie einzelnen Vogelkirschen vorhanden. Die Bäume entlang der Ständlerstraße und der Albert-Schweitzer-Straße und insbesondere eine Eichengruppe direkt an der Kreuzung werden als erhaltenswert eingestuft. Das Gebäudevorfeld zur Fritz-Schäffer-Straße mit einer Freitreppe zur oberen Ebene ist zu einem Großteil befestigt und wurde ursprünglich durch Einzelbäume (inzwischen gefällt) in Baumscheiben gegliedert. Der Baumbestand auf der Tiefgarage hat sich aufgrund der teilweise geringen Aufbauhöhen und der meist befestigten Baumscheiben nicht gut entwickelt und wird aufgrund geringer Vitalität als nicht erhaltenswert eingestuft.

Den westlichen Abschluss bildet eine weitgehend versiegelte Erschließungsgasse.

Den nördlichen Abschluss des Planungsgebiets bildet die Ständlerstraße, die in eine breite Freiraumachse eingebunden ist und entlang des Grundstücks durch einen dichten Baumbestand begleitet wird. Der breite Straßenraum der Albert-Schweitzer-Straße weist Straßenbäume u. a. im Mittelteiler und auf der Ostseite auf. Die Fritz-Schäffer-Straße ist auf Höhe des Grundstücks vierspurig und beidseitig mit Längsparkern und einer Baumreihe angelegt. Weiter im Westen

verengt sich der Straßenraum auf zwei Spuren zu einer baumgesäumten, untergeordneten Quartiersstraße.

Grundwasser, Versiegelung

Der Höchstgrundwasserstand (HW 1940) wurde zwischen 532,4 m ü.NN - 532,8 m ü.NN rekonstruiert und liegt somit ca. 5,60 m – 6,20 m unter der Geländeoberkante.

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von Süden nach Norden gerichtet. Es ist davon auszugehen, dass eine Unterbauung ab zwei Geschossen in das (höchste) Grundwasser eingreifen wird.

Im Bestand sind insgesamt ca. 27.800 m² des Grundstücks versiegelt. Das entspricht ca. 84 % des Grundstücks.

Stadtklima

Das Grundstück weist im Bestand durch die Bebauung, die Belagsflächen und die Tiefgarage einen hohen Versiegelungsgrad und eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Die Grün- und Freiflächen, die das Grundstück insbesondere im Umfeld umfassen, sind stadtklimatisch sehr bedeutsam. Östlich der Albert-Schweitzer-Straße besteht entlang der Ständlerstraße eine übergeordnete Kaltluftleitbahn in Ost-West-Richtung. Die bestehende geschlossene Bebauungsstruktur im Bereich des Planungsgebiets verhindert eine Kaltluftzufuhr von Osten in das Gebietsinnere.

Fauna

Eine Bestandserhebung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, die durch das Vorhaben potenziell betroffen sind, wird bereits durchgeführt und im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden. Dies betrifft hauptsächlich die Untersuchung des Vorkommens von Fledermäusen, unterschiedlichen Vogelarten und Käfern, denen das Planungsgebiet im Bestand potentiell Lebensraum bietet.

Grünversorgung und Erholung

Durch die breit angelegten und baumgesäumten Straßenzüge, großzügige private Freiflächen und rein dem Langsamverkehr vorbehaltenen Wegeverbindungen und Brücken, die die einzelnen Freiraumbausteine über die Verkehrsflächen hinweg miteinander vernetzen, besitzt Neuperlach im Allgemeinen eine besondere Freiraumqualität.

Das Planungsgebiet weist aktuell bis auf die vorhandene Nord-Süd-Durchwegung keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit auf. Es liegt zwischen den beiden öffentlichen Grünflächen Theodor-Heuss-Platz und dem Stadtteilpark Ostpark, die beide fußläufig und ohne Straßenquerung in 5 bzw. 10 Gehminuten erreicht werden können. Die Wohnbebauung in der Umgebung des Planungsgebiets ist bereits heute auf Nachbarschafts- (Einzugsbereich bis 250 m) und Wohngebietsebene (Einzugsbereich bis 500 m) mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt oder deutlich unterversorgt. Lediglich auf Stadtteilebene (Einzugsbereich bis 1.000 m) ist durch den Ostpark eine ausreichende Versorgung gegeben.

Die Ständlerstraße wird beidseitig von einem breiten Grünflächenband gesäumt, das Potenzial bietet, zu einer Freiraumachse mit Erschließungs- und

Aktivitätsangeboten weiterentwickelt zu werden.

2.2.3. Stadtbild und Höhenprofil

Das Stadtbild von Neuperlach Zentrum wird von architektonischen Großformen geprägt, die keine einheitliche Traufhöhe aufweisen. Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück weisen eine Höhenentwicklung von sechs Geschossen plus Sockelbauwerk auf. Höhenakzente für den Stadtteil werden durch den Wohnring und das geplante Hochhaus am Hanns-Seidel-Platz mit bis zu 60 m gesetzt. Auch am Gerhart-Hauptmann-Ring erreichen zwei Wohnhochhäuser die Größenordnung von 50 bis 60 m.

Zur Beurteilung der individuellen Höhenentwicklung auf dem Planungsgebiet wurde der Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie München herangezogen, der mit Beschluss vom 05.02.2020 im Stadtrat bekannt gegeben wurde (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 17706) und der dem Stadtrat im Laufe des Jahres 2022 zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt wird.

Im Räumlichen Leitplan des Entwurfes der Fortschreibung der Hochhausstudie wird das Stadtgebiet in unterschiedliche Zonen (Zone I-IV) gegliedert.

Neuperlach ist der Zone III „Höhenprofil gestalten“ zugeordnet, diese Zone lässt grundsätzlich die Ausbildung von Quartierszeichen (bis 150 % Überhöhung gegenüber der Traufe, in diesem Fall bis ca. 60 m) zu.

Zusätzlich liegt das Grundstück überwiegend in einem Bereich, der im Räumlichen Leitplan als zur „Akzentuierung geeigneter Stadtraum“ gekennzeichnet ist, in dem also Hochpunkte zur stadträumlichen Gestaltung als besonders geeignet angesehen werden.

Entsprechend der Hochhausstudie ist diese Ersteinschätzung stets gemeinsam mit den anderen Bausteinen der Hochhausstudie, den Qualitätskriterien und den definierten Prozessschritten zu lesen. Eine Entscheidung zur möglichen Höhenentwicklung muss in individueller Betrachtung des Ortes und in der Anwendung der Qualitätskriterien getroffen werden. Die Qualitätskriterien beschreiben den hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Anspruch, der in München bei Hochhausprojekten zu erfüllen ist.

2.2.4. Infrastruktur

Mit der Grundschule am Theodor-Heuss-Platz ist eine Grundschulversorgung südwestlich in fußläufiger Entfernung in der Umgebung vorhanden. Die nächstgelegene Mittelschule befindet sich an der Albert-Schweitzer-Straße, östlich des U-Bahnhofs Quiddestraße. Sportmöglichkeiten sind im Umfeld zahlreich vorhanden: ca. 500 Meter östlich des Planungsgebietes befindet sich die Bezirkssportanlage Perlach Ost, u.a. mit dem Sportverein SV Neuperlach und einer Kletterhalle. Des Weiteren bieten Grün- und Freiflächen, beispielsweise im Inneren des „Wohnrings“ (Theodor-Heuss-Platz) die Möglichkeit für sportliche Betätigung. Eine Reihe von Kindertagesstätten befinden sich in Neuperlach Zentrum, aufgrund der angestrebten, neuen Wohnnutzung in nennenswertem Umfang auf dem Grundstück ist von einem ursächlichen Bedarf vor Ort auszugehen (vgl. Ziffer 3.3).

Das Planungsgebiet liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet der SWM und wird

mit Fernwärme versorgt. Die derzeitige Bebauung weist laut Energienutzungsplan einen hohen Kühlbedarf auf. Abwärmquellen sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden.

2.3. Verkehrliche Situation

2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Entwicklung des Stadtteils Neuperlach in den 1960er und 1970er Jahren sah großzügig bemessene Haupterschließungsstraßen vor. Üppige Straßenquerschnitte und aufgeweitete Knotenpunkte prägen das Straßenbild. Das Planungsgebiet wird im Norden von der als „Stadtautobahn“ geplanten Ständlerstraße (Hauptverkehrsstraße gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2006) begrenzt, die den Stadtteil direkt an die Autobahn A8 sowie an den Mittleren Ring anbindet. Entlang der Grundstücksgrenze verläuft eine Ausfahrt, die als Rampe die tieferliegende Ständlerstraße mit dem restlichen Straßennetz Neuperlachs verbindet und in einer Kreuzungssituation in die Albert-Schweitzer-Straße mündet, die das Grundstück im Osten begrenzt. Diese dient als wichtige Zufahrtsstraße nach Neuperlach Zentrum und zu den Einkaufszentren „pep“ und „Life“. Bedingt durch die Stadtrandlage Neuperlachs sind beide Straßenzüge in nicht unerheblichem Maße vom Durchgangsverkehr betroffen. Die Fritz-Schäffer-Straße im Süden ist eine untergeordnete Erschließungsstraße mit geringerem Verkehrsaufkommen.

Im Allgemeinen ist das Verkehrsnetz in Neuperlach in weiten Bereichen überdimensioniert und kann potentielle zusätzliche Verkehrslasten aufnehmen. Aufgrund des hervorragenden ÖPNV-Angebots (siehe Kapitel 2.3.2) und des dichten Radwegenetzes (siehe Kapitel 2.3.3) bestehen gute Voraussetzungen für einen hohen Anteil des Umweltverbundes am Modal Split (Verkehrsmittelwahl).

2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist sehr gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Es befinden sich die zwei U-Bahn-Haltestellen Neuperlach Zentrum und Quiddestraße in jeweils ca. 400 m Entfernung, an denen die U-Bahn-Linien U5, U7 und U8 erreicht werden können und damit eine gute Anbindung an die Innenstadt sicherstellen. Die Busse 139 und 196 sind an der Haltestelle Jakob-Kaiser-Straße direkt im Straßenzug Fritz-Schäffer-Straße/Adenauerring in ca. 350 m Entfernung zu erreichen. Zusätzlich stehen die Linien 197 und 198 am Busbahnhof Neuperlach Zentrum in ca. 500m Entfernung zur Verfügung.

Das Grundstück ist damit in alle Richtungen an das dichte ÖPNV-Netz Neuperlachs gut angebunden. Weitere Verbesserungen sind aufgrund aktueller Planungen zu erwarten. Der Stadtrat hat beschlossen (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 01848, VV vom 03.03.2021), die Trambahnlinie Innenstadt - Ramersdorf - Neuperlach Zentrum im aktuellen Nahverkehrsplan in die Kategorie „Planung / im Bau“ aufzunehmen und das Mobilitätsreferat und die Stadtwerke München GmbH beauftragt, Planungen hierfür aufzunehmen.

Des Weiteren sollen bei der Fortschreibung des Nahverkehrsplans die Trambahnstrecken St.-Veit-Str. – Neuperlach und Neuperlach – Klinikum Harlaching näher betrachtet werden.

2.3.3. Fuß- und Radverkehr

Das Netz für Fußgänger- und Fahrradverkehr in Neuperlach ist im Allgemeinen gut ausgebaut. Mit Ausnahme der Ständlerstraße verfügen nahezu alle Hauptverkehrsstraßen über Gehwege und Radverkehrsanlagen, die jedoch in ihrer Breite nicht den aktuellen Regelwerken und Stadtratsbeschlüssen entsprechen, sowie teilweise Defizite bei Querungen und an Knoten aufweisen, z.B. in Form von freilaufenden Rechtsabbiegern wie an der Ostkante des Planungsgebiets. Brücken über die großen Straßenzüge überwinden Trennwirkungen und schaffen attraktive, vom MIV getrennte Verbindungen zwischen Neuperlach Zentrum, Ostpark und Altperlach. Eine dieser Verbindungen führt direkt in Nord-Südrichtung über das Grundstück Fritz-Schäffer-Straße 9, das damit hervorragend an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz angebunden ist.

Die Haupteingänge der beiden Bestandsgebäude liegen etwa ein Vollgeschoss über dem Straßenraum und werden in dieser Höhenlage und durch die für Neuperlach typischen Brücken (hier: über die Ständlerstraße und über die Fritz-Schäffer-Straße) für den Fußgängerverkehr erschlossen. Die bestehende, Nord-Süd gerichtete und öffentlich gewidmete Fußwegeverbindung soll im Planungsprozess gesichert und erhalten werden. Das Planungsgebiet ist darüber hinaus jeweils durch straßenbegleitende Einrichtungsradwege über die Albert-Schweitzer-Straße und die Fritz-Schäffer-Straße gut an das übergeordnete städtische Fahrradwegenetz angebunden. Die letztere stellt dabei eine Haupttroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R 2002) dar und sollte gemäß Aussage des Mobilitätsreferats entsprechend zwischen Charles-de-Gaulle-Straße und Thomas-Dehler-Straße auf der Südseite einen Zweirichtungsradweg erhalten, um eine zügige und durchgängige Führung zu ermöglichen.

2.3.4. Ruhender Verkehr

Für die bestehenden Gebäude stehen ausreichend Pkw-Stellplätze für Beschäftigte und Besucher*innen zur Verfügung. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage verortet und werden durch wenige oberirdisch angeordnete Stellplätze ergänzt, die über die gleiche Zufahrt von der Fritz-Schäffer-Straße erreicht werden.

Die einzige Zufahrt zur Tiefgarage ist über die Fritz-Schäffer-Straße zu erreichen. Die Einfahrt erfolgt ebenerdig und seitlich über den Sockel von Haus 2 über einen Stich entlang der Längsseite des Gebäudes.

Im öffentlichen Raum sind zusätzlich Längsparker entlang der Fritz-Schäffer-Straße angeordnet.

Im Bestand werden geeignete Plätze und Flächen genutzt, um Fahrräder abzustellen. Speziell für Fahrräder konzipierte Abstellplätze sind gegenwärtig nicht vorhanden.

2.4. Vorbelastungen

Lärm

Die Verkehrslärmsituation im Planungsgebiet wird durch die drei begrenzenden Straßenzüge Ständlerstraße im Norden, Albert-Schweitzer-Straße im Osten und Fritz-Schäffer-Straße im Süden geprägt.

Die gewachsene Umgebungssituation ist geprägt durch einen Großparkplatz einer Versicherungsgesellschaft, einzelnen raumgreifenden Gebäudestrukturen von mehreren Versicherungsgesellschaften, Bürogebäuden, einem Einkaufszentrum in erheblichem Abstand jenseits der Ständlerstraße und der Polizeiinspektion 24 auf einer angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf. Diese Umgebung sowie die komfortablen Abstände zwischen den Nutzungen sind in Anbetracht der gewerblichen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit nicht konfliktträchtig.

Erschütterungen

Die vorliegende erschütterungstechnische Untersuchung betrifft die unter der Albert-Schweitzer-Straße verlaufende Trasse der U-Bahn-Linien U5, U7 und U8. Eine erste Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bezüglich der Erschütterungen die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke eingehalten werden und Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Bezüglich der sekundären Luftschallimmissionen sind im Bestand bisher keine Konflikte aufgetreten.

Luftschadstoffe

Derzeit werden die im direkten und erweiterten Planungsumgriff relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten.

2.5. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.5.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Kerngebiet dargestellt und mit der Schraffur „Vorrangige Maßnahme zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Im Norden schließt die Ständlerstraße als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“ mit umgebenden Sonstigen Grünflächen an, die mit der Schraffur „Übergeordnete Grünbeziehung“ überlagert ist. Das östlich an die Albert-Schweitzer-Straße angrenzende Grundstück ist als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet, im Süden und Westen schließen weitere Kerngebiete an. Eine Ausnahme hierzu bildet die Polizeistation im Westen, die ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet ist.

2.5.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Planungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des seit 14.06.1978 geltenden

Bebauungsplans Nr. 57bi, der das Planungsgebiet als Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1 festsetzt. Der Bebauungsplan legt einen großen, zusammenhängenden Bauraum fest, mit einer Höhenentwicklung von maximal acht Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis 28,0 m auf dem östlichen Grundstücksteil (Teilgrundstück Haus 1) sowie einer Höhenentwicklung von maximal sechs Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis 22,0 m auf dem westlichen Grundstücksbereich (Teilgrundstück Haus 2). In Nord-Süd-Richtung, zwischen den beiden Teilbereichen und den beiden an das Grundstück anschließenden Fußgängerbrücken, ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert. Im Nord-Osten des Grundstücks ist ein kleiner Bereich mit einem Leitungsrecht dinglich gesichert, hier verläuft eine unterirdische Hauptabwassertrasse der Landeshauptstadt München. Die Randbereiche des Grundstücks entlang der Straßenzüge Ständlerstraße und Albert-Schweitzer-Straße sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Um die Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, muss der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57bi geändert werden. Da im Zuge der Planung der umgebende Straßenraum entsprechend der städtebaulichen, grünordnerischen und verkehrsplanerischen Ziele angepasst werden soll, werden auch Flächen der Bebauungspläne Nr. 57ba und Bebauungsplan Nr. 57x in Teilen in den zukünftigen Bebauungsplanumgriff aufgenommen werden und somit in Teilen geändert werden müssen.

2.5.3. Vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet und Handlungsraumkonzept Neuperlach

Aufbauend auf den Ergebnissen der durch den Stadtrat am 28.09.2016 beschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für Neuperlach (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 05024) beschloss der Stadtrat in der Sitzung am 19.01.2022 als erste Phase der Durchführung der Sanierung die förmliche Festsetzung der Sanierungsgebiete Neuperlach Nord und Neuperlach Zentrum (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03969).

Das Planungsgebiet Fritz-Schäffer-Straße liegt außerhalb dieser beiden ersten Sanierungsgebiete, jedoch im Untersuchungsgebiet der Stadtsanierung und in einem Bereich, für den in einer zweiten Phase - voraussichtlich ab 2028 - die Durchführung der Sanierung erfolgen soll.

Ebenfalls in der Sitzung am 19.01.2022 wurde das Integrierte Handlungsraumkonzept für den Handlungsraum 6 Neuperlach beschlossen (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 04389). Dieses betrachtet einen etwas größeren Umgriff als die Vorbereitenden Untersuchungen Neuperlach und bezieht benachbarte Stadtteile in die Untersuchungen ein. Hierdurch sollen die Vernetzung von Neuperlach mit der Umgebung gestärkt und gesamtstädtische Ziele und Zukunftsbilder entwickelt werden.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Neuperlach und des Integrierten

Handlungsraumkonzeptes und wird im weiteren Verfahren eng mit den die Stadtsanierung und das Integrierte Handlungsraumkonzept betreuenden Stellen abgestimmt.

Insbesondere folgende Sanierungsziele sind im Planungsgebiet einschlägig und werden durch das Vorhaben berücksichtigt:

Leitlinie „Neuperlacher Qualitäten erhalten und stärken“:
Sanierungsziel 1: Fußwegesystem aufwerten und erweitern

Leitlinie „Neuperlach weitergestalten“:
Sanierungsziel 11: Höhenprofil und Raumkanten gestalten

Leitlinie „Neuperlach klimaneutral und nachhaltig“:
Sanierungsziel 17: mikroklimatische Bedingungen optimieren

Leitlinie „Neuperlacher Freiräume stärken“:
Sanierungsziel 20: Aufwertung öffentlich nutzbarer privater Außenbereiche

Leitlinie „Neuperlacher Mobilität optimieren“:
Sanierungsziel 29: sichere und lebendige Wohnstraßen

Leitlinie „Neuperlach abwechslungsreich und lebendig“
Sanierungsziel 30: Hierarchie und Abwechslung im öffentlichen Raum
Sanierungsziel 32: Urbane Verknüpfungen mit gemischten Funktionen und höherer Dichte

Leitlinie Neuperlacher Identität stärken
Sanierungsziel 39: unterschiedliche Raumerlebnisse und Identitäten entlang der Straßen

Leitlinie vernetzt und innovativ:
Sanierungsziel 45: bessere Vernetzung und Orientierung

3. Neues Europäisches Bauhaus: Creating NEBourhoods Together Neuperlach

Am 04.05.2022 wurde das Projekt „Creating NEBourhoods Together – Neuperlach“ des Münchner Konsortiums als eines von fünf Leuchtturmprojekten zum Neuen Europäischen Bauhaus (NEB) ausgewählt. NEBourhoods baut auf den Zielen und Maßnahmen der Stadtsanierung Neuperlach und des Handlungsraums auf und unterstützt Neuperlach darin, eine Innovationslandschaft der Zukunft zu werden.

Alle NEB Aktivitäten müssen zugleich den Anforderungen „nachhaltig, inklusiv und attraktiv“ gerecht werden und konkreten Nutzen für die Menschen im

Stadtteil bringen. Das Konsortium wird von der Landeshauptstadt München geleitet, wichtige Partner*innen sind die TU München, die Hochschule München, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH sowie UnternehmerTUM GmbH und Strascheg Center for Entrepreneurship.

Unter den zehn NEBourhoods-Teilprojekten aus allen Feldern der Stadtentwicklung sind einige für das Projekt Fritz-Schäffer von besonderer Bedeutung. Dazu zählen insbesondere zirkuläre Ansätze für gewerbliche Gebäude und Gestaltungsvorschläge für Übergangsräume zwischen Privat und Öffentlich. Zur Umsetzung des gesamten Projektes gibt es zwei Prozesse: die Zusammenarbeit mit den Menschen und Akteuren vor Ort wird durch Kultur- und Kreativschaffende moderiert und unternehmerisches Denken und Handeln wird besonders gefördert.

Das Leuchtturmprojekt NEBourhoods unterstützt die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München. Mit der Auswahl Münchens als eine von 100 klimaneutralen und intelligenten Städten in der EU werden diese Ziele noch geschärft. München steht nun im internationalen Rampenlicht – für hervorragende Projekte in Neuperlach besteht so die Chance auf internationale Anerkennung.

4. Städtebauliche und landschaftsplanerische Eckdaten, Planungsziele

Das Projekt versteht sich im beschriebenen Kontext als Impulsgeber für eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung Neuperlachs, der die Qualitäten dieses vor etwas mehr als 50 Jahren als Großsiedlung geplanten und realisierten Stadtteils aufgreift, weiterentwickelt und ergänzt.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Anhand von detaillierten Voruntersuchungen wurden Art und Maß der baulichen Nutzung untersucht. Diese bilden die Grundlage für die im Folgenden festgelegten Eckdaten.

Nutzungsvielfalt und Dichte

Die umfangreichen Vorstudien haben gezeigt, dass eine bauliche Dichte auf dem Gesamtgrundstück (Teilbereich Haus 1 und Haus 2) von ca. 110.000 qm möglich erscheint. Das entspricht einer Geschossflächenmehrung von ca. 35.000 m² gegenüber dem heutigen Bestand einschließlich der im Zuge des Umbaus von Haus 2 vorgenommenen Erweiterungen. Neben der bisherigen reinen Büronutzung soll auf dem Planungsgebiet eine Wohnnutzung mit einem Anteil von ca. 25-30 % (bezogen auf das Teilgrundstück Haus 1) etabliert werden. Dies entspricht ca. 190-230 Wohneinheiten. Weiter soll durch eine Kindertagesstätte, Gastronomie, kleinteiligen Einzelhandel und ggf. kulturelle Nutzungen sowohl die Erdgeschosszone, als auch der gesamte Bereich in seiner Vielfalt bereichert werden.

Ziel ist es dabei, die Übergänge von öffentlichen zu privaten Räumen neu zu thematisieren und zu gestalten. Dabei muss den Erdgeschossbereichen und

deren Schnittstellen zu den öffentlich zugänglichen Bereichen besonders hohe Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Höhenentwicklung

Der Entwurf der Hochhausstudie (HHS) empfiehlt für hohe Häuser einen strukturierten, mehrstufigen Planungsprozess. In einer Vorstudie wurden daher bereits die Rahmenbedingungen einer möglichen Höhenentwicklung konkret bezogen auf das Grundstück mit einer Höhe von bis zu 60 Metern im Kreuzungsbereich der Sändlerstraße und der Albert-Schweitzer-Straße, das Programm und im Kontext des Stadtteils in Hinblick auf die Qualitätskriterien der HHS hin dargestellt. Diese Vorstudie bildet eine wesentliche planerische Grundlage für das geplante Workshopverfahren und ist anschließend auch mit den Ergebnissen fortzuschreiben.

In diesem Zusammenhang wurde auch eine erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) erstellt. Diese zeigt die visuelle Verträglichkeit einer Hochhausentwicklung auf dem Grundstück in seiner Fern-, Mittel- und Nahwirkung auf die relevanten Sichtfelder der Stadt.

Neben der städtebaulichen Betonung der Eingangssituation zum Hauptzentrum Neuperlachs kann eine Gestaltung der Silhouette Neuperlachs Ausdruck der aktuellen Entwicklungsdynamik und der Weiterentwicklung des Stadtteils sein. So kann an der Kreuzungssituation der Sändlerstraße und Albert-Schweitzer-Straße ein Quartierszeichen die Sichtbarkeit nach außen erhöhen sowie die Adressbildung in Richtung Albert-Schweitzer-Straße stärken. Eine über den Bestand hinausgehende Höhenentwicklung auf dem Grundstück, im Sinne eines Ensembles, in das einzelne Hochpunkte räumlich eingebunden sind, erscheint städtebaulich angemessen.

Vernetzung und Durchlässigkeit

Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Vernetzung des neuen Quartiers über das vorhandene Wege- und Straßennetz Neuperlachs mit der angrenzenden Umgebung. Neben der Stärkung der bestehenden Nord-Süd-Verbindung ist eine mindestens fußläufige Verbindung in Richtung Albert-Schweitzer-Straße in West-Ost-Richtung ist wünschenswert und darüber hinaus aus stadtklimatischer Sicht sinnvoll.

Wie bereits dargestellt, soll auch durch die architektonische Ausformulierung sowie die Nutzungsvielfalt in der Erdgeschosszone, insbesondere im Bereich zur Albert-Schweitzer-Straße, ein wesentlicher Beitrag zu einer verbesserten Durchlässigkeit zwischen öffentlichen und privaten Zonen geleistet werden.

Orientierung durch Differenzierung

Die Setzung eines Hochpunktes am Kreuzungspunkt der Sändlerstraße und der Albert-Schweitzer Straße trägt zur quartiersübergreifenden Adressbildung bei. Zugleich wird durch das neu zu planende Gebäudeensemble ein räumlich differenziertes Angebot von gebauten sowie freien Räumen angeboten. Dabei soll ein ausformuliertes Quartiersinneres durch hierarchisierte räumliche Abfolgen die Fußgänger*innen durch das Gebäudeensemble lenken.

4.2. Grünordnung und Freiraum

Der bisherige Bürostandort soll sich zu einem durchmischten, offenen und gut durchgrüntem Quartier mit einem vielfältigem Freiraumangebot entwickeln. Neben der öffentlich gewidmeten, Nord-Süd-gerichteten Durchwegung soll eine zusätzliche Wegeverbindung in Richtung Albert-Schweitzer-Straße mit einer durchgängig nutzbaren Breite von mindestens 5,00 m den Standort in mehrere Baufelder gliedern und einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich machen. Dabei sollen die Freiräume durch die städtebauliche Grundstruktur klar dimensioniert und in ihrer Ablesbarkeit gestärkt werden. Adressbildende Straßenvorbereiche, interne Erschließungsgassen und öffentlich zugängliche Plätze sollen ein lebendiges und aktives Freiraumangebot an das neue Quartier und die umgebende Nachbarschaft darstellen. Sie sollen eindeutige Freiraum-atmosphären schaffen, Identität geben und die Orientierung im neuen Quartier fördern. Die umgebenden Straßenräume haben unterschiedliche Ausprägungen, auf die in der Gestaltung der angrenzenden Freiräume eingegangen werden soll. Mit der städtebaulichen Setzung sollen großzügige, maximal durchgrünte und von Feuerweherschließung freigehaltene Hofräume entstehen, die den neuen Nutzer*innen und Bewohner*innen ruhige und geschützte Erholungs- und Rückzugsräume bieten.

Ein ausreichender Aufbau auf der Tiefgaragendecke soll eine qualitätvolle Durchgrünung vor allem auch mit großen Bäumen sicherstellen. Die Dachflächen sollen intensiv begrünt und den Bewohner*innen und Angestellten für Erholungs- und Sportnutzung zugänglich gemacht werden. Ebenso sollen begrünte Fassaden einen zusätzlichen Beitrag zur Hitzeminderung und Artenvielfalt im neuen Quartier leisten.

Die bestehenden Freianlagen, die entlang der öffentlichen Wegeverbindung den zentralen Erschließungsplatz und die Brunnenanlage „Felsenquelle“ erschließen, sind ein Orientierungsanker im Stadtteil. Durch die Wiederverwendung und den Erhalt bestimmter Freiraumelemente, wie beispielsweise des bestehenden Natursteinpflasters und der Brunnenanlage können die neuen Freianlagen an das vorhandene „Freiraumbild“ anknüpfen und zwischen dem neu entwickelten Quartier und dem im Bestand erhaltenen Haus 2 vermitteln.

Mit der neuen städtebaulichen Setzung sollen stadtklimatische Belange berücksichtigt und funktional unterstützt werden. Dem Erhalt bestehender Bäume, vor allem im Norden des Grundstücks soll eine klare Priorität vor der Neupflanzung von Ersatzbäumen gegeben werden. Diese sollten vorzugsweise durch Großbäume erfolgen. Um das Mikroklima im Quartier zu verbessern und den Regenrückhalt im Quartier zu erhöhen, sollen ein möglichst geringer Versiegelungsgrad angestrebt und Aspekte für ein nachhaltiges Regenwassermanagement nach dem Schwammstadt-Prinzip (Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Versickerung, Speicherung) berücksichtigt werden. Luftaustauschprozesse sollen im neuen Quartier gefördert werden, indem die zukünftige Bebauung möglichst offen gestaltet und eine Durchlüftung von Ost nach West ermöglicht wird.

4.3. Soziale Infrastruktur

Die Bedarfe sozialer Infrastruktur richten sich nach den Angaben des Referats für Bildung und Sport, basierend auf den aus dem Testentwurf entstandenen Angaben zur Wohnnutzung auf dem Grundstück in Abgleich mit den bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung. Demnach entsteht auf dem Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand ein Bedarf von einer Kindertagesstätte („Haus für Kinder“) mit jeweils zwei Kinderkrippen- und Kindergartengruppen. Die erforderliche Grundschul- und Hortversorgung kann in der unmittelbaren Umgebung abgedeckt werden.

4.4. Verkehrliche Erschließung und Mobilität

Das Projektgebiet ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (siehe Kapitel 2.3.2). Das Quartier soll auch künftig frei von oberirdischen motorisiertem Verkehr gehalten werden. Die Erschließung ist über eine Tiefgarage, die mittels rechts-rein / rechts-raus an die Albert-Schweitzer-Straße angebunden ist, geplant. In der Tiefgarage werden auch die erforderlichen Stellplätze vorgehalten. Die notwendige Stellplatzanzahl wird anhand der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München berechnet. Sowohl der Anschluss der Tiefgaragenzufahrt an das Straßennetz als auch die ausreichende Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte zur Aufnahme des durch die Planung erzeugten Verkehrs wurde geprüft.

Das Straßennetz in Neuperlach ist in weiten Bereichen für den MIV überdimensioniert. Als Folge verfügen die betrachteten Knotenpunkte im Bestand in der Regel über Reserven, so dass der Neuverkehr verträglich in das bestehende Straßennetz eingebunden werden kann und dabei eine mindestens ausreichende, meist jedoch bessere Verkehrsqualität erreicht wird. Durch die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie die bauliche Entwicklung des Planungsgebiets werden die vorhandenen Reserven teilweise aufgefüllt, jedoch kann das induzierte Verkehrsaufkommen weiterhin an allen Knoten bei geringfügiger Optimierung der Lichtsignalanlagen und Spurzuteilung leistungsfähig abgewickelt werden.

Zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist ein vielgestaltiges, zielgruppenorientiertes Mobilitätskonzept für den ruhenden und fließenden Verkehr und die dafür notwendige Infrastruktur zu entwickeln, welches die Voraussetzungen zur Reduzierung des Besitzes und der Nutzung von privaten Kfz schafft.

Es sind Anlagen nutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen vorzusehen, die qualitativ und quantitativ die Vorgaben der Fahrradabstellsatzung (FabS) übertreffen. Es gilt außerdem, vorhandene Potenziale zur Verbesserung des Radwegenetzes auszuschöpfen. Zusätzlich steht der Vorschlag einer schnellen Radverbindung oder Radvorrangroute entlang der Ständlerstraße im Raum. Für die kleinräumige Wirksamkeit zum gegenständlichen Projektquartier müssen Verknüpfungen zwischen der schnellen Radverbindung und dem höher gelegenen Quartier geschaffen werden. Das Quartier ist bereits jetzt durch die

bestehenden Radverkehrsanlagen gut für diese Verkehrsteilnehmer erschlossen.

Straßenraumgestaltung

Im Allgemeinen sollen die Querungsmöglichkeiten an den Knoten für Fuß- und Radverkehr verbessert werden und ggf. neue Querungen angelegt werden. Zeitgemäße Geh- und Radwege in der Fritz-Schäffer-Straße und Albert-Schweitzer-Straße (Breite Gehbahn 4,00 m, Radweg 2,30 m) mit entsprechendem Straßenbegleitgrün sollen angelegt und die freilaufenden Rechtsabbieger gemäß Beschlussfassung vom 09.06.2021 (Verkehrssicherheitskonzept „Vision Zero“ - Sachstandsbericht, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03254) zurückgebaut werden.

Die Fritz-Schäffer-Straße ist mit ihrem vierstreifigen Querschnitt und hinsichtlich ihrer Lage und Funktion im Straßennetz überdimensioniert. Dies bietet die Chance, den Querschnitt für den nichtmotorisierten Verkehr zukünftig zu stärken. Möglich erscheint der Ausbau eines Zweirichtungsradwegs, dessen Breite 4,00 m zuzüglich 0,75 m Sicherheitsabstand beträgt. Als Ergänzung wird eine Zweirichtungsradfahrfurt an der benachbarten Lichtsignalanlage (LSA) empfohlen. An der Charles-de-Gaulle-Straße sollte eine Querung für den Radverkehr neu entstehen, um den Zweirichtungsradweg am Westende sinnvoll an das Bestandsnetz anzuknüpfen.

4.5. Immissionsschutz

Lärm

Auf das Plangebiet wirken die erheblichen Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Verkehrsflächen ein, weshalb eine Nutzung für Wohnzwecke vom Referat für Klima- und Umweltschutz grundsätzlich als konfliktbehaftet eingeschätzt wird. Ob und mit welchen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, damit erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine schalltechnisch günstige Gebäudepositionierung (z.B. Riegelbebauung mit Situierung der schützenswerten Nutzungen auf den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten) zu prüfen.

Eine entwurfliche Ausarbeitung des Stadtbausteins muss bereits auf städtebaulicher Ebene auf die schalltechnische Situation reagieren. Auf diese Weise können im Quartiersinneren schallabgewandte Bereiche mit Aufenthaltsqualität generiert werden. Diese Potenziale müssen auch in erforderlichem Umfang zur Schaffung von ausreichend vor Lärm geschützten Freispielflächen von Kindertagesstätten oder ähnlichen Einrichtungen sowie (Erholungs-)Freiflächen genutzt werden. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Erschütterungen

Aus einer vorliegenden erschütterungstechnischen Voruntersuchung bzgl. der Trasse der U-Bahn-Linien U5, U7 und U8 geht hervor, dass am östlichen Rand des Geltungsbereichs bezüglich der sekundären Luftschallimmissionen die

Immissionsrichtwerte für eine Wohnnutzung nicht eingehalten werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse aus dem Workshopverfahren sind entsprechende notwendige Maßnahmen aufzuzeigen.

4.6. Artenschutz

Derzeit werden die notwendigen Untersuchungen gemäß vorliegender Relevanzprüfung durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Soweit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich sein sollten, werden diese im weiteren Verfahren eingespielt und berücksichtigt.

4.7. Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und besondere Anforderungen

Das Projekt soll nach den Grundsätzen des nachhaltigen Planens und Bauens erfolgen. Insbesondere der Teilaspekt „Klimawandel und Klimaschutz“ und die Richtlinien für den Ausbau und die Förderung von erneuerbaren Energien bieten wesentliche Anknüpfungspunkte für die künftige Stadtentwicklung. Hierbei soll es unter anderem zu den übergeordneten Klimazielen der Stadt München beitragen. Bezugnehmend auf den Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“ (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26/ V 03873) vom 20.10.2021 (VV) werden folgende Ziele in der Planung berücksichtigt:

Allgemeine Ziele

- Beitrag zur Erreichung des Münchner Klimaneutralitätsziels im Quartier von mindestens 0,3 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Kopf und Jahr bis 2035:
Zielsetzung: mindestens klimaneutrales Quartier
- möglichst emissionsfreie Mobilität gemäß den beschlossenen Zielen der Mobilitätsstrategie 2035: 80% aller Wege mit dem Umweltverbund (Fuß-, Radverkehr, ÖPNV, geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote) und lokal emissionsfreien Fahrzeugen bis 2025
- Stadt der kurzen Wege; funktionale Mischung, flächensparendes Bauen
- hohe energetische Gebäudestandards durch Minimierung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs unter Beachtung der Grauen Energie, des Baustoffrecycling und der Klimarelevanz der Baustoffe
- möglichst treibhausgasfreie Energieversorgung (bezüglich Strom, Wärme, Kälte) des Quartiers
- lokale Produktion von regenerativen Energien (bezüglich Strom, Wärme, Kälte) zur Deckung des eigenen Bedarfs im Quartier, sowie ggf. Versorgung umliegender Gebäude
- Vernetzte blau-grüne Infrastruktur mit Großbaumstandorten, nahegelegene Grün- und Freiflächen in hoher Aufenthaltsqualität (auch an Hitzetagen) sowie eine qualitätsvolle und begrünte Wegegestaltung
- zirkulärer Wirtschaftskreislauf im Quartier für die Umsetzung der Zero Waste Strategie
- Co-Gestaltung / Beteiligungsformate für die Bewohner*innen und Akteur*innen vor Ort u.a. für die Etablierung nachhaltiger Lebensstile

Klimaziele im Workshopverfahren

Aufgrund der hohen und komplexen Anforderungen an ein klimaneutrales Quartier und der notwendigen Vorbildsituation neuer Planungen muss Nachhaltigkeit im konkurrierenden Verfahren mitgedacht und in jedem weiteren Planungsschritt vertieft und überprüft werden. Mit dem innovativen Workshopverfahren können die Anforderungen integriert und neue, integrative Konzepte entwickelt werden.

Folgende Aspekte werden wesentlicher Bestandteil der Auslobung und sind damit von allen Teilnehmenden in die Planung zu integrieren.

Grünraum und räumliche Anordnung

- Konzept zur Durchlüftung und zu aus stadtklimatischer Sicht freizuhaltenen Flächen:
Eine Verbesserung der natürlichen Durchlüftung ist anzustreben. Dies kann durch eine Öffnung des Quartiers in Ost-West-Richtung und eine möglichst offen gestaltete Bauweise gewährleistet werden.
- Entsiegelung, dezentrales Regenwassermanagement im Sinne des Schwammstadt-Prinzips (Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Versickerung, Speicherung): Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den städtischen Kanal eingeleitet werden. Es ist vor Ort zu behandeln mit dem Ziel eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts (Entwässerungssatzung München).
Ein wichtiges Planungsziel ist es, den Anteil versiegelter Flächen (auch unterirdisch) möglichst gering zu halten und ggf. zu reduzieren. Normalregenereignisse sollen möglichst dezentral und über eine Oberbodenpassage versickern und verdunsten. Mit innovativen Ansätzen sollen die Wassermengen von Starkregenereignissen zurückgehalten (z.B. auf Dach- und Tiefgaragenflächen, multifunktional gestalteten Aufenthaltsflächen), eingestaut und verzögert versickert werden.
- Dach- und Fassadenflächenkonzeption (Energie- und Grünkonzept):
Die Dach- und Fassadenflächen sind in einem ausgewogenen Verhältnis mit Freiflächennutzung, Grün und Formen der Energieerzeugung zu belegen, um der Nutzungskonkurrenz gerecht zu werden. Die gesamte Gebäudeoberfläche ist zu betrachten. Kombinierte Lösungen sind zu prüfen. Die Dachflächen sind weitestgehend zu begrünen. Eine ausreichende Substratauflage sichert eine artenreiche Durchgrünung, steigert den Regenwasserrückhalt und fördert so die Biodiversität auf den Dachflächen. Gleichzeitig werden die Dächer den Anwohner*innen und Nutzer*innen als zusätzliche Freiflächen zugänglich gemacht. Mittels Photovoltaikanlagen soll ein Maximum an Energie gewonnen werden.
- Flächenbereitstellung für dezentrale Energie, Wärme-/ Kälteversorgung:
Entsprechend des Energiekonzeptes sollen Flächen zur Bereitstellung dezentraler Energie, Wärme- und Kälteversorgung bereitgestellt werden.
- Großbaumstandorte und Durchgrünung:
Dem Erhalt bestehender Bäume sollte eine klare Priorität vor der Neupflanzung von Ersatzbäumen gegeben werden, da neugepflanzte Bäume ihre stadtklimatische Funktion erst nach einigen Jahrzehnten voll entfalten. Zusätzlich zum Erhalt der bestehenden Baumstandorte auf dem Grundstück sollen nach Möglichkeit zusätzliche Großbaumstandorte

entstehen. Ersatzpflanzungen bei unvermeidbaren Fällungen sollten vollständig auf dem Grundstück erfolgen.
Im Allgemeinen ist ein gut durchgrüntes Quartier zu planen. Hierbei ist auch der Einsatz von Fassadenbegrünung einzubeziehen.

Gebäudespezifische Anforderungen

- **Energieeffizienz der Gebäude:**
Das Quartier soll mindestens den Anforderungen an ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier entsprechen. Darüber hinausgehende Standards sollen im Workshopverfahren sowie in der weiteren Planung untersucht werden.

Mobilität

- **Konzept zur Reduzierung der öffentlichen und privaten MIV-Flächen:**
Zur Erreichung der übergeordneten Klimaziele steht eine Reduzierung des MIV außer Frage. Damit einhergehend ist eine Förderung klimaneutraler Verkehrsarten unverzichtbar.
- **Rad- und Fußwegekonzept:**
Ein Rad- und Fußwegekonzept soll die Bewegung durch das Viertel, sowie die Vernetzung mit der Nachbarschaft und dem Stadtteil erleichtern. Die hier angestrebte durchmischte Nutzung auf einem bislang monofunktional genutzten Grundstück trägt zum Konzept „Stadt der kurzen Wege“ bei.
- **Konzept Fahrradparken:**
Leicht erreichbare Fahrradabstellflächen werden frühzeitig in der Planung bereitgehalten. Es sollen unterschiedliche Angebote für die verschiedenen Bedarfe gemacht werden: Besucherfahrradstellplätze nahe der Hauszugänge und EG-Nutzungen, überdachte Fahrradabstellflächen im Erdgeschoss und/oder Sockelbauwerk, teils in Fahrradabstellräumen.
- **Flächenbereitstellung für den Umweltverbund:**
Gemäß Punkt 3.4 soll ein übergeordnetes Mobilitätskonzept für das Quartier erstellt werden. Dieses soll im Zuge des Workshopverfahrens erarbeitet werden, sodass bereits im frühen Stadium Flächen für den Umweltverbund eingeplant werden können. Die Flächenbereitstellung für E-Mobilität, Lastenräder oder Sharing-Konzepte sind hierfür erste Ansatzpunkte.
- **Konzept zur Reduzierung der öffentlichen und privaten MIV-Flächen:**
Im Vorfeld des Workshopverfahrens wurde bereits eine Untersuchung zu einer potentiellen Umstrukturierung des umgebenden Straßenraums erstellt. Die in Punkt 3.4 dargestellten Prognoseplanfälle untersuchen den Rückbau von Abbiegespuren, der als verkehrlich unproblematisch eingestuft werden kann. Hierdurch können öffentliche MIV-Flächen reduziert und für die Nutzer*innen des Quartiers sowie die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden.

Über die allgemeinen Anforderungen der Stadt München hinaus sollen im Rahmen des Workshopverfahrens innovative Ansätze und Konzepte gefördert werden. Ziel ist außerdem, eine resiliente Architektur zu planen, die nachhaltig auf Veränderungen im Bedarf in einer sich schnell wandelnden Welt reagieren kann. So sollen beispielsweise Gebäudestrukturen entwickelt werden, für die langfristig bei Bedarf eine Nutzungstransformation vorstellbar wäre.

Die Planung soll zudem soziokulturelle Qualitätskriterien erfüllen und gendergerecht sowie gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche, ältere Mitmenschen und Menschen mit Behinderung sollte erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten.

5. Zusammenfassung der Eckdaten und Planungsziele

Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines nachhaltigen, klimaneutralen, klimaresilienten, vielfältigen und qualitätvollen Stadtbausteins als Gesamtensemble, das in sich selbst auf allen Maßstabsebenen überzeugend ist und darüber hinaus seine Umgebung bereichert. Die konkrete Ausgestaltung des östlichen Teilbereichs soll daher im Rahmen eines qualitätssichernden Workshopverfahrens erarbeitet werden, welches anhand der in diesem Beschluss erläuterten und nachfolgend zusammengefassten Eckdaten ausgelobt werden soll:

Städtebauliche Ziele

- Schaffung eines urbanen, städtebaulich und architektonisch qualitätvollen, zukunftsfähigen Quartiers, das als Bereicherung Neuperlachs sowie paradigmatisch für die Weiterentwicklung des Stadtteils gesehen werden kann
- Weiterentwicklung des bisher reinen Bürostandorts für einen Nutzer zu einem dichten, vielfältigen, nutzungsgemischten Quartier im Sinne eines „Campus“, attraktiv für ein breites Nutzerspektrum auf dem Grundstück, des Stadtteils und seiner Besucher*innen, auch i.S. einer Stadt der kurzen Wege
- Schaffung eines Gebäudeensembles aus dem weiterentwickelten Bestandsgebäude Haus 2 und mehreren neuen Gebäuden im östlichen Teil mit einer Geschossfläche (GF) von ca. 110.000 m² auf dem Gesamtgrundstück
- Schaffung von neuem Wohnraum in einer Größenordnung von ca. 190 - 230 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen– dies entspricht einem Wohnanteil von ca. 25% - 30% bezogen auf das östliche Teilgrundstück Haus 1
- Umsetzung von Nichtwohnnutzungen (wie kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie, Kindertagesstätte, ggf. kulturelle Nutzungen) vor allem in den Erdgeschossen, die eine Belebung dieser öffentlich zugänglichen Ebene fördern
- Besonderer Fokus auf die Ausarbeitung der Erdgeschossebene (Nutzungskonzept, räumliches Konzept, Architektur) und Anbindung der heutigen Erschließungsebene an das Fußgängernetz auf Straßenebene
- Städtebauliche Adressbildung, unter anderem durch ein Quartierszeichen mit einer Höhe von bis zu ca. 60 m an der Ecke Ständlerstraße / Albert-Schweitzer-Straße als Teil des Ensembles, in dem auch etwaige weitere, niedrigere Hochpunkte räumlich gut eingebunden sind

- die Gebäudehöhe des Bestands (Haus 2) ist zu berücksichtigen
- Erlebbarkeit der Höhe des Ensembles, z.B. durch Berücksichtigung einer öffentlichen Nutzung im obersten Geschoss
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen und sekundären Luftschallimmissionen zur Einhaltung nutzungsspezifischer Anforderungen im Gebäude, passenden Situierung der schützenswerten Nutzungen sowie Schaffung schallabgewandter Freiräume im Quartiersinneren mit Aufenthaltsqualität

Grün- und freiraumplanerische Ziele

- Entwicklung eines offenen, umfassend durchgrüntes Quartiers mit vielfältigem Freiraumangebot
- Beibehaltung und Stärkung der Nord-Süd-Durchwegung einschließlich attraktiver Aufenthaltsflächen und Schaffung einer neuen Verbindung in Ost-West-Richtung mit einer jeweils durchgängig nutzbaren Breite von mind. 5,00 m
- Stärkung der Freiräume in ihrer räumlichen Ablesbarkeit
- Schaffung von vielfältig nutzbaren, öffentlich zugänglichen Freibereichen und großzügigen Hofräumen für die neuen Bewohner*innen und Nutzer*innen
- Gestaltung der an die bestehenden Straßen angrenzenden Freiräume unter Aufnahme der unterschiedlichen Ausprägungen dieser Straßenräume
- Nutzung der Dachflächen für Begrünung und Erholung der Bewohner*innen und Beschäftigten
- Einbeziehung des erhaltenswerten Baumbestands, vor allem im Norden des Grundstücks

Ziele im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung

- Schaffung eines klimaneutralen und klimaresilienten Quartiers nach den Zielen und Anforderungen des Klimafahrplans
- Förderung einer verbesserten natürlichen Durchlüftung des Quartiers, insbesondere von Osten
- Förderung des dezentralen Regenwassermanagements im Sinne des Schwammstadt-Prinzips
- Schaffung einer Bebauung mit minimalem Wärme- und Kältebedarf, einer treibhausgasfreien Energieversorgung sowie der lokalen Energieproduktion
- Förderung einer resilienten Architektur, die auf Veränderungen im Bedarf reagieren kann

Verkehrsplanerische Ziele

- Verwirklichung eines zielgruppenorientierten Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel der Reduzierung des MIV-Anteils
- Erhalt und Verbesserung der Durchwegung Nord-Süd inkl. attraktiver Aufenthaltsflächen und Anlage einer Durchwegung Ost-West
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten an den Knoten für den Fuß- und Radverkehr sowie ggf. Anlage neuer Querungen (abhängig von weiteren Planungen)
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs, u.a. durch nutzerfreundliche Fahrradabstellanlagen, die qualitativ und quantitativ die Vorgaben der

- Fahradabstellsatzung (FabS) übertreffen, zusätzlich pro Besucherstellplatz Pkw je ein Fahrradabstellplatz für Besucher
- Anlage zeitgemäßer Geh- und Radwege in der Fritz-Schäffer-Straße und der Albert-Schweitzer-Straße mit entsprechendem Straßenbegleitgrün. Auf der Südseite der Fritz-Schäffer-Straße ist zudem aufgrund der Fahrradhaupttroute ein Zweirichtungsradweg vorzusehen
 - Erhalt eines oberirdisch autofreien Quartiers, flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage
 - Verkehrsplanerisches Konzept zur verträglichen Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)
 - Rückbau der freilaufenden Rechtsabbieger Ständlerstraße / Albert-Schweitzer-Straße und Fritz-Schäffer-Straße / Albert-Schweitzer-Straße

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Das Vorhaben wurde der AG SoBoN am 16.03.2022 vorgestellt. Es finden die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung 2021 (SoBoN) Anwendung.

B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie hochbaulichen und freiraumbezogenen Workshopverfahrens

1. Anlass der Verfahrenswahl

Um ein qualitätsvolles Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der beschriebenen Rahmenbedingungen zu gewährleisten, ist durch den Planungsbegünstigten die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie hochbaulichen und freiraumbezogenen Workshopverfahrens geplant. In Abstimmung mit der Architektenkammer handelt es sich in der ersten Arbeitsphase um ein kooperatives Verfahren nach RPW (Städtebau und Landschaftsplanung). In der zweiten Arbeitsphase um eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung (Hochbau und Freiraum).

Die unter Ziffer A) 2. im Vortrag genannten Ausführungen zur städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ausgangssituation sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen gemäß Ziffer A) 3. im Vortrag werden in der Aufgabenbeschreibung berücksichtigt und konkretisiert.

2. Ablauf des Verfahrens

Dem Verfahren ist ein umfassendes Auswahlverfahren vorgeschaltet. Das formelle Verfahren beginnt nach der Fassung des Eckdatenbeschlusses und ist, wie bereits dargestellt, in zwei Arbeitsphasen gegliedert. Der ersten Arbeitsphase nach RPW (kooperatives Verfahren) und der zweiten Arbeitsphase als Mehrfachbeauftragung. Für eine bessere Lesbarkeit werden in der Folge

einheitlich die Begrifflichkeiten der ersten Arbeitsphase nach RPW (Jury/ Fach- und Sachpreisrichter*innen) verwendet.

Nach der Fassung des Eckdatenbeschlusses ist eine Informationsveranstaltung geplant, in welcher den Bürger*innen die geplante Entwicklung des Planungsgebietes erläutert wird.

In der ersten Arbeitsphase, dem kooperativen Verfahren, wird in Konkurrenz von ca. zehn Arbeitsgemeinschaften (Architekten / Landschaftsarchitekten) der Städtebau und die Landschaftsplanung erarbeitet und endet mit einer Platzierung oder Preisgruppe. Die Planer*innen des überzeugendsten Entwurfes sollen die Rolle des „Leader-Teams“ übernehmen und in einer anschließenden Überarbeitungsphase den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf, ggf. angereichert durch Inhalte der nachplazierten Entwürfe, überarbeiten. Darüber hinaus werden ca. drei bis fünf Arbeitsgemeinschaften ausgewählt, die im Verfahren weiter teilnehmen.

In der zweiten Arbeitsphase, der Mehrfachbeauftragung, soll die Architektur- und Freiraumplanung erarbeitet werden. In Abhängigkeit vom städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf wird das Vorhabengebiet voraussichtlich in verschiedene Bearbeitungscluster aufgeteilt. Jede Arbeitsgemeinschaft soll so ca. zwei bis drei Teilbausteine bearbeiten, so dass voraussichtlich zu jedem Baustein eine Ideenkonkurrenz durchgeführt wird. Insbesondere für die möglichen Hochpunkte (je nach städtebaulichem und landschaftsplanerischem Konzept) wird eine Ideenkonkurrenz durchgeführt, damit werden auch die entsprechenden Anforderungen der Hochhausstudie erfüllt.

Aus der Auswahl und Vielfalt der verschiedenen Einzelentwürfe entsteht somit ein abgestimmtes Ensemble im detaillierten Maßstab, mit dem Ziel, die Entwürfe der einzelnen Baufelder so zu kombinieren, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, anschließend eine Präzisierung der weiteren Qualitätssicherung zu erarbeiten.

Beendet wird dieser letzte Verfahrensabschnitt mit einer erneuten Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit.

3. Jury / Prüfungsausschuss und Fachdienststellen

Ziel ist es, dass die Jury - anders als im klassischen Wettbewerb - nicht nur eine abschließende Bewertung abgibt, sondern vielmehr eine Instanz zur Weiterentwicklung der Entwurfsvorschläge darstellt.

Die Landeshauptstadt München ist in der Jury zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk als Fachpreisrichterin in der Jury vertreten sein soll. Vertreter*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden als Sachverständige Berater*innen hinzugezogen. Ferner sollten der Stadtrat durch Mitglieder der

Stadtratsfraktionen sowie der Vorsitzende des BA 16 als Sachpreisrichter*innen in der Jury vertreten sein. Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird ein Teil der Jury als ein*e sachverständige*r Berater*in der entsprechenden Fachdisziplin (Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklimakonzept) besetzt.

C) Weiteres Vorgehen

Dem Stadtrat wird über das Ergebnis des Workshopverfahrens und das weitere Vorgehen berichtet.

Das Ergebnis des Workshopverfahrens soll als Grundlage der bauplanerischen Entwicklung des Planungsgebiets dienen. Nach Vorliegen des Workshop-Ergebnisses ist zu entscheiden, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan oder ein hoheitlicher Bebauungsplan aufgestellt werden. Es ist vorgesehen, diesen dem Stadtrat mit der Bekanntgabe des Ergebnisses des Workshopverfahrens zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Eine erste informelle Vorstellung der Planung (Haus 1 und Haus 2) ist am 14.09.2020 vor dem Unterausschuss Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirks Ramersdorf Perlach erfolgt. Die Sitzung war öffentlich. Im weiteren Planungsverfahren wird die weitere, förmliche Beteiligung des Bezirksausschusses 16 erfolgen. Der Vorsitzende des Bezirksausschusses wird Teil des Prüfungsausschusses des unter Ziffer B) beschriebenen Workshopverfahrens sein. Darüber hinaus wären bei Interesse weitere Beteiligungen des Bezirksausschusses zum Informationsaustausch möglich.

Der **Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes - Ramersdorf-Perlach** hat sich in der Sitzung vom 05.05.2022 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen (s. Anlage 6).

Zu dem vorliegenden Eckdatenbeschluss wäre eine detaillierte Erläuterung mit dem Planungsreferat erfolgt. Hier hätten diverse Fragen der Arbeitsgruppenmitglieder geklärt werden können.

Bedauerlich sei es dennoch, dass ganz offensichtlich die wichtige Kennziffer der zulässigen und dem Wettbewerbsverfahren vorzugebenden Baumasse in Form der Geschossfläche verbindlich mit dem Investor durch das Planungsreferat verhandelt worden sei. Der BA sei nicht in die Planungsschritte einbezogen und auch nicht über Inhalte oder Ergebnisse informiert worden.

Damit bestehe auch bei diesem Projekt leider wieder das gleiche und immer wiederkehrende Problem. Die „Größe des Bauklotzes“ sei bereits „verbindlich festgezurr“.

Nun werde in einem Vision-Workshop, den am Projekt Beteiligten, in erster Linie aber den Bewerbern für den Wettbewerb, die Möglichkeit gegeben, die Ausgestaltung der städtebaulichen Planungen innerhalb des bereits gezogenen Rahmens gemeinsam zu erarbeiten. Hier bleibe zu hoffen, dass in diesem Verfahren nicht nur den am Projekt Beteiligten sondern auch dem BA und vor allem auch den Bürgern des Stadtbezirks die Möglichkeit eingeräumt werde, an diesem Prozess mitzuwirken.

Trotz dieses Prozesses bleibe die Beteiligungsmöglichkeit des BA (und auch der Bürger des Stadtbezirks) in hohem Maße unbefriedigend, denn nachdem die Masse des Bauklotzes bereits festgelegt sei, könne hier nur noch in Bezug auf die „Gestaltung, Teilung und den Anstrich des Bauklotzes“ die Möglichkeit einer Einbindung bestehen.

Es wurde kritisiert, dass an die für den Stadtteil so wichtigen Faktoren wie Baumasse und Baudichte aber letztendlich nichts mehr geändert werden könne .

Stellungnahme der Verwaltung:

Die generelle Unzufriedenheit des Bezirksausschusses mit dem bisherigen Austausch zu dem Projekt bedauert die Verwaltung sehr. Der Eindruck der Verwaltung aus der Unterausschusssitzung am 10.06.2021 war, dass der Bezirksausschuss dem damals bereits anhand von Testentwürfen gezeigtem Projekt sehr aufgeschlossen und positiv gegenüber steht. Im Rahmen der etablierten Jahresgespräche des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wurde dem Bezirksausschuss stets der aktuelle Planungsstand erläutert. In diesem Rahmen wurden auch die mit dem vorliegenden Beschlussentwurf vorgeschlagenen Eckdaten erläutert. Eine abschließende Entscheidung über die Eckdaten wird erst nach dem Workshopverfahren durch den Stadtrat erfolgen. In dem Workshopverfahren werden die Eckdaten anhand verschiedener Testentwürfe verifiziert und somit erneut diskutiert werden. Der Vorsitzende des Bezirksausschusses wird Teil des Prüfungsausschusses des unter Ziffer B) beschriebenen Workshopverfahrens sein.

Der BA beantrage in Ergänzung zu den Vorgaben im Eckdatenbeschluss folgende Punkte:

1. Die Schaffung von großzügigen und für alle zugänglichen Freiflächen und Freiräumen (möglicherweise könne hier aufgrund der bereits festgelegten Baudichte auch durch den Verzicht auf den freilaufenden Rechtsabbieger an der Ständlerstraße entsprechendes Potential an Freiraum gewonnen werden).

Stellungnahme zu 1.:

Die Schaffung von großzügigen und für alle zugänglichen Freiflächen und Freiräume, entspricht den Zielen des vorliegenden Eckdatenbeschlusses. Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee soll im Wettbewerb ein Freiraumsystem entwickelt werden, das öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit hoher Freiraumqualität ermöglicht.

Eine planerische Auseinandersetzung mit dem angesprochenen freilaufenden Rechtsabbieger an der Ständlerstraße kann jedoch nur im Rahmen des Gesamtprojekts Ständlerstraße erfolgen. Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept

(ISEK) (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 03969) hat bereits das übergeordnete Ziele für eine perspektivische Umgestaltung der Ständlerstraße formuliert. Ziel ist es, den Straßenraum so umzugestalten, dass die vorhandenen Potentiale möglichst für ganz Neuperlach nutzbar gemacht werden. Das Projekt ist langfristig eingeordnet und kann daher zeitlich nicht mit dem Prozess zur geplanten Umgestaltung des Areals an der Fritz-Schäffer-Straße in Einklang gebracht werden.

2. Eine effektive Entflechtung von Fuß- und Radwegeverbindungen und eine enge Verzahnung dieser Verbindungen mit bereits bestehenden Radwegen und einer eventuell an der Ständlerstraße geplanten Radschnellwegeverbindung.

Stellungnahme zu 2.:

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeiten einschließlich der Sicherung und Herstellung der Durchwegung des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr fördern. Dabei ist auch eine effektive Verzahnung und Verbindung mit den bestehenden Rad- und Fußwegen sowie den perspektivisch noch zu errichtenden Rad- und Fußwegen ein zentral zu verfolgendes Ziel.

3. Eine Berücksichtigung und Einbindung einer eventuell an der Ständlerstraße zu planenden Trambahnverbindung.

Stellungnahme zu 3.:

Der Stadtrat hat beschlossen, die Trambahnlinie Innenstadt – Ramersdorf – Neuperlach Zentrum im aktuellen Nahverkehrsplan in die Kategorie „Planung/im Bau“ aufzunehmen und das Mobilitätsreferat und die Stadtwerke München GmbH beauftragt eine Machbarkeitsstudie durchzuführen. Das Mobilitätsreferat stimmt sich dabei eng mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ab. Planungsabsichten wie die Überplanung des Areals an der Fritz-Schäffer-Straße werden entsprechend in die Machbarkeitsstudie miteinbezogen werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden verschiedene Trassenvarianten sowie neu zu schaffende Haltestellen untersucht und priorisiert werden.

4. Eine großzügige Durchwegung des Gebiets von West nach Ost und von Süd nach Nord.

Stellungnahme zu 4.:

Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee soll im Wettbewerb die bereits bestehende, öffentlich gewidmete Nord-Süd-gerichtete Durchwegung aufgewertet und um eine zusätzliche Wegeverbindung in Ost-West-Richtung im Bereich von Haus 1 in Richtung Albert-Schweitzer-Straße erweitert und damit das Quartier einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Eine großzügige Durchwegung von West nach Ost und von Süd nach Nord ist Ziel des vorliegenden Eckdatenbeschlusses und im Rahmenbedingungsplan (siehe Anlage 5) festgehalten.

5. Eine besondere Beachtung der „Perlacher Brücken“, die in die bestehenden und neu zu planenden Verbindungen nicht nur mit einzubeziehen, sondern im Zuge der Planungen weiterzuentwickeln, zu gestalten, im Zuge der Durchwegung

auszubauen (ggf. auch in West-Ost Richtung über die Albert-Schweitzer-Straße) und zu sanieren seien.

Stellungnahme zu 5.:

Am 19.01.2022 hat der Stadtrat der Kurzfassung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 03969) zugestimmt. Bereits im Rahmen des ISEK wurde das Thema „Perlacher Brücken“ als ein für die Identität Neuperlach wichtiges Thema identifiziert. Im Rahmen des Workshopverfahrens werden die an das Areal angrenzenden Straßenräume und Brücken in einem Ideenteil mit aufgenommen werden. Auch die angesprochene Überquerung der Albert-Schweitzer-Straße wird bereits im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) als generelles Ziel formuliert und soll im Rahmen des Ideenteils des Workshops mitgedacht werden. Eine Umgestaltung der Albert-Schweitzer-Straße/Thomas-Dehler-Straße zu einem Boulevard ist dort als langfristiges Projekt verankert.

6. Einen Zugang zum geplanten Neuperlacher Nord-Süd-Boulevard auf der Albert-Schweitzer-Straße/Thomas-Dehler-Straße.

Stellungnahme zu 6.:

Wie unter Ziff. 4 dargestellt, wird das Ziel einer West-Ost Durchwegung und einem damit verbundenen Zugang zu der langfristig als Boulevard geplanten Albert-Schweitzer-Straße/Thomas-Dehler-Straße mit dem vorliegenden Eckdatenbeschluss verfolgt und ist im Rahmenbedingungsplan (siehe Anlage 5) festgehalten.

7. Eine Sicherstellung des Erhalts der vorhandenen Brunnenanlage und der dortigen Stele.

Stellungnahme zu 7.:

Der Umgang mit der vorhandenen Brunnenanlage „Felsenquelle“ und der Stele als Orientierungsanker im Stadtteil sowie deren (bevorzugter) Erhalt sind Teil der im Rahmen des Wettbewerbs zu entwickelnden Planungskonzeption.

8. Eine kritische Hinterfragung und nochmalige Prüfung, ob tatsächlich Hochpunkte mit maximal 60 m in dem Gebiet nicht nur möglich, sondern auch sinnvoll seien. Derartige Vorgaben mit „maximal 60 m“ würden erfahrungsgemäß vollständig ausgenutzt. 60 m würden aber derzeit von der Mehrheit der Arbeitsgruppe als für das Gebiet als deutlich zu hoch angesehen.

Stellungnahme zu 8.:

Eine nochmalige Prüfung und die Entscheidung über die tatsächliche Höhenentwicklung bis max. 60 m erfolgt im Rahmen des Workshopverfahrens. Ziel der konkurrierenden Entwürfe ist es, unter anderem eine städtebaulich wünschenswerte Höhenentwicklung auszuloten. Die benannte Höchstgrenze der 60 m ist das Ergebnis einer im Rahmen des Entwurfs der Hochhausstudie geforderten und bereits ausgearbeiteten Vorstudie. Diese beinhaltet eine Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit, die für den Testentwurf in den untersuchten Sichtachsen eine verträgliche Wirkung zeigt, wie auch eine Argumentation für diese

Höhenentwicklung anhand der Qualitätsanforderungen der Hochhausstudie. Die Umsetzung der Qualitätskriterien ist im Wettbewerb und Planungsprozess weiter auszuarbeiten.

9. Die Vermeidung von „Schluchtenbildungen“ und die Einhaltung nicht nur der notwendigen, sondern für eine gute Belichtung und Frischluftzufuhr sinnvollen Abstandflächen.

Stellungnahme zu 9.:

Wesentliche Aufgabe des Wettbewerbs ist die Entwicklung einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzeption, die den Nachweis über die geforderten Freiflächenanteile liefert und gleichzeitig als Gesamtkonzeption überzeugt. Die Gewährleistung einer guten Belichtung und Frischluftzufuhr ist Grundlage eines qualitativvollen Gesamtkonzeptes.

10. Eine Belebung des Gebietes auch am Abend, durch Schaffung von vielfältigen gastronomischen Angeboten mit von vorneherein geplanten und nachbarverträglichen Freischankflächen und kulturellen Angeboten.

Stellungnahme zu 10.:

Die Entwicklung einer ausdifferenzierten Gestaltung in den Erdgeschossbereichen sowie Schaffung von Aufenthalts- und nutzbaren Grün- und Freiflächen auf Erdgeschossenebene und auf den Dächern ist wesentliche städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung und entscheidende Aufgabe des Wettbewerbs.

11. Eine fachkundige Prüfung, inwieweit im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung des Gebiets möglicherweise vorhandene Gebäude weitgehend erhalten, umgebaut oder zumindest die dort vorhandenen Baumaterialien wiederverwendet werden könnten.

Stellungnahme zu 11.:

Die Umsetzung von Baustoffrecycling ist ein Ziel des vorliegenden Eckdatenbeschlusses. Aktuell wird geprüft, inwieweit die Möglichkeit des Erhalts von Teilen des Bestandsgebäudes im Rahmen des Workshopverfahrens ausgelotet werden kann. Eine erste Prüfung dazu erfolgt durch von der Eigentümerin beauftragte Tragwerksplaner im Hinblick auf Substanzqualität und Anpassbarkeit; Ergebnisse liegen hierzu bislang noch nicht vor. Auch das NEBourhoods-Teilprojekt Zirkuläres Neuperlach wird sich mit genau dieser Thematik – dem zirkulären Bauen im Gewerbebau – befassen. Es wird vom Institut für Energieeffizientes und nachhaltiges Bauen der TUM geleitet.

12. Eine Prüfung, ob ein größerer Anteil für Wohnen festgeschrieben werden könne.

Stellungnahme zu 12.:

Aus den bisherigen Voruntersuchungen hat sich herausgestellt, dass je nach strukturellem Ansatz eine Bebauung mit der genannten Anzahl von Wohneinheiten im Planungsgebiet städtebaulich, landschaftsplanerisch und verkehrlich qualitativvoll und verträglich realisiert werden kann. Das mögliche Nutzungsmaß (Dichte,

Höhenentwicklung) wird in Abhängigkeit der einzelnen Konzepte im Wettbewerbsverfahren aufgezeigt.

13. Der Bezirksausschuss fordere, dass auch Räume für nicht kommerzielle Nutzungen mit eingeplant werden.

Stellungnahme zu 13.:

Die Berücksichtigung und Unterbringung von nichtkommerziellen Nutzungen im Quartier ist abhängig von der Planungskonzeption. Seitens der Eigentümerin wurde die Bereitschaft signalisiert, anhand des Wettbewerbsergebnisses zu prüfen, ob und wie die bereits vorhandenen nicht kommerziellen Nutzungen, das ComKit und das Shaere auch langfristig einen Platz im Areal finden können. In einer ersten Phase wird NEBourhoods Teilflächen des Shaere mieten, um vor Ort aktiv zu sein und dabei der Bevölkerung verschiedene kostenfreie Möglichkeiten zur Nutzung bieten. Das Projekt unterstützt den Wunsch nach Räumen für nichtkommerzielle Nutzungen im Quartier.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes - Ramersdorf-Perlach hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständige Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A), Ziffer 3. aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Planungszielen sowie der unter Buchstabe C) dargestellten weiteren Vorgehensweise wird zugestimmt.
2. Es besteht Einverständnis, dass die Grundstückseigentümerin in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein Workshopverfahren nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstaben A), Ziffer 2. aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ausgangssituation sowie der unter Buchstabe A) Ziffer 3. dargestellten Eckdaten und Planungszielen für das Planungsgebiet durchführt.
3. Die Landeshauptstadt München ist in der Jury des Workshopverfahrens zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof.

Dr. (Univ. Florenz) Merk als Fachpreisrichterin in der Jury vertreten sein soll. Vertreter*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden als sachverständige Berater*innen hinzugezogen. Ferner sollten der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie der Vorsitzende des BA 16 als Sachpreisrichter*innen in der Jury vertreten sein.

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Workshopverfahrens zu berichten.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

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 – HA II/31V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Mobilitätsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
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 I/41
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V