



Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

I.

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-31V**

**per E-Mail an:  
plan.ha2-31v@muenchen.de**

**Vorsitzender  
Thomas Kauer**

**Privat:**

**Geschäftsstelle:**  
Friedenstraße 40, 81660 München  
Telefon: (089) 233-614 -87  
Telefax: (089) 233-61485  
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 06.05.2022

Ihr Schreiben vom  
21.03.2022

Ihr Zeichen  
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05852

Unser Zeichen  
4.5.2.2 / 05.05.2022

**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

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05852**

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom  
Öffentliche Sitzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 nach Vorberatung in der zuständigen, informellen Arbeitsgruppe für die Themenbereiche Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme mehrheitlich beschlossen:

„Zu dem vorliegenden Eckdatenbeschluss erfolgte eine detaillierte Erläuterung der auf verschiedenen Testentwürfen des Investors beruhenden und mit dem Investor durch das Planungsreferat verhandelten städtebaulichen Vorgaben im Rahmen einer Videokonferenz mit dem Planungsreferat.

Hier konnten diverse Fragen der Arbeitsgruppenmitglieder, so insbesondere auch zur angedachten Funktion des vorgesehenen 2-Richtungs-Radwegs an der Fritz-Schäffer-Straße und der Radwegeverbindungen und deren Anschlüsse an der Albert-Schweitzer-Straße, geklärt werden.

Bedauerlich ist es dennoch, dass ganz offensichtlich die wichtige Kennziffer der zulässigen und

dem Wettbewerbsverfahren vorzugebenden Baumasse in Form der Geschoßfläche, bereits auf Basis, der dem BA bisher nicht bekannten Testentwürfe verbindlich mit dem Investor durch das Planungsreferat verhandelt worden ist.

Bedauerlich ist dies vor allem deshalb, weil der Investor noch vor einem Jahr, bei der ersten Kontaktaufnahme mit dem BA im Unterausschuss **versichert hatte, den BA in alle Planungsschritte einzubinden.**

Weshalb das dann in der Folgezeit nicht geschehen ist, und zwar weder von Seiten des Planungsreferats noch von Seiten des Investors, wird derzeit unterschiedlich erklärt und mag auch durch die Pandemielage begünstigt worden sein.

Das Planungsreferat verweist jedenfalls darauf, dass es den Investor immer wieder gebeten hätte, alle Planungen **vorab eng mit dem BA abzustimmen.** Der Investor hingegen wäre davon ausgegangen, dass das Planungsreferat intern alles mit dem BA bereits abgestimmt hätte.

Tatsache ist damit leider, dass der BA bisher außer den beiden im Rahmen der Videokonferenz gezeigten Testentwürfen **keinen anderen bisher gesehen hat und bei keinem der Gespräche zwischen Investor und Planungsreferat bisher beteiligt war oder auch nur über Inhalt oder Ergebnis informiert worden wäre.**

Damit besteht auch bei diesem Projekt leider wieder das gleiche und immer wiederkehrende Problem.

Die „*Größe des Bauklotzes*“, um es einmal etwas trivialer, dafür aber auch plastischer auszudrücken, ist bereits „*verbindlich festgezurr*“ (hier also 110.000 qm GF – im Übrigen ohne jegliche Beteiligung des BA oder der Öffentlichkeit). Nun wird in einem, zweifelsohne extrem guten, sehr teuren und sicher auch innovativen und effektiven Verfahren (*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 bleibt 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 wird, an diesem Prozess mitzuwirken.

Trotz dieses Prozesses bleibt die Beteiligungsmöglichkeit des BA (und auch der Bürger des Stadtbezirks) in hohem Maße unbefriedigend, denn, um es wiederum trivial und damit plastisch auszudrücken, nachdem die Masse des Bauklotzes bereits festgelegt ist, kann hier nur noch in Bezug auf die „*Gestaltung, Teilung und den Anstrich des Bauklotzes*“ die Möglichkeit einer Einbindung bestehen.

An die für den Stadtteil so wichtigen Faktoren wie Baumasse und Baudichte kann aber letztendlich nichts mehr geändert werden.

Das ist aber im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die die Interessen der Bürger des Stadtviertels berücksichtigt und diese im Planungsprozess mitnimmt, zu wenig und höchst unbefriedigend.

Gerade die Baumasse und Baudichte ist das, was die Größe und Anzahl der Freiflächen, die Versiegelung von Grund und Boden sowie die damit korrespondierende Höhe der Baukörper und letztendlich die Optik und die Entwicklung des Stadtbezirks maßgeblich beeinflusst.

Diese Dichte wurde aber bereits ohne Beteiligung von BA und Bürgern, quasi „*im stillen Kämmerlein*“ zwischen Planungsreferat und Investor verhandelt und festgelegt.

„*Ein Schelm, wer Böses dabei denkt*“, heißt es da immer wieder im Volksmund bei derartigen Situationen.

Die Situation ist aber so wie sie ist.

Der BA kann deshalb nur noch Anmerkungen zum Eckdatenbeschluss machen.

Insoweit wurden einige Punkte in der Arbeitsgruppe thematisiert.

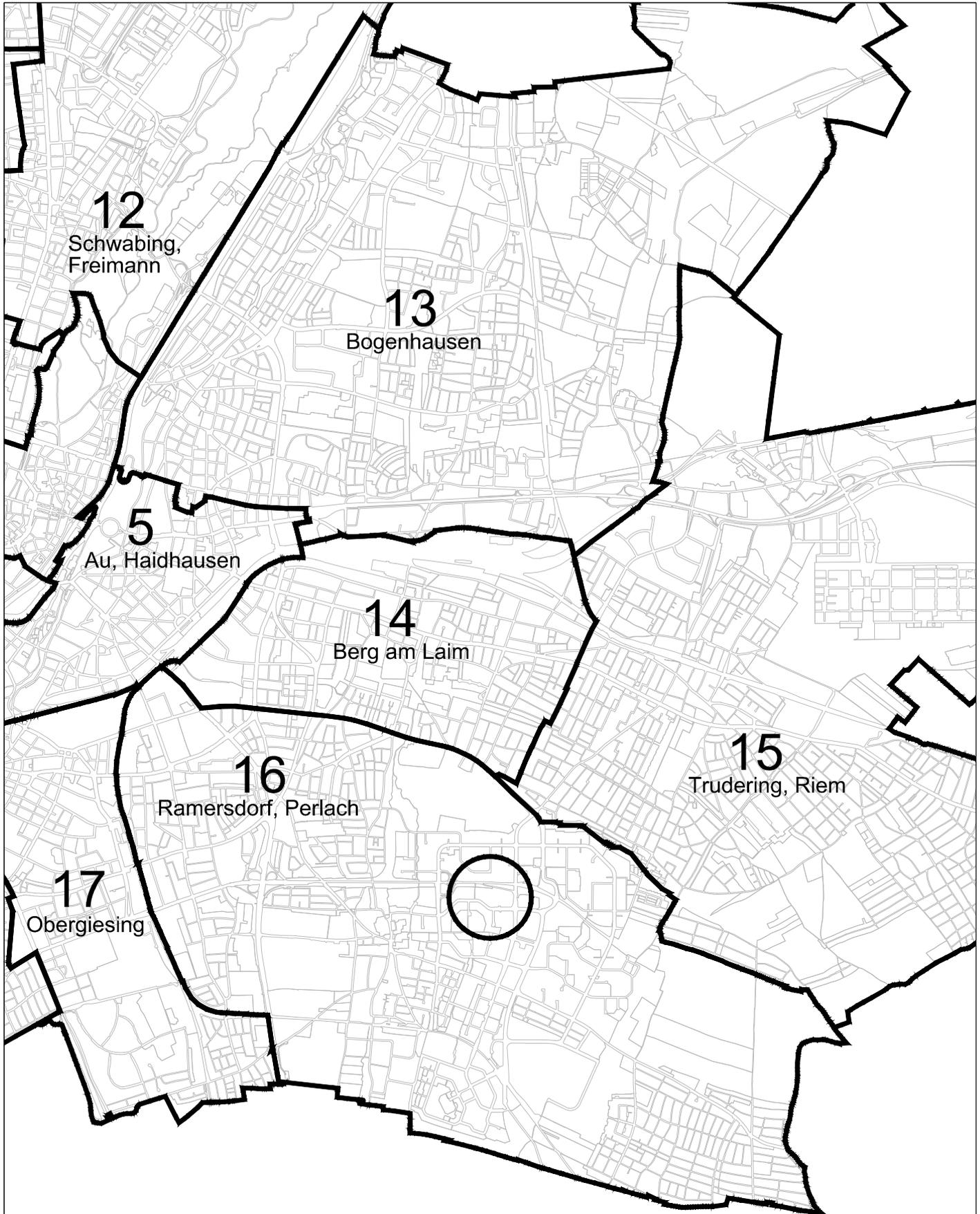
Der BA beantragt in Ergänzung zu den Vorgaben im Eckdatenbeschluss:

1. Die Schaffung von großzügigen und für alle zugänglichen Freiflächen und Freiräumen (möglicherweise kann hier aufgrund der bereits festgelegten Baudichte auch durch den Verzicht auf den freilaufenden Rechtsabbieger an der Ständlerstraße entsprechendes Potential an Freiraum gewonnen 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.
3. Eine Berücksichtigung und Einbindung einer eventuell an der Ständlerstraße zu planenden Trambahnverbindung.
4. Eine großzügige Durchwegung des Gebiets von West nach Ost und von Süd nach Nord.
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 sind.
6. Einen Zugang zum geplanten Neuperlacher Nord-Süd-Boulevard auf der Albert-Schweitzer-Straße/Thomas-Dehler-Straße.
7. Eine Sicherstellung des Erhalts der vorhandenen Brunnenanlage und der dortigen Stele.
8. Eine kritische Hinterfragung und nochmalige Prüfung, ob tatsächlich Hochpunkte mit maximal 60 m in dem Gebiet nicht nur möglich, sondern auch sinnvoll sind. Derartige Vorgaben mit „maximal 60 m“ werden erfahrungsgemäß vollständig ausgenutzt. 60 m werden aber derzeit von der Mehrheit der Arbeitsgruppe als für das Gebiet als deutlich zu hoch angesehen.
9. Die Vermeidung von „Schluchtenbildungen“ und die Einhaltung nicht nur der notwendigen, sondern für eine gute Belichtung und Frischluftzufuhr sinnvollen Abstandflächen.
10. Eine Belebung des Gebietes auch am Abend, durch Schaffung von vielfältigen gastronomischen Angeboten mit von vorneherein geplanten und nachbarverträglichen Freischankflächen und kulturellen Angeboten.
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 können.
12. Eine Prüfung, ob ein größerer Anteil für Wohnen festgeschrieben werden kann.“
13. Der Bezirksausschuss fordert, dass auch Räume für nicht kommerzielle Nutzungen mit eingeplant werden.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Kauer  
Vorsitzender des BA 16  
– Ramersdorf-Perlach –

## II. Ablage



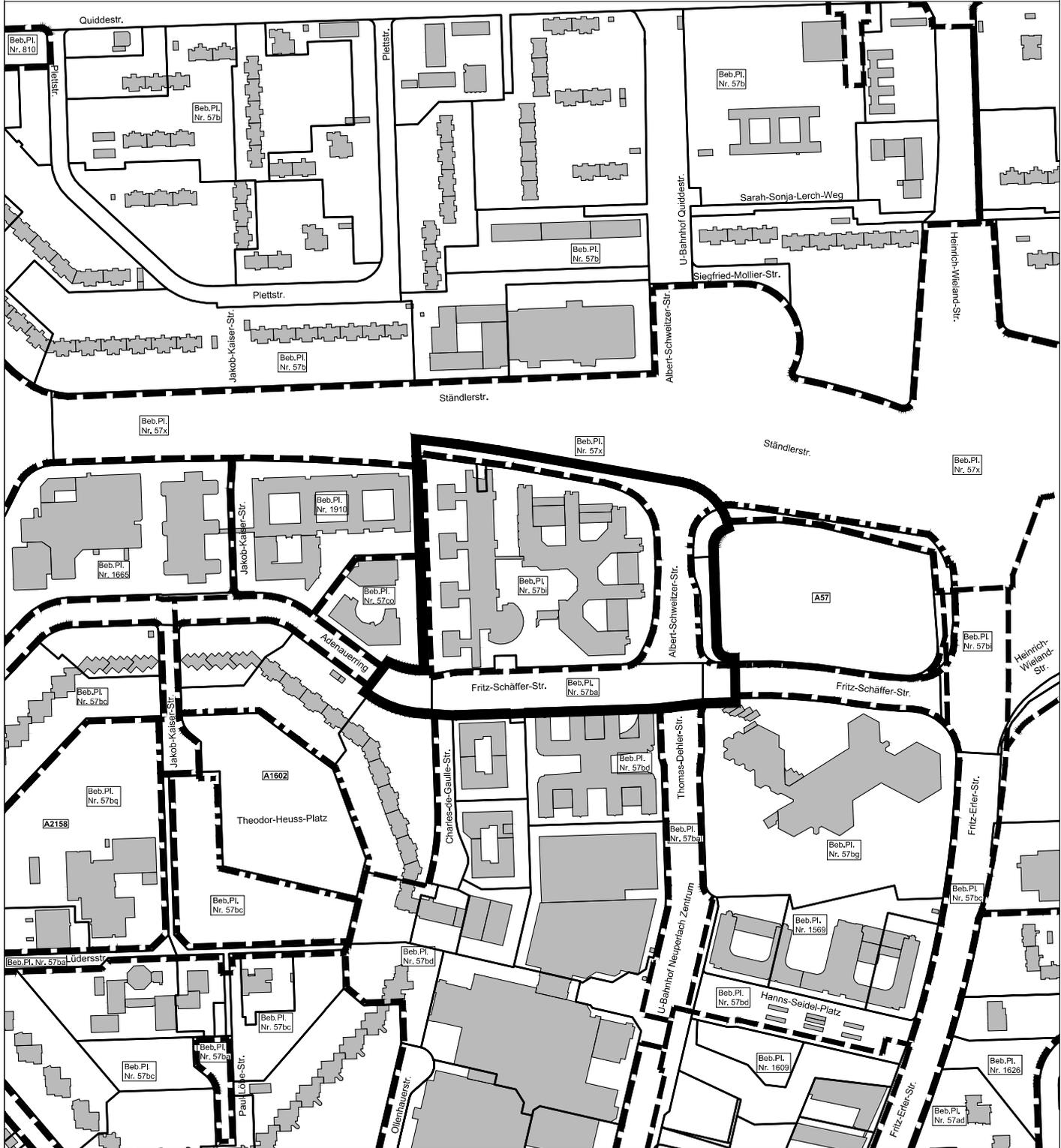
Copyright © LHM



1:50.000

### Bezirksübersicht

 Lage der beabsichtigten Überplanung



Copyright © LHM

## Legende:

 Geltungsbereich des Eckdatenbeschlusses gem. Beschlussvorlage

 Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 5000



## Übersichtsplan

beabsichtigte Überplanung des Bereichs:

Fritz-Schäffer-Straße (nördlich),  
Adenauerring (nordöstlich),  
Ständler Straße (südlich),  
Albert-Schweitzer-Straße (westlich),  
(Grundstück Flst. Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 31 P und HA II / 53

am 15.12.2021



Copyright © LHM

## Legende:



Geltungsbereich des  
Eckdatenbeschlusses  
gem. Beschlussvorlage



M. = 1 : 5000

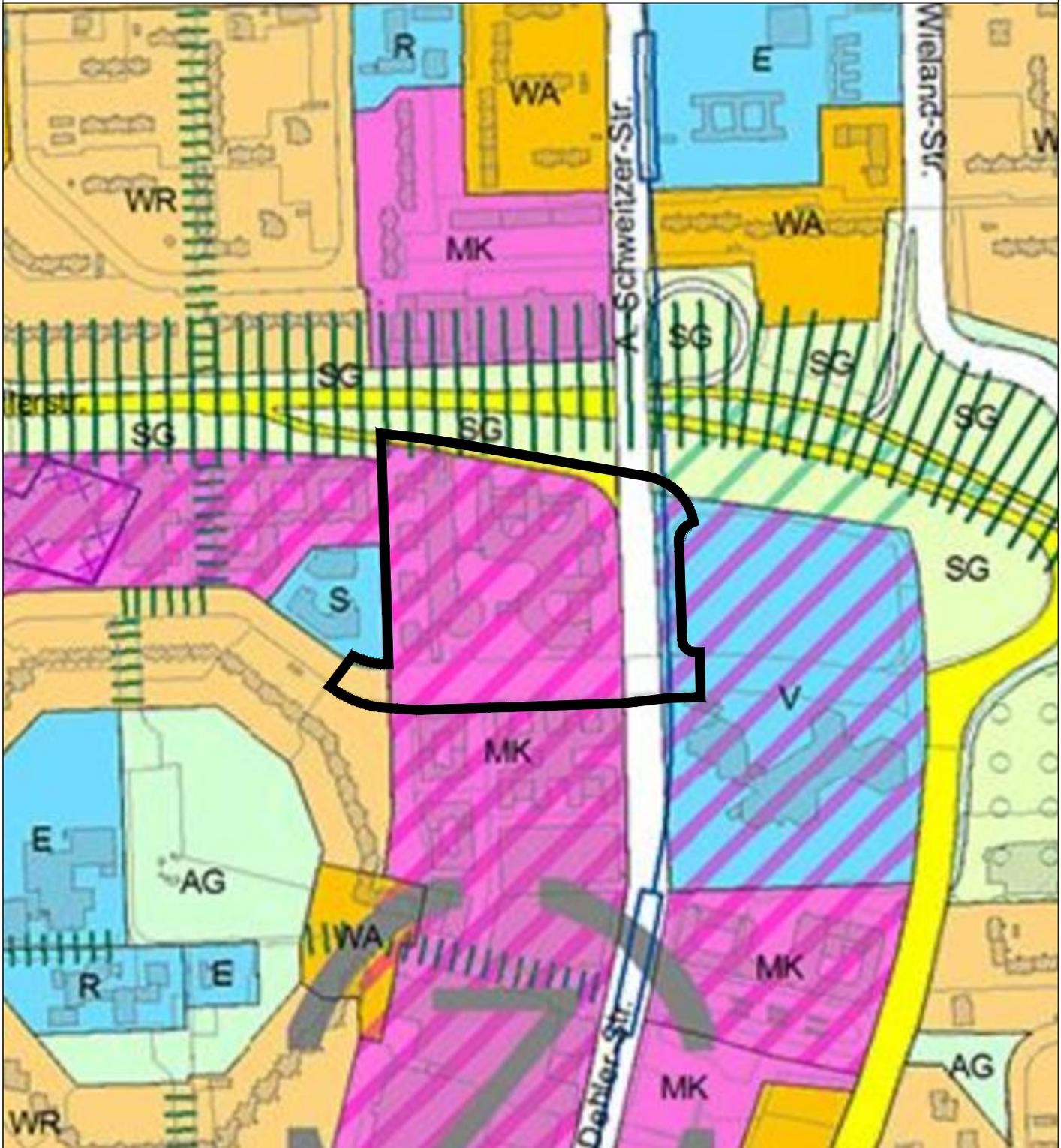
0 250

Luftbild zur  
beabsichtigten Überplanung des Bereichs:

Fritz-Schäffer-Straße (nördlich),  
Adenauerring (nordöstlich),  
Ständler Straße (südlich),  
Albert-Schweitzer-Straße (westlich),  
(Grundstück Flst. Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 31 P und HA II / 53

am 15.12.2021



Copyright © LHM

Legende:

 Geltungsbereich des Eckdatenbeschlusses gem. Beschlussvorlage



M. = 1 : 5000

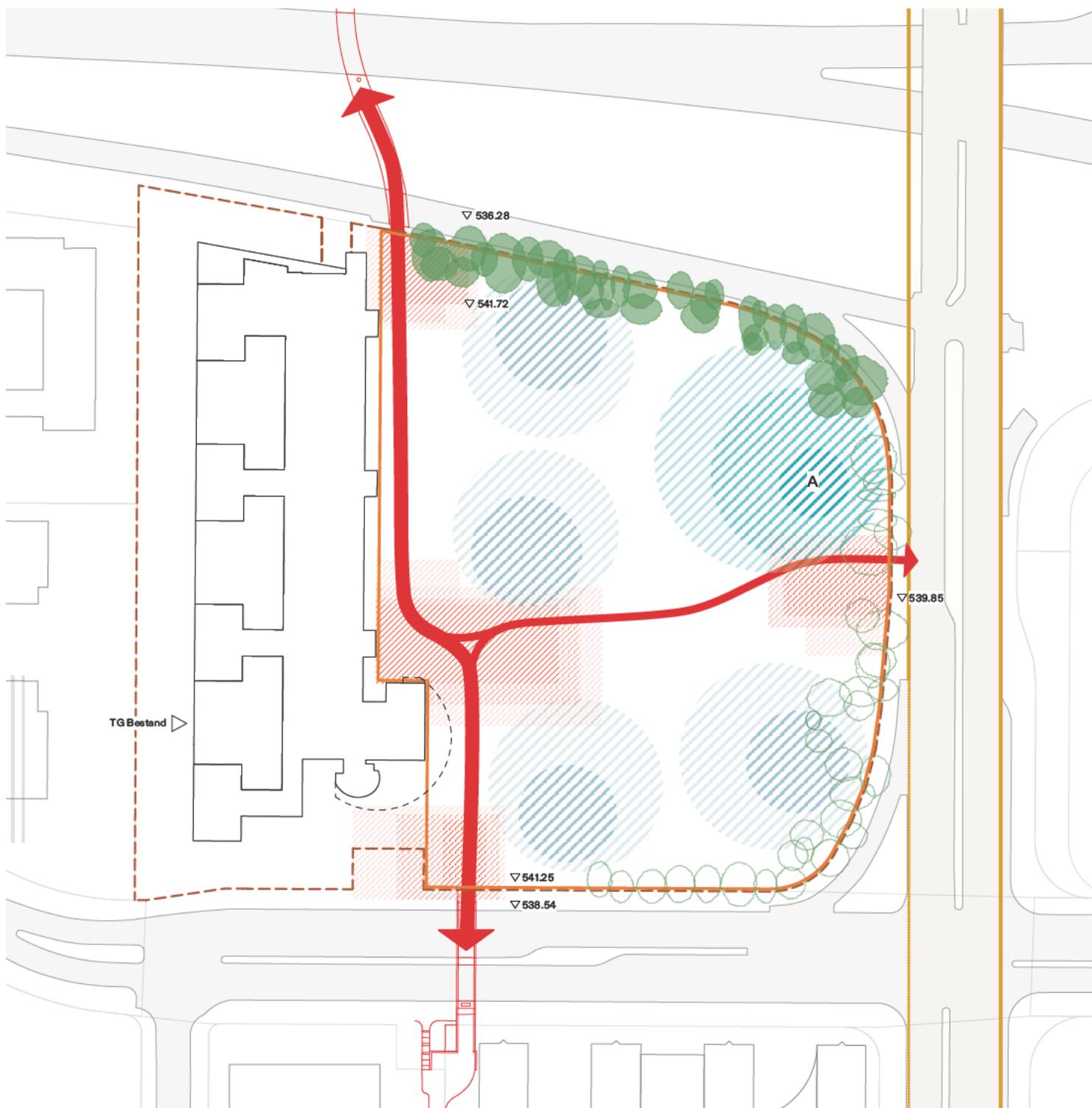
0 250

Flächennutzungsplan zur beabsichtigten Überplanung des Bereichs:

Fritz-Schäffer-Straße (nördlich),  
Adenauerring (nordöstlich),  
Ständler Straße (südlich),  
Albert-Schweitzer-Straße (westlich),  
(Grundstück Flst. Nr. 1800/14, Gemarkung Perlach)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 31 P und HA II / 53

am 15.12.2021



- Grundstücksgrenze
- Entwurfspereimeter Workshopverfahren
- Langfristiges Ziel: Ausformulierung Straßenraum als Boulevard
- Durchwegung
- Bereiche für Aufweitungen und Platzsituationen
- Bereiche für Höhenentwicklung Quartierszeichen bis ca. 60m
- Weitere Bereiche für mögliche Höhenentwicklung - Maßgebend sind neben der städtebaulichen Vision die Abstandsflächen.
- zu erhaltender Baumbestand
- Baumbestand - Erhalt entwurfsabhängig zu bewerten. Eine differenzierte und klassifizierte Gesamtübersicht wird den Teams zur Verfügung gestellt.