



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

**Stadtplanung - Planungsgruppe
Bezirk Mitte (Stadtbezirk 3, 4 und 9)
PLAN-HAII-22P**

I.

Über die BA-Geschäftsstelle West

an den Vorsitzenden des Bezirksausschusses
25 – Laim
Herrn Josef Mögele

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233
Telefax: 089 233
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b

plan.ha2-22p@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

22. OKT. 2020

Neubebauung des Paketposthalle-Areals am Hirschgarten - Darstellung der Auswirkungen

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00457 des Bezirksausschusses 25 - Laim vom 23.07.2020

Sehr geehrter Herr Mögele,
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Darin wird die Stadtverwaltung gebeten, dem Bezirksausschuss Laim die Planungen und Auswirkungen des Bauvorhabens auf dem Gelände der ehemaligen Paketposthalle in Neuhausen-Nymphenburg auf die lokale Nahversorgungskapazität, Naherholungsmöglichkeiten und insbesondere den Verkehr (Überlastung Friedenheimer Brücke, fehlende Fahrradabstellplätze am S-Bahnhof Hirschgarten) für den benachbarten Stadtbezirk Laim darzustellen.

Zu dieser Anfrage können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Die Masterplanung zum Paketpost-Areal wurde dem Stadtrat am 23.10.2019 bekanntgegeben und soll dem Bebauungsplan Nr. 2147 zugrunde gelegt werden. Die Planung sieht unter anderem die Schaffung von ca. 1.100 Wohneinheiten, ca. 3.000 Arbeitsplätzen und sechs Kindertageseinrichtungen vor. Die Art und das Maß der Nutzung werden derzeit vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit den zuständigen Fachreferaten intensiv geprüft und es werden Gutachten erstellt.

Das Paketpost-Areal umfasst eine Fläche von ca. 8,7 ha. Die Paketposthalle selbst deckt dabei eine Fläche von ca. 1,9 ha ab und soll im Untergeschoss eine kulturelle und

kreativwirtschaftliche Nutzung mit stadtteilübergreifender Bedeutung erhalten. Die große Freifläche unter dem Hallendach soll den zentralen öffentlichen Quartiersplatz für vielfältige öffentliche Nutzungen bilden. Ein konkretes Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Halle ist noch zu entwickeln.

Nahversorgung

In Ergänzung zur identitätsstiftenden Paketposthalle soll ein urbanes Quartier entstehen mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Büros, Hotels, Gewerbe und Kultur. Die Ausgestaltung der Gewerbenutzungen und insbesondere der Erdgeschossnutzungen soll zu einer Belebung der Gassen und Plätze beitragen.

Dabei wird das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München berücksichtigt. Dieses sieht neben den beiden großen Zentren Marienplatz und Pasing eine Stärkung der zentralen Lagen gemäß der polyzentralen Struktur Münchens vor. Im Einzugsbereich des Planungsgebietes liegen die Stadtteilzentren Laim und Rotkreuzplatz und die Nahbereichszentren Romanplatz und Hirschgartenforum. Im Rahmen der Planung zum PaketPost-Areal wird eine Ergänzung der Einzelhandelsflächen im Hirschgartenforum in der Größenordnung von weiteren ca. 1500 - 2000 m² Verkaufsfläche für unschädlich eingeschätzt. Eine Ergänzung mit gastronomischen Angeboten ist denkbar und erwünscht.

Einzelhandelskonzepte mit höherer Verkaufsfläche sind grundsätzlich denkbar, wenn sie nicht den handelsüblichen Mix (Standard Lebensmittel, Textil) darstellen, sondern mit einer Spezialisierung des Sortiments z.B. mit Bezug auf die Nutzungsausrichtung des Quartiers oder der Paketposthalle das Angebot ergänzen. Die Verträglichkeit der neuen Nutzungen in Bezug auf die oben genannten Zentren muss gutachterlich nachgewiesen werden. Dabei wird auch untersucht, ob das neue Angebot zu einer überregionalen Attraktivität führt und entsprechende Verkehre auslöst.

Naherholungsmöglichkeiten

Im Planungsgebiet soll ein zukunftsweisendes urbanes Quartier entstehen mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie vielfältigen kulturellen, künstlerischen und sozialen Nutzungen und Einzelhandel.

Das PaketPost-Areal ist durch die Grün- und Wegeverbindungen entlang der Bahn mit dem Hirschgarten und weiter mit dem Schlosspark Nymphenburg vernetzt.

Tragende Idee des Masterplanes ist die Interpretation der denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachte und öffentlich zugängliche Freifläche. Die Neubauten rahmen die Halle an drei Seiten mit einer dichten Blockstruktur ein. Die Halle und das gesamte Areal werden durch zwei Hochhäuser markiert, die in ihrer Proportion und Ausformung Bezug auf die Bogenhalle nehmen. Der Entwurf stellt aufgrund der hohen Dichten und dem damit verbundenen sehr hohen Versiegelungsgrad durch Bebauung und Unterbauung sowie aufgrund der zu erwartenden Verschattung durch die Gebäude für die Gestaltung der Freiflächen eine große Herausforderung dar. Um dennoch hochwertige Erholungsflächen in direkter Umgebung zu bieten, sollen die Freiflächen besonders qualitativ gestaltet werden und gut durchdachte Möglichkeiten für eine multifunktionale Nutzung bieten.

Im Wesentlichen wird der Freiraum über fünf unterschiedliche Elemente definiert:

Die Paketposthalle soll im Bereich des Erdgeschosses als ein überdachter, frei zugänglicher öffentlicher Platz fungieren. Hier sind auch quartiersbezogene Nutzungen und vereinzelt kuratierte Kultur- oder Sportveranstaltungen möglich. Die Konstruktion der Halle und der freie Gesamtraum soll möglichst erhalten werden.

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

Die Gassen, die die sechsgeschossigen Blöcke teilen, werden autofrei gestaltet und weisen unterschiedliche identitätsbildende Bepflanzungsthemen auf.

Die Gartenhöfe in den Blockinnenbereichen sollen von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Sie liegen erhöht auf der Ebene des 1. Obergeschosses.

Auf den Dachflächen der Blockbebauungen sind intensiv genutzte Aufenthaltsflächen und extensive Rasen- und Wiesenflächen vorgesehen.

Um das Defizit an Freiflächen für die Erholungsversorgung im Gebiet zu kompensieren, werden aktuell mögliche Kompensationsmaßnahmen in den Freiflächen in der Umgebung des Planungsgebietes untersucht.

Verkehr

Bereits im Masterplan des PaketPost-Areals wurden die Rahmenbedingungen für das Projekt und erste Mobilitätsstrategien zu Verbesserungs- und Ausbaumöglichkeiten für die einzelnen Verkehrsarten aufgezeigt. Aufbauend darauf wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrskonzept erstellt, welches die umliegenden bestehenden Nutzungen miteinbezieht.

Im Planungsgebiet soll es keine internen Erschließungsstraßen geben, der Verkehr wird über 3 Tiefgaragenzufahrten direkt von den bestehenden Erschließungsstraßen in den Untergrund geleitet. Über dieses System wird auch die Lkw-Anlieferung abgewickelt. Darüber hinaus sollen durch den vorgesehenen Nutzungsmix, einem Quartier der kurzen Wege und der Förderung der Nahmobilität Kfz-Verkehre minimiert werden.

Der Nachweis der verträglichen Abwicklung des Verkehrs ist in einem Verkehrsgutachten zu erbringen. Dort ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit an den betroffenen Knotenpunkten darzustellen. Hierzu gehört unter anderem die Kreuzung Friedenheimer Brücke/Landsberger Straße/Eisenheimer Straße.

Ein Augenmerk liegt auf der Auslastung der Friedenheimer Brücke. Im vergangenen Jahr wurden Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV (Buslinie 62) ergriffen. Künftig soll der Expressbus X30 in einer Verlängerung vom Harras über die Friedenheimer Brücke zum Romanplatz geführt werden. Derzeit wird untersucht, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den Fußgängerverkehr auch bei Veranstaltungen in der Paketposthalle

zu entzerren. Die Möglichkeiten einer neuen Fußgängeranbindung zum Bahnsteig des S-Bahnhofs Hirschgarten werden untersucht.

An der Friedenheimer Brücke ist darüber hinaus gemäß Stadtratsbeschluss von 2015 (Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 02285) eine B+R-Fahrradabstellanlage geplant. Die Erstellung soll unmittelbar nach Fertigstellung der Zweiten S-Bahn-Stammstrecke erfolgen. Weitere B+R-Anlagen sind Bestandteil des zu erstellenden Verkehrskonzepts.

Vorgenannte Sachverhalte entsprechen dem derzeitigen Sachstand. Die Verfahrensschritte nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB sind noch nicht durchgeführt worden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 00457 kann entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

an den Antrag vom 20

III **Druck von**

20

Leitender Baudirektor