

Telefon: 233 – 22187 und 22939
25097 und 24306
25299
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/22 V

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

- A) Überarbeitung des Masterplans**
- B) Weiteres Vorgehen, insbes. Vorbereitung des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

**Hinweis /
Ergänzung
vom 21.10.2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614

Anlage:

5. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 9. Stadtbezirkes vom 18.10.2022

Hinweis / Ergänzung zum Beschluss der Vollversammlung vom 26.10.2022

Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat für die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614 gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung die Anhörung des Bezirksausschusses 9 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 BA 9 hat sich in seiner Sitzung vom 18.10.2022 mit der Angelegenheit befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 5):

Grünflächen

Ein auch dem BA 9 wichtiges Kernanliegen sei die Schaffung von mehr unversiegelten öffentlichen Grünflächen im Quartier. Der neu geschaffene Quartierspark sei ein Gewinn und werde vom BA 9 begrüßt. Um aber einen wirklichen ökologischen Mehrwert zu erzeugen, seien hier auch möglichst Großbäume zu pflanzen und entsprechend dem Schwammstadtprinzip müsse die Fläche auch als Versickerungsfläche und Speicher wirken. Daher sei mit Schaffung des Parks an dieser Stelle die unter dem Quartier vorgesehene Tiefgarage auszusparen. Der BA 9 fordere, dass mindestens 50 % der Parkfläche nicht unterbaut werde. Darüber hinaus müsse sichergestellt werden, dass es sich bei der geplanten Grünfläche tatsächlich auch um Erholungsflächen für Anwohnerinnen und Anwohner handle, und nicht um bloße Rasenvorplätze des Gebäudes mit optischem Beiwerk oder als optischer Vorplatz der Paketposthalle. Der Park solle als sozialer Treffpunkt im Quartier dienen. Der BA fordere daher, auch Orte für Kinder und Jugendliche zu schaffen. Eine hohe Aufenthaltsqualität solle im Vordergrund der Planung stehen. Außerdem werde für den Park ein konsumfreies Konzept gefordert – Planungen für einen Gastro-Pavillon oder vergleichbare Angebote würden abgelehnt.

Grünflächen erzeugten eine stärkere ökologische Wirkung, wenn sie vernetzt seien. Der Park solle möglichst eine Verbindung durch die Halle mit der dahinterliegenden Postwiese erhalten. Daher solle die Halle mit geeignetem Grün durchzogen werden. Eine Anregung, wie das funktionieren könne, sei die alte Bahnhofshalle in Madrid-Atocha.

Auch um die Halle und im weiteren Quartier solle die Schaffung einer Grünvernetzung und das Prinzip von Biotop-Steinen in der Ausarbeitung umgesetzt werden.

Trotz der qualitativen Verbesserung der Grünversorgung könnten die pro Person gewünschten Flächenwerte pro Einwohner*innen hier nicht erreicht werden. Es sei daher weiterhin eine Kompensation in der Umgebung notwendig. Der Hirschgarten sei bereits überlastet. Ein mögliches Potential werde noch im Bereich zur Bahn gesehen, in Verlängerung bis zur Donnersberger Brücke. Dieser Bereich solle für die Grünversorgung in den Planungsumgriff mit eingeschlossen werden.

Städtebau

Die erfolgten Umplanungen führten insgesamt zu einer nicht mehr einheitlichen Formensprache, und es würden aus Sicht des BA 9 jetzt insgesamt zu viele unterschiedliche Elemente eingefügt und dadurch die klare Struktur des Masterplans verwässert. Ziel solle es sein, neben den zwei Grundelementen – den mehrgeschossigen Blockstrukturen und den zwei Hochhaustürmen – nicht noch zu viele Elemente einzuführen. Warum die Blockstrukturen jetzt in zwei unterschiedlichen Höhen vorgesehen sind, habe sich dem BA nicht erschlossen.

Das neue Hochhaus an der Wilhelm-Hale-Straße sei für den Gewinn des Quartiersparks notwendig und auch an der Stelle grundsätzlich schlüssig. Die genaue Höhe und Gestaltung müsse in dem vorgesehenen Realisierungswettbewerb auch in der Beziehung zu den bereits vorhandenen Gebäuden überprüft werden.

Die Integration der Bausubstanz des bestehenden Verwaltungsgebäudes der Post in dem Block an der Arnulfstraße werde aus ökologischer Sicht begrüßt. Der Erhalt von Bestandsgebäuden und der darin gebundenen Grauen Energie müsse inzwischen immer geprüft und wo möglich umgesetzt werden. Städtebaulich werde dadurch aber nochmals eine neue Form eingeführt. Es solle geprüft werden, ob der Nachbarblock hier auch reagiere, einen Komplementär erhalte und vielleicht eine Höhenabstufung erfolge. Grundsätzlich sei an der Arnulfstraße auch diese größere Höhe umsetzbar und in der Umgebung vorhanden.

Das zweite kleine Hochhaus an der Ecke zur Bahn überzeuge im BA nicht. Es könne dadurch zwar mehr Grünfläche geschaffen werden, aber städtebaulich verwässere es das Konzept hier besonders deutlich. Es solle dargestellt werden, was passiert, wenn man an diese Stelle wieder zu einer Blockstruktur zurückkehrt.

Hochhausgestaltung

Der Vorschlag, vom Rasterplan-Verfasser mindestens drei Varianten für die Gestaltung der Hochhäuser erarbeiten zu lassen, entspreche auch dem Vorschlag, den der BA im März gemacht habe und werde unterstützt. Dabei seien auch zwingend Varianten ohne die Schrägaufzüge vorzustellen. Der BA sei in das Auswahlverfahren mit einzubeziehen.

Nutzungskonzepte

Der BA fordere weiter mindestens 50 % geförderten bezahlbaren Wohnraum und begrüße daher das Angebot des Bauherrn, auch über die 40 % der SoBoN 2017 hinauszugehen. Diese Wohnungen sollten im Quartier und den unterschiedlichen Gebäudetypen verteilt untergebracht und nicht an einer Stelle gebündelt werden.

Die Idee der kleinteiligen Gewerbe/Werkstätten/Kultur/Soziales-Mischung in den Gassen solle auch bei den nun am neuen Quartierspark liegenden Erdgeschossen erhalten werden. Auf keinen Fall sollten großflächige Gewerbeflächen im EG entstehen.

Um die dauerhafte Sicherung des Backstage als Kultureinrichtung an der Bahn nicht zu gefährden, werde für den Baukörper zur Bahn keine Wohnnutzung angestrebt.

Der BA sei sehr gespannt auf den weiteren Prozess zum Nutzungskonzept der Halle und sei gerne bereit, hier auch aktiv mitzuwirken, um eine gute Einbindung der Öffentlichkeit zu erreichen.

Mobilität

Der zusätzliche Steg zur direkten Anbindung des S-Bahn-Steigs sei zwingend umzusetzen.

Die neuen Hochhäuser an der Wilhelm-Hale-Straße oder auch am Arnulfpark böten sich an, hier im Erdgeschoss bzw. den unteren Geschossen eine Mobilitätsstation / ein Mobilitäts-Hub anzusiedeln.

Nachhaltigkeit

Das Projekt bewege sich mit den in Holz-Hybrid geplanten neuen Hochhäusern, der Reduzierung der Versiegelung unter dem Park und dem Erhalt eines weiteren Bestandsgebäudes weiter in die richtige Richtung. Das Ziel eines zertifizierten Quartiers im LEED-Standard müsse als Ziel mit großem Ehrgeiz und in allen Details weiterverfolgt werden. Die Errichtung von Hochhäusern im Passivhausstandard (s.a. Tower of Bolueta, Bilbao, mit 361 Sozialwohnungen) sei zu prüfen. Das Projekt solle auch möglichst im gesamten Bauprozess und im Betrieb klimaneutral umgesetzt werden, um zu dem Ziel der Landeshauptstadt München, bis 2035 die Klimaneutralität zu erreichen, einen wichtigen Impuls beizusteuern.

Einbindung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss fordere außerdem eine enge Einbindung in die weitere Planung und Gestaltung.

Stellungnahme:

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

Die in der Stellungnahme des BA 9 vom 18.10.2022 vorgebrachten Belange und Vorschläge werden im weiteren Verfahren umfassend geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

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

Top 4.3.4. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 - PaketPost-Areal

Stellungnahme des Bezirksausschuss zur neuen Masterplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zuleitung der Beschlussvorlage zum weiteren Verfahren nach Überarbeitung des Masterplans auf Grundlage des Bürger*innengutachtens. Vielen Dank das Sie unserer Bitte nachkommen, die Vorlage erst nach Eingang unserer Stellungnahme auf die Tagesordnung des Stadtrats zu setzen.

Gemäß Beschluss vom 18.10.2022 nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Grünflächen

Ein auch uns wichtiges Kernanliegen war die Schaffung von mehr unversiegelten öffentlichen Grünflächen im Quartier. Der neu geschaffene Quartierspark ist ein Gewinn und wird von uns begrüßt. Um aber einen wirklichen ökologischen Mehrwert zu erzeugen sind hier auch möglichst Großbäume zu pflanzen und entsprechend dem Schwammstadtprinzip muss diese Fläche auch als Versickerungsfläche und Speicher wirken. Daher ist mit Schaffung des Parks an dieser Stelle, die unter dem Quartier vorgesehen Tiefgarage auszusparen. Der Bezirksausschuss fordert, dass mind. 50% der Parkfläche nicht unterbaut werden. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass es sich bei der geplanten Grünfläche tatsächlich auch um Erholungsflächen für Anwohnerinnen und Anwohner handelt, und nicht um bloße Rasenvorplätze des Gebäudes mit optischem Beiwerk oder als optischer Vorplatz der Paketposthalle. Der Park soll als sozialer Treffpunkt im Quartier dienen. Wir fordern daher auch Orte für Kinder und Jugendliche zu schaffen. Eine hohe Aufenthaltsqualität soll im Vordergrund der Planung stehen. Außerdem fordern wir für den Park ein konsumfreies Konzept – Planungen für einen Gastro-Pavillon oder vergleichbarer Angebote lehnen wir ab.

Grünflächen erzeugen eine stärkere ökologische Wirkung, wenn sie vernetzt sind. Der Park sollte möglichst eine Verbindung durch die Halle mit der dahinterliegenden Postwiese erhalten. Daher soll die Halle mit geeignetem Grün durchzogen werden. Eine Anregung, wie das funktionieren kann, ist die alte Bahnhofshalle in Madrid-Atocha.

Auch um die Halle und im weiteren Quartier soll die Schaffung einer Grünvernetzung und das Prinzip von Biotop-Steinen in der Ausarbeitung umgesetzt werden.

Trotz der qualitativen Verbesserung der Grünversorgung werden die pro Person gewünschten Flächenwerte pro Einwohnerinnen hier nicht erreicht werden können. Es ist daher weiterhin eine Kompensation in der Umgebung notwendig. Der Hirschgarten ist bereits überlastet. Ein mögliches Potential wird noch im Bereich zur Bahn gesehen, in Verlängerung bis zur Donnersberger Brücke. Dieser Bereich soll für die Grünversorgung in den Planungsumgriff miteingeschlossen werden.

Städtebau

Die erfolgten Umplanungen führen insgesamt zu einer nicht mehr einheitlichen Formensprache und es wurden aus Sicht des BAs jetzt insgesamt zu viele unterschiedliche Elemente eingefügt und dadurch die klare Struktur des Masterplans verwässert. Ziel sollte sein, neben den zwei Grundelementen - den mehrgeschossigen Blockstrukturen und den zwei Hochhaustürmen - nicht noch zu viele weitere Elemente einzuführen. Warum die Blockstrukturen jetzt in zwei unterschiedlichen Höhen vorgesehen sind, hat sich uns nicht erschlossen.

Das neue Hochhaus an der Wilhelm-Hale-Straße ist für den Gewinn des Quartierspark notwendig und auch an der Stelle grundsätzlich schlüssig. Die genaue Höhe und Gestaltung muss in dem

vorgesehenen Realisierungswettbewerb auch in der Beziehung zu den bereits vorhandenen Gebäuden überprüft werden.

Die Integration der Bausubstanz des bestehenden Verwaltungsgebäudes der Post in dem Block an der Arnulfstraße wird aus ökologischer Sicht begrüßt. Der Erhalt von Bestandsgebäuden und der darin gebundenen Grauen Energie muss inzwischen immer geprüft und wo möglich umgesetzt werden. Städtebaulich wird dadurch aber nochmals eine neue Form eingeführt. Es soll geprüft werden, ob der Nachbarblock hier auch reagiert, einen Komplementär erhält und vielleicht eine Höhenabstufung erfolgt. Grundsätzlich ist an der Arnulfstraße auch diese größere Höhe umsetzbar und in der Umgebung vorhanden.

Das zweite kleine Hochhaus an der Ecke zur Bahn überzeugt im Bezirksausschuss nicht. Es kann dadurch zwar mehr Grünfläche geschaffen werden, aber städtebaulich verwässert es das Konzept hier besonders deutlich. Es sollte dargestellt werden, was passiert, wenn man an dieser Stelle wieder zu einer Blockstruktur zurückkehrt.

Hochhausgestaltung

Der Vorschlag vom Rasterplan-Verfasser mind. 3 Varianten für die Gestaltung der Hochhäuser erarbeiten zu lassen, entspricht auch dem Vorschlag, den der BA im März gemacht hat und wird unterstützt. Dabei sind auch zwingend Varianten, ohne die Schrägaufzüge, vorzustellen. Der Bezirksausschuss ist in das Auswahlverfahren mit einzubeziehen.

Nutzungskonzepte

Wir fordern weiter mind. 50% geförderten bezahlbaren Wohnraum und begrüßen daher das Angebot des Bauherrn auch über die 40% der SoBoN 2017 hinauszugehen. Diese Wohnungen sollen im Quartier und den unterschiedlichen Gebäudetypen verteilt untergebracht werden und nicht an einer Stelle gebündelt werden.

Die Idee der kleinteiligen Gewerbe/Werkstätten/Kultur/Soziales-Mischung in den Gassen soll auch bei den nun am neuen Quartierpark liegenden Erdgeschossen erhalten werden. Auf keinen Fall sollen großflächige Gewerbeflächen im EG entstehen.

Um die dauerhafte Sicherung des Backstage als Kultureinrichtung an der Bahn nicht zu gefährden, wird für den Baukörper zur Bahn keine Wohnnutzung angestrebt.

Wir sind sehr gespannt auf den weiteren Prozess zum Nutzungskonzept der Halle und sind gerne bereit hier auch aktiv mitzuwirken, um eine gute Einbindung der Öffentlichkeit zu erreichen.

Mobilität

Der zusätzliche Steg zur direkten Anbindung des S-Bahn-Steigs ist zwingend umzusetzen.

Die neuen Hochhäuser an der Wilhelm-Hale-Straße oder auch Arnulfstraße bieten sich an hier im Erdgeschoss bzw. unteren Geschossen eine Mobilitätsstation / ein Mobilitäts-Hub anzusiedeln.

Nachhaltigkeit

Das Projekt bewegt sich mit den in Holz-Hybrid geplanten neuen Hochhäusern, der Reduzierung der Versiegelung unter dem Park und dem Erhalt eines weiteren Bestandsgebäudes weiter in die richtige Richtung. Das Ziel eines zertifizierten Quartiers im LEED-Standard muss als Ziel mit großem Ehrgeiz und in allen Details weiterverfolgt werden. Die Errichtung von Hochhäusern im Passivhausstandard (s.a. Tower of Bolueta, Bilbao, mit 361 Sozialwohnungen) ist zu prüfen. Das Projekt sollte auch möglichst im gesamten Bauprozess und im Betrieb klimaneutral umgesetzt werden, um zu dem Ziel

der Landeshauptstadt München, bis 2035 die Klimaneutralität zu erreichen, einen wichtigen Impuls beizusteuern.

Einbindung des Bezirksausschuss

Wir fordern außerdem, dass der Bezirksausschuss in die weitere Planung und Gestaltung eng eingebunden wird.