

Telefon: 0 233 – 2 49 21
– 2 10 57
Telefax: 0 233 – 2 42 17

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/41P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/41V

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189
Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich),
Isarring (südlich), Isar (westlich)**

A) Bekanntgabe des Masterplanentwurfs

B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15738

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 12.02.2025**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Bekanntgabe des Masterplanentwurfs zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189• Weiteres Vorgehen
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Bekanntgabe des Masterplanentwurfs als Ergebnis des Workshopverfahrens<ul style="list-style-type: none">○ Ausgangslage<ul style="list-style-type: none">▪ Einbindung der Öffentlichkeit▪ Stellungnahme der Regierung von Oberbayern▪ Denkmalpflege und Denkmalschutz○ Workshopverfahren<ul style="list-style-type: none">▪ Aufgaben und Ziele des Workshopverfahrens▪ Teilnehmer*innen am Workshopverfahren▪ Ablauf Workshopverfahren = „Lab“ (Laboratorium)○ Ergebnis Workshopverfahren<ul style="list-style-type: none">▪ Masterplanentwurf Variante (V6.0)▪ Umsetzung der Stadtratsziele▪ Strukturbausteine der Gestaltung• Weiteres Vorgehen• Beteiligung der Bezirksausschüsse

Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Keine gesonderte Prüfung notwendig, da das Bebauungs- planverfahren bereits Klimafahrplan und ggf. Umweltprüfung berücksichtigt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Tucherpark, Masterplanentwurf, Bekanntgabe
Ortsangabe	Stadtbezirk 12 – Schwabing - Freimann

Telefon: 0 233 – 2 49 21
– 2 10 57
Telefax: 0 233 – 2 42 17

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/41P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/41V

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189
Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich),
Isarring (südlich), Isar (westlich)**

A) Bekanntgabe des Masterplanentwurfs

B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15738

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189
3. Übersichtsplan zum Flächennutzungsplan
4. Beschlussseite Aufstellungsbeschluss der VV vom 26.07.2023
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 1

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 12.02.2025**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I.	Vortrag der Referentin	2
A)	Bekanntgabe des Masterplanentwurfs als Ergebnis des Workshopverfahrens	2
1.	Ausgangslage	2
1.1.	Einbindung der Öffentlichkeit	5
1.2.	Stellungnahme der Regierung von Oberbayern	5
1.3.	Denkmalpflege und Denkmalschutz	9
2.	Workshopverfahren	10
2.1.	Aufgaben und Ziele des Workshopverfahrens	10
2.2.	Teilnehmer*innen am Workshopverfahren	10
2.3.	Ablauf Workshopverfahren = „Lab“ (Laboratorium)	12
3.	Ergebnis Workshopverfahren	12
3.1.	Masterplanentwurf Variante (V6.0)	12

3.2. Umsetzung der Stadtratsziele	21
3.3. Strukturbausteine der Gestaltung	24
B) Weiteres Vorgehen	24
Klimaprüfung	26
Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	26
Anhörung des Bezirksausschusses	26
II. Bekannt gegeben	27

I. Vortrag der Referentin

Zuständig ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Absatz 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

A) Bekanntgabe des Masterplanentwurfs als Ergebnis des Workshopverfahrens

1. Ausgangslage

Für den Bereich der Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich), Isarring (südlich) und Isar (westlich), fortfolgend Tucherpark genannt, hat der Stadtrat bereits zwei wesentliche Beschlüsse gefasst.

Aufgrund der alternden Gebäudesubstanz und auslaufender Mietverträge im Großteil der Gebäude soll der Tucherpark revitalisiert und zu einem Gebiet mit vielfältigen Nutzungen weiterentwickelt werden.

In Anbetracht der vorhandenen Qualitäten des Freiraums, der bestehenden hochwertigen Architektur und der denkmalfachlichen Bedeutung des Gebiets als geschütztes Ensemble und seiner besonderen Lage im regionalen Grünzug und im Landschaftsschutzgebiet zwischen Isar und Englischem Garten wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 07.07.2021 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen eines Stadtratsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03216) beauftragt, gemeinsam mit den Planungsbegünstigten eine umfassende Grundlagenermittlung und Bewertung für den Bereich des Tucherparks durchzuführen.

Auf Basis dieser Untersuchungen wurde der Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09562) zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2189 von der Vollversammlung des Stadtrats am 26.07.2023 gefasst.

Von dem üblichen Vorgehen, bei der Entwicklung von größeren Quartieren über einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ein qualitätsvolles städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept als Grundlage für die weiteren Planungen zu gewinnen, wurde abgewichen. Für den Tucherpark wurde eine alternative Vorgehensweise gewählt, ein kooperatives Workshopverfahren, vor dem Hintergrund des Umgangs mit einem hohen Anteil an Bestandsbebauung.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses hat der Stadtrat daher die Planungsbegünstigten gebeten, auf Grundlage des Masterplan-Vorentwurfs und unter Berücksichtigung der Aussagen der Regierung von Oberbayern sowie der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und unter Beteiligung einer Jury mit Fach- und Sachpreisrichter*innen einen abgestimmten Masterplan zu erstellen, der als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren dienen soll. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, den Stadtrat über das Ergebnis des Masterplans vor dem

Billigungsbeschluss zu informieren. Mit dieser Beschlussvorlage wird das Ergebnis, der Masterplanentwurf (V6.0) vorgestellt.

Der vorliegende Masterplanentwurf (V6.0) wurde in einem sog. Verfahrensplan (V5.6), einem Zwischenstand des Masterplanentwurfs, zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme zugestellt. Die Rückäußerungen fanden Eingang in die Weiterentwicklung des nun vorliegenden Masterplanentwurfs. Auf die erheblich planungsrelevanten Rückäußerungen wird nachfolgend eingegangen.



Tucherpark Luftbild
© LHM Kommunalreferat Geodatenservice

1.1. Einbindung der Öffentlichkeit

Aufgrund des großen öffentlichen Interesses, insbesondere durch Fachverbände aufgrund der denkmalfachlichen Bedeutung des Tucherparks, sowie der besonderen Lage zwischen Englischen Garten und Isar, wurden bereits im Vorfeld verschiedene informelle Beteiligungsformate gemeinsam von den Planungsbegünstigten und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung angeboten:

- August-September 2021: drei Rundgänge im Tucherpark
- Februar 2022: Nachbargespräche im Tucherpark
- Juli 2022: „Blick in die Werkstatt“ im Tucherpark
- April 2023: Infotermine in den Bezirksausschüssen 12 und 1

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.05.2024 mit 24.06.2024 mit dem Verfahrensplan (V5.6) durchgeführt. In diesem Rahmen fand am 06.06.2024 auch eine Erörterungsveranstaltung zur Quartiers- und Grünflächenentwicklung statt.

1.2. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern

Da sich der Tucherpark in einem Regionalen Grünzug befindet und somit Belange der Raumordnung betroffen sind, wurde die Regierung von Oberbayern frühzeitig in das Verfahren eingebunden. Dazu fanden bereits in den Jahren 2021 und 2022 Abstimmungen statt. In ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde am 15.07.2024 eine Bewertung zum Verfahrensplan (V5.6) und zum Fachgutachten zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionen des regionalen Grünzugs abgegeben. Ein Zielverstoß gegenüber den Zielen des Regionalplanes wurde nicht mehr festgestellt. Auszug aus der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 15.07.2024:

*„[...]“ **Bewertung der nun vorliegenden Verfahrensunterlagen:***

Regionaler Grünzug:

Das Plangebiet liegt gemäß Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans der Region München (RP 14) vollständig innerhalb des "Regionalen Grünzugs Nr.: 09 Isartal".

Laut RP 14 B II 4.6.1 (Z) sollen regionale Grünzüge folgenden Funktionen dienen:

- *der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,*
- *der Gliederung der Siedlungsräume sowie*
- *der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen*

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß RP 14 B II 4.6.1 (Z) nicht entgegensteht.

Der regionale Grünzug „Isartal“ als überregionale Klimaachse dient im Abschnitt zwischen Meterschwaige und Unterföhring neben der Frischluftversorgung und Verbesserung des Bioklimas der direkt angrenzenden überbauten Bereiche insbesondere zur Erholungsvorsorge des stark verdichteten Kernbereichs des Oberzentrums München. Dabei ist der Englische Garten als „grüne Lunge“ Münchens von besonderer Bedeutung in Bezug auf seine überörtliche Erholungsvorsorge und als klima- und landschaftsökologischer Ausgleichsraum (vgl. Anhang RP 14 B II Zu Z 4.6.1).

Der Tucherpark stellt ein bereits seit den späten 1960er Jahren bestehendes Quartier dar, das bewusst bei der Konzeption der Regionalen Grünzüge und deren Evaluation im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes im Jahre 2019 in den Bereich des regionalen Grünzugs Nr.: 09 mit einbezogen wurde. Bei den nun vorliegenden Planungen handelt es sich somit um einen speziellen Einzelfall, bei dem neben einer Qualifizierung des Bestandes auch eine funktionelle Erweiterung innerhalb des bestehenden regionalen Grünzugs im direkten Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung des Tucherparks vorgesehen ist. Die Optimierungspotenziale der Bestandssituation werden insbesondere unter dem Aspekt geprüft, inwiefern die Funktionen des Grünzugs möglichst geringfügig beeinflusst und deren Funktionalität ggf. durch Bestandsaufwertungen partiell verbessert werden können.

Den Planungsunterlagen ist ein aktualisiertes Gutachten zur Verträglichkeit der Planung mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs beigelegt. Von den im Gutachten dargestellten Planungsvarianten entspricht die „Variante 5.3“ im Wesentlichen der nun im Verfahren vorliegenden „Variante 5.6 B“, sodass die Einschätzungen und Ergebnisse in diesem Zusammenhang übertragbar sind.

Unter anderem konnte im Gutachten dargelegt werden, dass sich die Reduktion des Kaltluftvolumenstroms im Wesentlichen auf das Planungsgebiet selbst begrenzt. Außerhalb des Planungsgebietes ist eine Reduktion der strömenden Kaltluftmenge in bebauten Bereichen von nicht mehr als 5 % zu erwarten, was aus unserer Sicht im vorliegenden Fall als akzeptabel bewertet wird.

Sowohl im Sinne des Bioklimas als auch der Erholungsfunktion werden die heutigen Sportflächen im Norden möglichst naturnah zu einer Wiesen- und Parklandschaft gestaltet und ist nun für die gesamte Öffentlichkeit als Grünfläche nutzbar. Durch den Entfall der Tennisplätze und Qualifizierung der Grünfläche wird die bioklimatische Ausgleichsfunktion dieser Flächen gestärkt. Der bisher weitestgehend unzugängliche Bereich an der Isar wird für die Allgemeinheit geöffnet und unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange parkartig gestaltet.

In Bezug auf die Siedlungsgliederung ist hervorzuheben, dass einzelne Bereiche, die aktuell als Mischgebiet dargestellt werden, im Zuge der Neuplanung als Grünfläche dargestellt werden sollen. Zahlreiche Vorhabensbereiche werden begrünt, mit Bäumen bepflanzt oder entsiegelt.

Im Vergleich zu den bisher in der Vorabstimmung vorgelegten Planungsvarianten entfällt der städtebauliche Hochpunkt im Norden des Gebiets und wird nun zur Grünfläche und Versickerungsmulde entsiegelt. Das Gebäude „Eis 5 neu“ wird am Standort des bisherigen Sportheims (bisher als Grünfläche im FNP dargestellt) errichtet. Hierzu wird der Flächennutzungsplan in Richtung Norden in etwa um die Größe des neuen Gebäudes über den bereits heute bebauten bzw. versiegelten Bereich hinweg erweitert. Durch den von uns in unserer Vorabbewertung angeführten und nun berücksichtigten Vorschlag des Wegfalls eines ursprünglich weiter nördlich geplanten Bauwerks, die großzügige Entsiegelungsmaßnahme in diesem Bereich und die Beschränkung der neuen Bebauung auf bereits versiegelte sowie größtenteils bebaute Bereiche ist aus unserer Sicht die Erweiterung der Darstellung als Mischgebiet in diesem Bereich hinnehmbar.

Im Süden entsteht ein neues Gebäude „Tivoli Ost“, das mit rund einem Drittel seiner Kubatur die bisherige Darstellung als Kerngebiet auf einen aktuell als Parkplatz versiegelten Bereich überragt. Die Erweiterung der Darstellung als Kerngebiet bis zur südlichen Gebäudegrenze hin ist im raumordnerischen Kontext unsererseits ebenso als akzeptierbar zu werten.

Insgesamt wird unsererseits festgestellt, dass das vorgelegte Gutachten zur Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs plausibel und nachvollziehbar darlegt, sowohl in Bezug auf die vorhersehbaren Einschränkungen der durch die Planung als auch die Verbesserungen im Vergleich zum Status Quo. Negative Auswirkungen sind insbesondere durch die Neuschaffung weiterer Gebäude zweifelsohne

vorhanden. Diese beschränken sich im entscheidenden Maße auf den Vorhabensbereich. Die Reduktion der strömenden Kaltluftmenge in bebauten Bereichen wird außerhalb des Planungsgebietes laut Gutachten bei maximal 5 % liegen. Im landesplanerischen Maßstab wird dies im Anbetracht des spezifischen Einzelfalls akzeptiert. Die Öffnung des Quartiers und der neuen sowie bestehenden, bisher oftmals nicht zugänglichen Freiräume stellt neben den mäßigen Einschränkungen einen künftigen Mehrwert dar. Durch die auf das notwendige Maß gering gehaltenen Neudarstellungen sowie durch die konkrete Anordnung neuer Gebäude werden in Kombination mit den angestrebten gestalterischen Aufwertungen keine maßgeblichen Einschränkungen der Siedlungsgliederung erwartet.

Weitere Erfordernisse der Raumordnung:

Durch die Planungen sind mehrere kartierte Biotope räumlich berührt, ebenso die Landschaftsschutzgebiete „Isarauen südlich des Isarrings“, voraussichtlich (durch Einbezug großzügiger Bereiche des Mittleren Rings in den Umgriff) „Hirschau und Obere Isar“ sowie eine Biotopverbundachse entlang der Isar. Wir bitten darum, sich bzgl. dieser fachplanerischen Belange mit den jeweiligen Fachdienststellen ins Einvernehmen zu setzen.

Städtebaulicher Hinweis des Sachgebiet 34.1 - Städtebau, Bauordnung der Regierung von Oberbayern:

Da im Rahmen der FNP-Änderung Allgemeine Grünflächen mit Bauflächen überplant werden, ist auch der Stadtratsbeschluss zum Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ in der städtischen Abwägung zu beachten. Demnach ist der Erhalt des Status Quo der Allgemeinen Grünflächen eine gewisse Abwägungsdirektive für die Bauleitplanung. Die grundsätzliche Möglichkeit, im Rahmen einer konkreten Planung andere Belange im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung vorrangig zu gewichten, bleibt damit aber unberührt, bedarf aber einer besonderen Begründung. Lt. Erläuterung erfolgt flächenmäßig ein weitestgehender Erhalt der bislang dargestellten unversiegelten Allgemeinen Grünflächen bzw. erfolgt eine Neuausweisung von AGs, die zusammen mindestens eine ausgeglichene Flächenbilanz der Allgemeinen Grünflächen im geänderten Flächennutzungsplanbereich ergeben. In den nachfolgenden Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren ist deren Wirksamkeit, insbesondere der südlich verbleibenden Allgemeinen Grünfläche innerhalb der überörtlichen Grünverbindung, zu gewährleisten.

In der Flächennutzungsplanänderung ist im Bereich der übergeordneten Grünbeziehung ein Symbol für eine „Gemeinbedarfsfläche Erziehung“ in der allgemeinen Grünfläche dargestellt. Es wird der Eindruck vermittelt, dass ausschließlich Grünflächen bzw. Nutzungen im Außenraum geplant sind. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Allgemeinen Grünflächen für die übergeordnete Grünbeziehung besteht hier ein Nutzungskonflikt. Die geplante Einrichtung sollte innerhalb der im Änderungsbereich bereits dargestellten Bauflächen integriert werden, zumal es sich um eine unversiegelte Fläche handelt.

Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanungen können aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich bewertet werden. Auf Basis der Modifikationen der Planungsunterlagen sowie den fachkompetenten Nachweisen und plausiblen Ergebnissen des Fachgutachtens zu den Funktionen des Regionalen Grünzugs kann durch die Landeshauptstadt München nach aktuellem Stand ein Zielverstoß gegen das Ziel B II 4.6.1 des Regionalplanes 14 vermieden werden. Wir bitten um Berücksichtigung der Hinweise.“



1.3. Denkmalpflege und Denkmalschutz

Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD)

In Ihrer Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als obere Denkmalschutzbehörde am 18.06.2024 folgende Bewertung zum Verfahrensplan abgegeben:

„Das BLfD verweist in diesem Zusammenhang auf die grundlegende Stellungnahme vom 08.11.2021 an die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) sowie zahlreiche nachfolgende Besprechungen hierzu hin.

Bezüglich der aktuellen Bebauungsplanung nimmt das BLfD mit ergänzenden Punkten Stellung:

- **Hilton Hotel:** Das Hilton Hotel soll weiterhin als prägender Hochpunkt des Ensembles fungieren und darf in seiner Scheibenwirkung nicht beeinträchtigt werden. Eine Aufstockung des Hochhauses ist möglich, sollte jedoch klar vom Bestand ablesbar sein. Eine aussagekräftige Bewertung der Aufstockung ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich.
- **Eis 4:** Der Neubau vor dem ehemaligen IBM-Gebäude sollte, wie im Bebauungsplan ersichtlich, unter der ursprünglichen Höhe des Hilton-Hotels bleiben, um eine Verschiebung des Hochpunkts im Ensemble zu vermeiden.
- **Aufstockungen, TZ:** Weitere Aufstockungen der Bestandsgebäude, insbesondere des Technischen Zentrums, sollten ausgeschlossen werden.
- **Tivoli Ost:** Das BLfD hält eine Bebauung vor dem Technischen Zentrum, auf der derzeit durch einen Parkplatz versiegelten Fläche, grundsätzlich für möglich. Dabei sind insbesondere die Sichtbeziehungen auf das Einzeldenkmal Technisches Zentrum zu berücksichtigen, das den Tucherpark von der Tivolistraße aus eröffnet. Ein Neubau müsste sich dem Baudenkmal unterordnen, beispielsweise in Form einer niedrigen Pavillonstruktur.

Das BLfD betont allgemein die Bedeutung der Erhaltung der Originalsubstanz bei den Bestandsgebäuden, insbesondere der Fassaden der ensembleprägenden Bauten. Nachbildungen des Erscheinungsbildes entsprechen keiner ensamblegerechten Auseinandersetzung mit der bauzeitlichen Substanz und dessen Authentizität. [...]“

Beschluss des Landesdenkmalrats (LDR)

Da der überwiegende Teil des Tucherparks unter Ensembleschutz steht und gemäß Art. 14 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der Landesdenkmalrat die Aufgabe hat, die Staatsregierung zu beraten und in wichtigen Fragen der Denkmalpflege mitzuwirken, ist der LDR bei Planungen in Ensembles anzuhören, da er die Staatsregierung auch über die Anerkennung bzw. Aberkennung des Ensembleschutzes berät. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in den Jahren 2023 und 2024 mehrfach dem LDR die Planungen zum Tucherpark vorgestellt.

In der Sitzung des 17.05.2024 hat der LDR folgenden Beschluss zum Tucherpark gefasst: *„Der Landesdenkmalrat begrüßt die Weiterentwicklung der Planungen zum Tucherpark und das Eingehen auf seinen Beschluss aus der 449. Sitzung vom 29. September 2023. Es muss jedoch weiter kritisch festgestellt werden, dass das geplante neue Gebäude im Süden, das vor das Einzeldenkmal Technisches Zentrum platziert wurde, viel zu hoch ist und somit Baudenkmal und Ensemble massiv beeinträchtigt würden. Dieser Baukörper müsste aus Sicht des Rates auf ein bis maximal zwei Geschosse reduziert werden, viel besser wäre es allerdings, gänzlich darauf zu verzichten, damit der Grünzug am Eingang des Ensembles und der freie Blick auf das Einzeldenkmal weiter gewährleistet sind. Auch die Massierung und die Höhe der Baukörper im Norden der Anlage werden kritisch gesehen, dies sollte verbessert werden. Der Landesdenkmalrat begrüßt die Bereitschaft der Landeshauptstadt, Mitglieder des LDR und des BLfD in den Projektbeirat aufzunehmen,*

und schlägt vor, dass die weiteren Schritte des Projekts mit den Vertretern des Landesdenkmalrates erarbeitet werden und das Projekt dann abschließend dem Rat vorgestellt wird.“

2. Workshopverfahren

2.1. Aufgaben und Ziele des Workshopverfahrens

Abweichend vom üblichen Vorgehen wurde für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189 und seine Realisierung eine alternative Vorgehensweise gegenüber der Durchführung eines Wettbewerbs gewählt - dies vor dem Hintergrund des Umgangs mit einem hohen Anteil an Bestandsbebauung. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses hat der Stadtrat für das Planungsgebiet (siehe Anlage 4) der Durchführung eines konkurrierenden / kooperativen Planungsverfahrens, das in Form von "Labs" (Laboratorien) unter Beteiligung der politischen Vertretung durchgeführt wird, zugestimmt. Ziel ist die Ausarbeitung eines Masterplanentwurfs für das Quartier als Grundlage für die weitere Bauleitplanung.

Zur Qualitätssicherung wurde in den vergangenen Monaten ein von den Planungsbegünstigten gewünschtes und eigens konzipiertes kooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Wichtiger Bestandteil des gesamten Prozesses war das interdisziplinäre Arbeiten und der ständige Austausch der verschiedenen Planungsteams untereinander sowie der Austausch mit Vertreter*innen der Politik und Verwaltung inkl. beteiligter Fachdienststellen, Expert*innen und den Planungsbegünstigten.

Es wurde ein Projektbeirat als qualitätssicherndes Gremium konstituiert, der den Prozess des kooperativen Verfahrens begleitet hat. Die Zusammensetzung des Beirats war analog zu einem Preisgericht bei Wettbewerben gemäß den Vorgaben der Landeshauptstadt München bestehend aus Fach- und Sachbeirat*innen sowie sachverständigen Berater*innen. Das Verfahren wurde u.a. von Vertreter*innen der Politik als stimmberechtigte Sachbeiräte und durch Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als stimmberechtigte Fachbeirätin begleitet.

Damit wurde der Wunsch des Stadtrates aus dem Aufstellungsbeschluss nach einer Beteiligung einer Jury mit Fach- und Sachpreisrichter*innen für das Verfahren umgesetzt.

Um eine ausgewogene städtebauliche Vision für das Gesamtgebiet zu entwickeln, wurden objektbezogen konkurrierende und kooperative Planungsverfahren zu den einzelnen Hochbauplanungen und Freiflächenplanungen durchgeführt. In der ersten Phase der „Urban Labs“ wurde die städtebauliche Struktur entwickelt. In der zweiten Phase der „Arch Labs“ wurden die Architekturen konkretisiert. In der finalen Sitzung wurde unter Einbezug der Rückmeldungen aus den frühzeitigen Beteiligungen in den förmlichen Verfahren der aktuell vorliegende Masterplanentwurf (V6.0) erarbeitet. Außerdem wurde ein Vorabzug eines Gestaltleitfadens für das Gesamtquartier im Projektbeirat diskutiert.

Aufgrund der besonderen Ausgangslage des Ensembleschutzes wurde parallel unter Einbindung der Fachdienststellen ein Parkpfliegewerk für den Tucherpark erstellt, das die längerfristige Sicherung und gesteuerte Entwicklung der Freiflächen im Sinne von Karl Kagerer sicherstellen soll.

Die Qualitätssicherung der übergeordneten Freiflächenplanung erfolgt sowohl über den Gestaltleitfaden als auch über das zu erstellende Parkpfliegewerk, das im städtebaulichen Vertrag analog zum Gestaltleitfaden vereinbart werden soll.

2.2. Teilnehmer*innen am Workshopverfahren

Zur Teilnahme am kooperativen Workshopverfahren für die Hochbauplanungen wurden in Abstimmungen zwischen den Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt München folgende Architektenteams eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge):

- 03 Arch. GmbH, München

- Adept, Kopenhagen / Hamburg
- allmannwappner gmbh, München
- Atelier Kempe Thill – Thörner Kaczmarek, Rotterdam - Düsseldorf
- BIG, Kopenhagen (Teilnahme bis inkl. Oktober 2023)
- Hascher Jehle Architektur, Berlin
- Kiessler Architekten, München
- MVRDV, Rotterdam
- Rüdiger Lainer + Partner, Wien (Teilnahme bis inkl. Oktober 2023)
- Snøhetta Studio, Innsbruck Steidle Architekten, München

Zur Freiraumgestaltung haben zwei Landschaftsarchitektenteams gemeinsam die bestehenden Potentiale des Gebiets identifiziert und neue Ziele erarbeitet:

- Uniola GmbH Landschaftsarchitektur, München
- Gehl, Copenhagen

Zusammensetzung des Projektbeirats:

Stimmberechtigte Fachbeirat*innen:

- Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin, Referat für Stadtplanung Bauordnung
- Ina Laux, Architektin / Stadtplanerin, München (Vorsitzende)
- Prof. Jörg Aldinger, Architekt, Stuttgart
- Kristian Koreman, Landschaftsarchitekt, ZUS Rotterdam
- Prof. Thomas Will, Architekt / Denkmalpfleger, TU Dresden
- Bernhard Landbrecht, Architekt / Stadtheimatpfleger, München
- André Peyerl, Architekt, Vertreter der Eigentümerin, Commerz Real, Frankfurt am Main
- Hennig Kieseewetter, Architekt, Vertreter der Eigentümerin, Hines Immobilien, München

Zur finalen Sitzung am 17. Juli 2024:

- Prof. Dr.-Ing. Winfried Nerdinger, Landesdenkmalrat Bayern

Ständig anwesende stellvertretende Fachbeirat*innen:

- Sabine Steger, Leitende Baudirektorin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stimmberechtigte Sachbeirat*innen:

- Florian Schönemann, Mitglied des Stadtrates Die Grünen / Rosa Liste
- Heike Kainz, Mitglied des Stadtrates CSU / Freie Wähler
- Simone Burger, Mitglied des Stadtrates SPD / Volt
- Petra Piloty, Bezirksausschuss 12
- Andreas Rauch, Vertreter der Eigentümerin, Commerz Real Frankfurt
- Christian Meister, Vertreter der Eigentümerin, Hines Immobilien München

Zur finalen Sitzung am 17. Juli 2024:

- Armin Keller, Landesdenkmalrat Bayern

Ständig anwesende stellvertretende Sachbeirat*innen:

- Paul Bickelbacher, Mitglied des Stadtrates Die Grünen / Rosa Liste
- Alexander Reissl, Mitglied des Stadtrates CSU / Freie Wähler
- Nikolaus Gradl, Mitglied des Stadtrates SPD / Volt
- Patric Wolf, Bezirksausschuss 12
- Mario Schüttauf, Vertreter der Eigentümerin, Commerz Real Frankfurt
- Alexander Möll, Vertreter der Eigentümerin, Hines Immobilien Berlin

Darüber hinaus standen in der finalen Sitzung am 17. Juli 2024 zwölf sachverständige Berater*innen (ohne Stimmrecht) aus Politik und Verwaltung (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Referat für Klimaschutz und Umwelt, Mobilitätsreferat) zur Verfügung.

2.3. Ablauf Workshopverfahren = „Lab“ (Laboratorium)

Phase 1: Erarbeitung des Masterplanvorentwurfs (V3.0) als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

- 4. Februar 2022 Kickoff
- 8. März 2022 Urban Lab 1
- 17. Mai 2022 Urban Lab 2

Phase 2: Erarbeitung des Verfahrensplans (V5.6 Zwischenstand Masterplanentwurf) als Grundlage für die Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

- 18. Oktober 2023 Final Urban Lab
- 15. - 16. November 2023 Arch Lab 1
- 21. März 2024 Arch Lab 2

Weiterentwicklung des Masterplanvorentwurfs zum vorliegenden Masterplanentwurf (V6.0) als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte: 17. Juli 2024 Final Arch Lab als finale Sitzung des Projektbeirats

3. Ergebnis Workshopverfahren

3.1. Masterplanentwurf Variante (V6.0)

Der finale Projektbeirat tagte unter Vorsitz von Architektin Ina Laux.

Der Projektbeirat hat den Masterplanentwurf (V6.0) mit seinen städtebaulichen und freiraumplanerischen Grundprinzipien als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren mit eindeutiger Mehrheit beschlossen. Das Bestreben des Landesdenkmalrats, den Entwurf des Tivoli Ost noch weiter zu verfeinern, wurde gewürdigt.

Folgende Hinweise für die Weiterentwicklung des Masterplanentwurfes wurden im Rahmen der abschließenden Diskussion vorgebracht:

- Der Landesdenkmalrat begrüßt die geplante Anbindung des Tucherparks an den Englischen Garten, die Durchwegung des Quartiers und die urbane Gestaltung der Plätze im Quartier. Kritik gibt es nach wie vor am Tivoli Ost. Das TZ (*Ergänzung: Technisches Zentrum, Einzeldenkmal von Sep Ruf*) sollte weiterhin über offene Sichtfelder aus der Stadt kommend verfügen. Aus diesem Grund wäre der Wunsch, das Tivoli Ost auf 1-2 Geschosse zu beschränken. Auch eine eigene Gestaltsprache des Tivoli Ost als „Gebäude im Park“ könnte geeignet sein, das TZ weiterhin als historischen Auftakt des Ensembles zu stärken.
- Eine Erhöhung der Bestandsgebäude wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege derzeit kritisch gesehen, wobei die additive Aufstockung eines Technikgeschosses bei sensibler Handhabung grundsätzlich vorstellbar ist. Das Erscheinungsbild des Tucherparks soll gewahrt bleiben. Der Hochpunkt des Eis 4 Neu im Norden wird akzeptiert, sofern seine Höhe unterhalb der des Hilton bleibt.
- Die Weiterentwicklung des Tucherparks mit der neuen Mischung von Büro, Wohnen und weiteren Nutzungen sowie der engen Verzahnung mit dem Freiraum wird im Beirat allgemein befürwortet. Der Fortschreibung des Masterplans vom Vorentwurf zum Entwurf wird ein kontinuierlicher Qualitätsgewinn attestiert. Die geplanten Veränderungen werden als Verbesserungen des Quartiers wahrgenommen und unterstützt. Der Rückbau des nachträglichen Brückenbaus zwischen TZ und VTO sowie des VTW2-Verbindungsbaus schafft neue Freiraumqualitäten und wird ausdrücklich begrüßt. Baumasse und Nutzung des Tivoli West als soziale

Infrastruktureinrichtung werden befürwortet, sofern die Erschließung gesichert ist (aktuell noch in Prüfung) und die besondere Lage in der Allgemeinen Grünfläche und in der städtebaulichen Grünzäsur zum Lehel berücksichtigt ist. Sollte ein Hort nicht umsetzbar sein, wäre alternativ eine andere Gemeinbedarfs-Nutzung (für die Bedarf besteht) vorzusehen.

- Die Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk empfiehlt für die Bestandsbauten am Park, dem Bestandsumbau gegenüber dem Neubau Vorrang zu geben. In der weiteren Ausgestaltung der Projekte ist besonderer Wert auf die Gestaltung der Übergänge der Gebäude in den Freiraum (in Form und Materialität wie in der Nutzung) zu legen. Dies betrifft beispielsweise die topografische Ausbildung des Vorfelds des Hilton Hotels hin zum Eisbach.



Planungskonzept: Parkband & Siedlungsband

© 03 Arch. GmbH / Uniola GmbH Landschaftsarchitektur

Erläuterung Masterplanentwurf (V6.0)

Gegenüber dem Masterplanvorentwurf (V3.0) zum Aufstellungsbeschluss (RIS-Nr. 20-26 / V 09562) hat sich die städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption wie folgt weiterentwickelt:

Städtebau

Ziel der Weiterentwicklung des Tucherparks war und ist es, durch eine Revitalisierung ein Quartier für „alle“ zu schaffen und weiterhin seiner besonderen Lage im Regionalen Grünzug gerecht zu werden. Die aus denkmalpflegerischer Sicht vorhandene Gliederung des Tucherparks in „Parkband“ westlich des Eisbachs und „Siedlungsband“ östlich des Eisbachs wird im Masterplanentwurf (V6.0) als Ergebnis des Workshopverfahrens als städtebauliches Grundprinzip erhalten und gestärkt. Als Parkband westlich des Eisbachs in Richtung Englischer Garten soll der Tucherpark weiterhin von parkartigen Grünflächen mit Hallenwaldcharakter geprägt bleiben. Es dominieren Hoftypen mit Wohnnutzungen,

überwiegend auf bereits versiegelten Flächen, integriert in den vorhandenen Baumbestand. In Richtung Ifflandstraße und Isar im „Siedlungsband“ befinden sich östlich des Eisbachs überwiegend Büronutzungen, die Bestandsgebäude sollen dort punktuell um Neubauten ergänzt werden.

Der teilweise als Einzeldenkmal geschützte Gebäudebestand soll weitgehend erhalten und denkmalgerecht, energetisch, bauphysikalisch und im Hinblick auf flexible Nutzungen saniert werden. Bei einigen Bestandsgebäuden wird geprüft, vorhandene Technikgeschosse zu Voll- oder Terrassengeschossen auszubauen. Im Parkband, westlich des Eisbachs; wird geprüft, welche Bestandsgebäude erhalten werden können und sich durch Umbau für eine Wohnnutzung eignen. Im urban verdichteten Siedlungsband schlagen die Planungsteams eine städtebauliche Entwicklung durch drei ergänzende Neubauten vor, die die bestehenden Einzeldenkmäler und Sichtachsen respektieren. Sie orientieren sich an den Höhen der Einzeldenkmäler oder sind, wie der geplante zwölfgeschossige Hochpunkt im Norden, so weit in Richtung Isarring abgerückt, dass sie nicht in Konkurrenz treten. Das Hilton Hotel bleibt im Masterplanentwurf als „Krone“ des Tucherparks erhalten.

Freiraumplanung

Die Grundzüge der Freiraumplanung des Aufstellungsbeschlusses bleiben überwiegend unverändert erhalten. Im Detail ergeben sich Anpassungen an den städtebaulichen Entwurf sowie Ergänzungen zu einzelnen Aspekten der Freiraumgestaltung und -ausstattung. Eine neue Promenade soll im Süden westlich des Eisbachs verlaufen und bindet an der Tivolistraße direkt die Trambahnhaltestelle und an die Querungshilfe in Richtung Theodorparkstraße an. Bereits unterbaute Grünflächen, wie der Schmetterlingsteich im Westen, sollen für die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit ggf. über Dienstbarkeiten gesichert werden. Auf die im Masterplanvorentwurf vorgeschlagene neue Brücke über den Eisbach, in Verlängerung des Schmetterlingsteichs in Richtung Hotel, wird verzichtet, da bereits ausreichend Querungsmöglichkeiten des Eisbachs vorliegen.

Die konkreten Anregungen des Stadtrates zum Aufstellungsbeschluss haben zu folgenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Änderungen geführt:

Mit den vorgesehenen Neubauten und Umbauten im Bestand kann im überarbeiteten Masterplanentwurf von ca. 600 Wohneinheiten ausgegangen werden. Die Detailplanungen zum Wohnungsmix, der alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt, werden zum Billigungsbeschluss vorliegen, hier gelten die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932). Die neu geplanten Gebäude sind überwiegend auf bereits versiegelten Flächen geplant. Die parallel zum Masterplan weiterentwickelten Hochbauten und Klimaschutzkonzepte verfolgen auch in der Detailebene das Ziel einer positiven Entsiegelungsbilanz und die Vermeidung von Hitzeinseln. Die Integration von PV-Anlagen in möglichst viele bestehende und neue Gebäude ist vorgesehen.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes wurde Lage und Umfang der geplanten Gebäude erheblich verändert. Um die Funktionsweise des regionalen Grünzugs möglichst wenig einzuschränken, wird auf das im Masterplan-Vorentwurf (V3.0) vorgeschlagene Gebäude Sport Neu verzichtet. Dieser Bereich der bestehenden Sportanlage wird geöffnet, entsiegelt und als öffentliche Grünfläche mit informellem Sportangebot gesichert. Das Angebot an Allgemeinen Grünflächen wurde gesichert, zum einen durch eine weitere öffentliche Grünfläche im Süd-Westen des Gebiets und zum anderen durch den Bereich um den Schmetterlingsteich.

Das südliche Gebäude Tivoli West wurde verkleinert und überschreitet nun nicht mehr die im Flächennutzungsplan als MK (Kerngebiet) dargestellte Fläche. Das Gebäude Tivoli Ost liegt auf dem versiegelten Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Grünfläche. Eine ausgeglichene Freiflächenbilanz der Allgemeinen Grünflächen ist somit berücksichtigt.

Die Entwicklung des Eisbachs mit einer dritten Eisbachwelle und ökologischer Aufwertung wird weiter geprüft in Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden. Auch eine Entwicklung der Ifflandstraße mit einer Reduzierung der Fahrbahnen zugunsten von neuen Radwegen, Gehsteigen, einer Entsiegelung und Begrünung wird vertiefend untersucht.



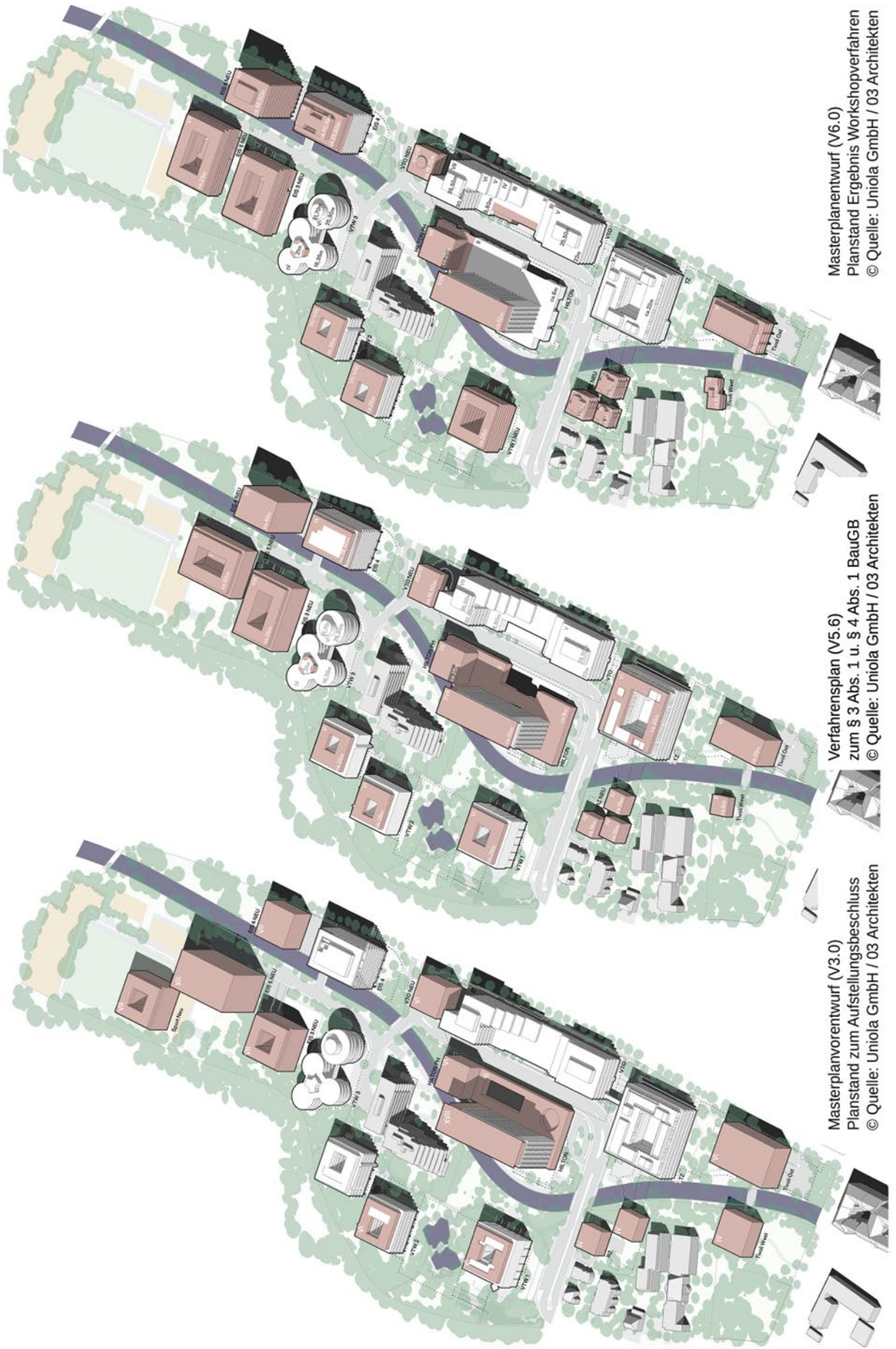
Lageplan

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Gewässer Baumbestand Baumbeschränkung Baum Fällung Biotop Freifläche Kfz Versiegelte Fläche Eisbachpromenade B 3,0m | <ul style="list-style-type: none"> Baumbepflanzung Bushaltestelle Anschluss Englischer Garten Zufahrt TG Potenzielle Surfweile neue Durchgänge Kunstwerke | <ul style="list-style-type: none"> Gebäude Abriss Bestand Umgriff Untergeschoss Baukörper Neu Qualifizierung Bestand Möglichkeitsraum für Bebauung Kanalschutzzone Grenze MK |
|---|---|--|

Uniola GmbH 03 Arch.

Tucherpark
Masterplan - Var. 6.0

Maßstab Datum
1 : 3 000 16 07 2024



Masterplanvorentwurf (V3.0)
Planstand zum Aufstellungsbeschluss
© Quelle: Uniola GmbH / 03 Architekten

Verfahrensplan (V5.6)
zum § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB
© Quelle: Uniola GmbH / 03 Architekten

Masterplanentwurf (V6.0)
Planstand Ergebnis Workshopverfahren
© Quelle: Uniola GmbH / 03 Architekten

Gebäude im Süden des Tucherparks

Neues Gebäude Tivoli Ost

Im Masterplanentwurf (V6.0) wird die Gebäudehöhe des Tivoli Ost auf eine Höhe von fünf statt den vorangegangenen sechs Vollgeschossen reduziert. Dadurch bleibt die Gebäudehöhe geringfügig unterhalb der Gebäudehöhe des angrenzenden Einzeldenkmals TZ, sodass sich das Gebäude in die historische Staffelung an der Ifflandstraße einfügt. Ein Einzelhandel soll der Nahversorgung des Tucherparks dienen und ein zusätzliches Angebot für das Lehel bieten. Ein Großteil des Gebäudes soll hinter den vorhandenen Baumkulissen an der Tivolistraße und Ifflandstraße verbleiben, sodass die Freiraumverbindung zwischen Englischem Garten und Isar das Landschaftsbild weiterhin prägt. Zum nördlich angrenzenden TZ wird ein angemessener Abstand eingehalten damit das TZ weiterhin als prägendes Gebäude im Tucherpark wahrgenommen werden kann.

Zum südlichen gelegenen Lehel wird das im Flächennutzungsplan dargestellte Baugebiet MK (Kerngebiet) geringfügig nach Süden erweitert. Der Kaltluftvolumenstrom wird zwar eingeschränkt, im angrenzenden Siedlungsbereich ergibt sich dadurch aber keine erhebliche Einschränkung.

Neues Gebäude Tivoli West

Soweit die Erschließung langfristig gesichert werden kann und die durchgehende Freifläche entlang der Tivolistraße nicht beeinträchtigt wird, soll das Gebäude Tivoli West zukünftig soziale Infrastruktur (Hort) aufnehmen. Bedarfsgerecht wird die Höhe auf zwei Geschosse reduziert, im vorangegangenen Masterplanvorentwurf waren hier vier Geschosse vorgesehen. Die Grundfläche wurde angepasst, sodass das Gebäude innerhalb des im aktuell gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Baugebietes MK (Kerngebiet) zu liegen kommt. Im Sinne des im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziels, hier keine Bebauung vorzusehen, wurde die Geschossigkeit und städtebauliche Körnung deutlich reduziert.

Neues Gebäude RZ

Gegenüber der viergeschossigen Variante aus dem Aufstellungsbeschluss wurden die Wohngebäude oberhalb des Rechenzentrums (RZ), das mit seinen sechs Untergeschossen erhalten bleibt, in ihrer Körnung an die umgebende kleinteilige Struktur angepasst. Die Höhen stufen sich von vier auf sechs Vollgeschosse.

Bestandsgebäude TZ

Das Einzeldenkmal Technisches Zentrum (TZ) soll in enger Abstimmung mit den Fachdienststellen denkmalgerecht saniert werden. Auf die geplante Aufstockung wird verzichtet. Das bestehende Verbindungsbauwerk zwischen TZ und VTO soll zugunsten einer stadträumlichen Öffnung und Aufwertung des Erdgeschosses zur Ifflandstraße abgebrochen werden.

Neues Gebäude VTO Neu

Das Gebäude VTO Neu wurde angepasst und auf drei Vollgeschosse oberhalb eines zurückgesetzten Erdgeschosses reduziert. Diese Anpassung soll Blickbezüge aus der Fußgängerperspektive in den Tucherpark hinein ermöglichen. Mit einer kulturellen Nutzung soll das Gebäude eine besondere Funktion an der Hauptzufahrt zum Tucherpark übernehmen.

Gebäude im Zentrum

Bestandsgebäude VTO

Im zentralen Bereich des Tucherparks soll das VTO Gebäude an der Ifflandstraße zu einem Multi-Tenant-Gebäude (= mehrere mietbare Büroeinheiten für verschiedene Unternehmen) umstrukturiert werden. Eine Aufweitung zur Straße Am Tucherpark in Form eines neuen Rücksprungs verbessert dessen stadträumliche Qualitäten.

Bestandsgebäude Hilton mit Sockelgeschoss u. neuem Gebäude Health Cube (=Gesundheitszentrum)

Als Weiterentwicklung der vorgeschlagenen Innenhöfe und Dacheinschnitte gliedert im vorgestellten Masterplanentwurf (V6.0) ein Rücksprung die Sockelzone des Hilton Gebäudes. Der zweigeschossige Sockelbau des Hilton Hotels soll neben Lobby, Ballsaal und Küche auch gastronomische Angebote mit Freischankflächen am Eisbach enthalten und mit einem intensiv begrünten, begehbaren Dach ausgestaltet werden. Es ist zu prüfen, ob der bestehende Sockel aus bautechnischen und konstruktiven Gründen neu errichtet werden muss. Durch den Ausbau des Technik-Geschosses soll das Bettenhaus einen mit der Fassade des Hilton abschließenden Gebäudeabschluss bekommen anstatt der aktuell einzelnen sichtbaren Dachaufbauten. Die vorgeschlagene neue Gebäudehöhe mit 52 m Wandhöhe entspricht der in den vorangegangenen Planständen vorgeschlagenen Höhe. Das oberste Geschoss ist laut Stadtbildverträglichkeitsanalyse (SVU) teilweise und nur ausschließlich bei unbelaubten Baumkronen vom Englischen Garten von nur sehr wenigen Standorten aus sichtbar.

Ergänzt wird die Hotelnutzung durch einen neuen VII-geschossigen Gebäudekubus das sogenannte „Gesundheitszentrum“ bzw. „Health Cube“, nördlich des Bettenhauses auf dem Sockel des Hilton-Hotels. Im Masterplanvorentwurf war dieses Gebäude um 1 Geschoss geringer vorgeschlagen.

Westlich des Eisbachs

Umnutzung oder Ersatzneubau der Gebäude VTW 1 und VTW 2 (Klärung im weiteren Verfahren)

Für die drei Bestandsgebäude VTW 1 und die beiden Gebäude des VTW 2 ist bei gleicher Wandhöhe die Umnutzung von fünf bislang gewerblich genutzten Geschossen und die Aufstockung um ein zusätzliches Wohngeschoss oder der Neubau von acht Wohngeschossen in Prüfung. Bisher war eine eingeschossige Aufstockung der bestehenden IV Vollgeschosse vorgesehen. Die Nutzung der Gebäude soll zukünftig überwiegend Wohnen sein. Der Verbindungsbau der VTW 2 Gebäude soll abgebrochen werden, sodass ein durchgängiger Freiraum zwischen den Gebäuden entsteht.

Bestandsgebäude VTW 3

Das Einzeldenkmal VTW 3 soll in enger Abstimmung mit den Fachdienststellen denkmalgerecht zu einem Multi-Tenant-Gebäude umstrukturiert werden.

Neubauten Eis 3 Neu & Eis 5

Die größte Weiterentwicklung wurde im Nordwesten vorgenommen. Auf das ehemals vorgeschlagene Gebäude Sport Neu wird zugunsten einer großzügigen öffentlichen Grünfläche verzichtet, sodass sich die aktuell vorgeschlagenen neuen Gebäude auf bereits heute überbaute Flächen beschränken. Die Ausrichtung der Gebäude ist entlang des Eisbachs orientiert, die Neubauten Eis 3 Neu und Eis 5 Neu liegen parallel mit den kurzen Gebäudeseiten zu Eisbach und Englischen Garten und reagieren auf einen bestehenden Kanal, der nördlich davon verläuft. Der zum Aufstellungsbeschluss vorgeschlagenen Hochpunkt westlich des Eisbachs entfällt, die zwei Wohngebäude werden im Masterplanentwurf mit sieben Vollgeschossen und einer Wandhöhe von jeweils 24 m vorgeschlagen.

Die Höhen haben sich in der Weiterentwicklung zugunsten des Einzeldenkmals VTW 3 verändert, auch der Abstand der neuen Wohngebäude zum Einzeldenkmal wurde vergrößert und ermöglicht eine grüne Kulisse. Beide neuen Gebäude nehmen die im Tucherpark vorhandenen Hofstrukturen von VTW 1 und VTW 2 auf.

Bestandsgebäude Eis 4 und Neubau Eis 4 Neu

Das ensembleprägende Gebäude Eis 4 soll in enger Abstimmung mit den Fachdienststellen saniert, zu einem Multi-Tenant-Gebäude umstrukturiert und um ein Geschoss

aufgestockt werden. Diese Weiterentwicklung, der Entfall des Hochpunkts westlich des Eisbachs und der neu vorgeschlagene XII-geschossige Hochpunkt Eis 4 Neu mit Büronutzung, an der Ifflandstraße berücksichtigen die Hinweise des Stadtrats und die charakteristische Gliederung des Tucherparks in Parkband und Siedlungsband. Die urbaneren Gebäude werden an der Ifflandstraße verortet. Das Hilton Hotel bleibt mit 52 m Höhe weiterhin das höchste Gebäude im Tucherpark.

3.2. Umsetzung der Stadtratsziele

Im Folgenden werden diejenigen Ziele des Aufstellungsbeschlusses hinsichtlich Ihrer Umsetzung im Masterplanentwurf (V6.0) gespiegelt, die der weiteren Detailplanung bedürfen oder die in der vorliegenden Planung nicht erfüllt sind. Zu den bereits erfüllten Zielen wird auf das vorangegangene Kapitel, Ziffer 3.1., verwiesen. Die vollständige Auflistung der Stadtratsziele liegt als Anlage Nr. 4 (Beschlussseite Aufstellungsbeschluss der VV vom 26.07.2023) bei.

Ziele, die im weiteren Verfahren der Detailplanung bedürfen:

- Ergänzung bzw. Anpassung des Angebots an öffentlich zugänglichen Frei- und Sportflächennutzungen unter Berücksichtigung des Immissions-schutzes im gesamten Gebiet.
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit durch Öffnung und Entsiegelung der bestehenden Sportanlage unter Erhaltung des Grünbestandes mit einem Schwerpunkt an Sportangeboten als neuer Sportpark (z.B. Biketrail, Beachvolleyball, Calisthenics).

Erläuterung: Die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit und die Entsiegelung der bestehenden Sportanlage wird über die Bauleitplanung gesichert. Die Zielsetzung für die Freiflächenplanung ist die Realisierung der für die neue Bewohnerschaft nachzuweisenden privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen. Dabei sollen die öffentlichen Grünflächen mit Angeboten an Spielplätzen, informellem Spiel und Erholung ausgestattet werden. Im Sinne dieses Entwicklungsziels sind nur bauliche Anlagen in untergeordnetem Umfang möglich. Eine reine Sportnutzung widerspricht dem Charakter einer öffentlichen Grünfläche. Die konkrete Ausgestaltung obliegt dem Baureferat, Gartenbau.

- Stärkung des Biotopverbunds entlang des Eisbachs und der Isar.
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.
- Verbesserung der Biodiversität des Tucherparks.

Erläuterung: Die Maßnahmen zur Stärkung des Biotopverbunds, die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes und die Verbesserung der Biodiversität des Tucherparks werden aktuell durch Fachgutachter konkretisiert.

- Entsiegelung von Oberflächen und Vermeidung von Hitzeinseln mit dem Ziel einer positiven Entsiegelungsbilanz im Planungsumgriff.
- Verbesserung der Grünausstattung im Quartier, Qualifizierung der bestehenden Freiflächen bei Erfüllung der Freiflächenorientierungswerte der Landeshauptstadt München für Einwohner*innen und Arbeitende sowie

durch umfangreiche Baumpflanzungen mit Ergänzung und Vernetzung vorhandener Wege mit dem übergeordneten Wegenetz.

- Klimatische Aufwertung des Ostteils des Tucherparks durch Entsiegelung befestigter Flächen und Begrünung der Erschließungen.

Erläuterung: Eine Entsiegelungs-, Baum- und Freiflächenbilanz wird mit dem fortschreitenden Planungsstand konkretisiert.

Anbindungspunkte an das übergeordnete Wegenetz in Richtung Westen befinden sich derzeit in Abstimmung mit der Bayerischen Schlösser und Seenverwaltung, die den Englischen Garten verwalten.

- Vermeidung von neuen Unterbauungen durch effiziente Nutzung der bestehenden Tiefgaragen und Reduzierung der Kfz-Stellplätze für Wohn- und Gewerbenutzungen auf das erforderliche Mindestmaß.

Erläuterung: Aktuell wird ein Mobilitätskonzept abgestimmt, das die bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Tiefgaragen ermöglicht.

- Integration von PV-Anlagen in möglichst viele bestehende und neue Gebäude.

Erläuterung: Die Möglichkeiten der Integration von PV-Anlagen auf dem Dach und in die Fassade werden im weiteren Verfahren geprüft und die Verträglichkeit mit dem Ensembleschutz ist sicherzustellen.

- Regenwassermanagement mit dem Ziel einer Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt (Schwammstadt-Prinzip) mithilfe von Fassaden- und Dachbegrünung sowie Retentionsflächen.

Erläuterung: Ein entsprechendes Konzept und Gutachten werden zum Bauplanungsplan erstellt.

Ziele, deren fachliche und technische Umsetzbarkeit im weiteren Verfahren zu prüfen ist:

- Weitgehender Erhalt des Gebäudebestands.

Erläuterung: Aktuell wird gutachterlich überprüft, inwiefern eine Sanierung und Umnutzung der Bürogebäude VTW 1 und VTW 2 in Wohnnutzung möglich ist.

- Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob im Bereich des Tucherparks die Schaffung einer dritten Eisbachwelle möglich ist. Die unterschiedlichen Realisierungsmöglichkeiten und Betreibermodelle sind darzustellen.

Erläuterung: Die Möglichkeiten einer Eisbachwelle werden derzeit geprüft.

- Ökologische Aufwertung des Eisbachs. Hierfür ist die Denkmaleigenschaft der Einfassung des Eisbachs als Teil des Ensembles zu überprüfen.

Erläuterung: Eine Öffnung der baulichen Einfassung des Eisbachs zur ökologischen Aufwertung ist aus Sicht der Fachdienststelle nicht zielführend. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob in Verbindung mit einem

Wasserkraftwerk ggf. eine Fischtreppe für einzelne Arten eine ökologische Bereicherung bringen könnte.

- Beibehaltung der Ifflandstraße und der Straße Am Tucherpark als leistungsfähige Hauptzufahrt; aufgrund der in der Tivolistraße verlaufenden Fahrradhaupttroute, der Tram und des hohen Rad- und Fußverkehrsaufkommens sollte die Tivolistraße möglichst wenig zusätzlich belastet werden. Im weiteren Verfahren soll für den im Maßnahmengebiet befindlichen Teil der Ifflandstraße die Anlage von normgerechten Gehsteigen, radentscheidkonformen Radverkehrsanlagen und eine Entsiegelung auf Kosten von 2 der 4 Fahrbahnen geprüft werden. Das gilt auch für verbesserte Querungsmöglichkeiten sowie die Pflanzung von zusätzlichen straßenbegleitenden Bäumen.
- Umgestaltung der Straße Am Tucherpark insbesondere im Zentrum des Quartiers zu einem attraktiven öffentlichen Raum unter Beibehaltung ihrer Funktion als Erschließungsstraße für den Liefer- und Linienbusverkehr.

Ziele, die durch den vorliegenden Masterplanentwurf (V6.0) nicht umgesetzt werden:

- Steigerung der Erlebbarkeit des Eisbachs durch eine durchgehend begleitende Radwegeverbindung mit Aufenthaltsqualitäten unter weitgehender Berücksichtigung des Baum- und Biotopbestandes.

Erläuterung: Aufgrund der zum Teil beengten Verhältnisse, des Geländeverlaufs und des notwendigen wurzelschonenden Ausbaus ist entlang des Eisbachs nur eine durchgehende Fußwegeverbindung möglich.

- Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten der Geisenhofer Klinik aber Ablehnung eines getrennten neuen Baukörpers in der Allgemeinen Grünfläche (Tivoli West).

Erläuterung: Die Erweiterungsabsichten werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens weiterverfolgt. Durch die Anpassung der Planung liegt das 2-geschossige Gebäude Tivoli West, das soziale Infrastruktur beinhaltet, außerhalb der im aktuell gültigen FNP dargestellten Allgemeinen Grünfläche.

- Prüfung einer Vergrößerung bzw. Erhöhung des Gebäudes Tivoli Ost mit kompletter/überwiegender Wohnnutzung als Ersatz des Baukörpers Sport Neu.

Erläuterung: Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen von der Ifflandstraße und der fehlenden Möglichkeit einer lärmabgewandten Orientierung kommt die Prüfung der Wohnnutzung hier zu keinem positiven Ergebnis. Auch eine Vergrößerung bzw. Erhöhung des Gebäudes Tivoli Ost ist aufgrund der Nähe zum Einzeldenkmal TZ nach derzeitigem Stand nicht möglich. Aufgrund der Einwände der staatlichen Fachinstitutionen zu Denkmalpflege und Denkmalschutz (BLfD u. LDR) wurde die Grundfläche sowie die Höhe zum Schutz des Einzeldenkmals reduziert, denn das Einzeldenkmal TZ soll weiterhin der Auftakt des Tucherpark sein. Als Ersatz für den Baukörper Sport Neu wurde das Gebäude Eis 4 Neu vergrößert und erhöht.

3.3. Strukturbausteine der Gestaltung

Ergänzend zum Masterplanentwurf (V6.0) wurde der Entwurf eines Gestaltleitfadens, die sogenannten „Strukturbausteine der Gestaltung“, erarbeitet. Diese sollen im weiteren Planungsverlauf als Gestaltleitfaden für die weitere Bearbeitung und die Beurteilung der einzelnen Projekte durch ein Gestaltungsgremium vor Einreichung des Bauantrags dienen. Die „Strukturbausteine der Gestaltung“ wurden von Prof. Andreas Garkisch (Architekt & Stadtplaner, 03 Arch. GmbH, München) zusammen mit Prof. Regine Keller (Landschaftsarchitektin & Stadtplanerin, Uniola GmbH, München) und Dr. Christian Behrer (Behrer Denkmalpflege, Regensburg) erarbeitet und wurden dem Projektbeirat vorgestellt.

Der Projektbeirat votiert für die Weiterbearbeitung der Strukturbausteine der Gestaltung unter Berücksichtigung folgender Empfehlungen:

- Es wird angeregt, eine explizite thematische Navigation einzuführen (z.B. Unterkapitel für Baukörper, Bauteile, Details) sowie die Gliederung in Bestand und Neubau, Park- und Siedlungsband, Platzband, etc.
- Der Schnittstelle Erdgeschoß soll ein umfassendes Kapitel gewidmet werden, welches auch mögliche Sockelnutzungen im Wohnungsbau und Gewerbe beschreibt und deren Übergänge zum Freiraum klärt.
- Der Projektbeirat sieht die weitere Bearbeitung der Strukturbausteine der Gestaltung hin zu einem Gestaltleitfaden als dynamischen Prozess, um die Qualität weiter zu sichern und weist auf die Möglichkeit der Begleitung durch einen Gestaltungsbeirat hin.
- Da das Projekt Tucherpark in der Hand eines Eigentümers und Bauherren liegt, besteht hier die große Chance, einen durchgängigen Gestaltkanon für Gebäude und Freiraum in hoher Qualität umzusetzen.

B) Weiteres Vorgehen

Ausblick nächste Verfahrensschritte

Der vorliegende Masterplanentwurf (V6.0) ist das Ergebnis eines umfangreichen Abstimmungsprozesses mit allen relevanten Planungsbeteiligten sowie der Öffentlichkeit im Rahmen des gewählten konkurrierenden / kooperativen Planungsverfahrens. Damit liegt ein konsolidierter Entwurfsstand eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes mit den wesentlichen planungsrelevanten Festlegungen für den Bereich Tucherpark vor. Hier haben die Empfehlungen des Projektbeirates, die öffentlichen Belange sowie die Anregungen der Bürger*innen, Behörden und Träger öffentlicher Belange aus den förmlichen Verfahrensschritten nach dem Baugesetzbuch maßgeblich Eingang gefunden. Dieser Entwurfsstand wird der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zu Grunde gelegt. Die abschließende Entscheidung über erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind erst im Rahmen des Billigungsbeschluss möglich.

Die förmlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits als Grundlage der Ausarbeitung des vorliegenden Masterplanentwurfs durchgeführt. Nächster Verfahrensschritt wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf sein.

Vorgezogene Baumaßnahmen

Die Planungsbegünstigten treiben im Sinne des gewählten kooperativen Planungsprozesses für das Gesamtquartier parallel zum Bauleitplanprozess die Projektplanung für einzelne Baumaßnahmen kontinuierlich voran. Auf Grundlage bereits vorhandenen Baurechts besteht die Möglichkeit, bereits vor Rechtskraft des neuen Bebauungsplans mit

Grünordnung Nr. 2189 Baumaßnahmen für einzelne Gebäude umzusetzen. Mit diesen Maßnahmen soll einem schleichend eintretenden „Broken Window Effect“ aufgrund von Leerstand durch Belebung und Aufwertung einzelner Gebäude entgegengetreten werden. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Baumaßnahmen wird im jeweiligen Einzelfall geprüft. Als Grundlage für die Beratung im Beratungsgremium dienen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2189 der Gestaltleitfaden, der Masterplanentwurf (V6.0) sowie der jeweilige Entwurfsstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2189 sowie die vorgelegten Projektpläne. Sofern nach Feststellung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ein hinsichtlich der planerischen Inhalte weiter konkretisierter und insoweit fortgeschriebener Masterplan (z.B. V6.1 oder höher) oder ein billigungsreifer Bebauungsplanentwurf vorliegt, gilt dieser anstelle des Masterplanentwurfs (V6.0) als Beratungsgrundlage. Ab Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2189 gilt dieser. Bei der Beratung zu Projekten sind diese stets im Kontext der im Umgriff des Masterplanes bereits vorhandenen, geplanten und realisierten Projekte zu betrachten und zu beurteilen.

Das erste Maßnahmenpaket umfasst die Sanierung und Ausbau eines Großteils der bestehenden Bürogebäude sowie das zentral gelegene Hilton Hotel inkl. neuem „Health Cube“, welches wie das Gebäude Eis 4 eine Aufstockung erfährt.

Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein, negativ

Eine Klimaschutzrelevanz ist laut dem Leitfaden zur Klimaschutzprüfung bei dem vorliegenden Beschluss nicht gegeben. Eine gesonderte Prüfung entfällt, da das Bebauungsplanverfahren bereits Klimafahrplan und ggf. Umweltprüfung berücksichtigt.

Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Eine Abstimmung war nicht erforderlich.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks war durch die Vorsitzende des Unterausschusses Städtebau, Architektur und Wohnen als Sachbeirätin im Projektbeirat vertreten. Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirks war durch seine Vorsitzende als sachverständige Beraterin im Projektbeirat vertreten.

Beide Bezirksausschüsse haben im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme zum Verfahrensplan (V 5.6) abgegeben:

Stellungnahme Bezirksausschuss 12 vom 29.07.2024 (siehe Anlage 5):

„(...) der BA 12 hat die oben genannte Anhörung in der Sitzung am 23.07.2024 diskutiert und hat den Planungen mit großer Mehrheit zugestimmt.“

Stellungnahme Bezirksausschuss 1 vom 29.07.2024 (siehe Anlage 6):

„ (...) der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel befasste sich in seiner Sitzung am 18.07.2024 mit dem oben genannten Bauvorhaben und gibt einstimmig folgende Stellungnahme ab:

Es handelt sich um ein Architekturdenkmal. Grundsätzlich stimmt der Bezirksausschuss Bebauungsplanentwurf zu, soweit der Denkmalschutz gewahrt wird. Hierbei wird auf die Stellungnahme des BA vom 02.05.2023 verwiesen, wobei das städtebauliche Konzept von Ruf und Kagerer bewahrt und ablesbar bleiben muss. Hier geht es im Besonderen um das Gebäude Eis 4 NEU, welches wir im Kontext sehr kritisch sehen. Wir bitten dies noch einmal zu überprüfen und die Höhenentwicklung zu reduzieren, der Denkmalschutzcharakter ist zu erhalten. Ansonsten verweisen wir inhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 02.05.2023 (siehe Anlage).“

Die Stellungnahmen der Bezirksausschüsse werden im Zuge des Billigungsbeschlusses behandelt.

Der Korreferent des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

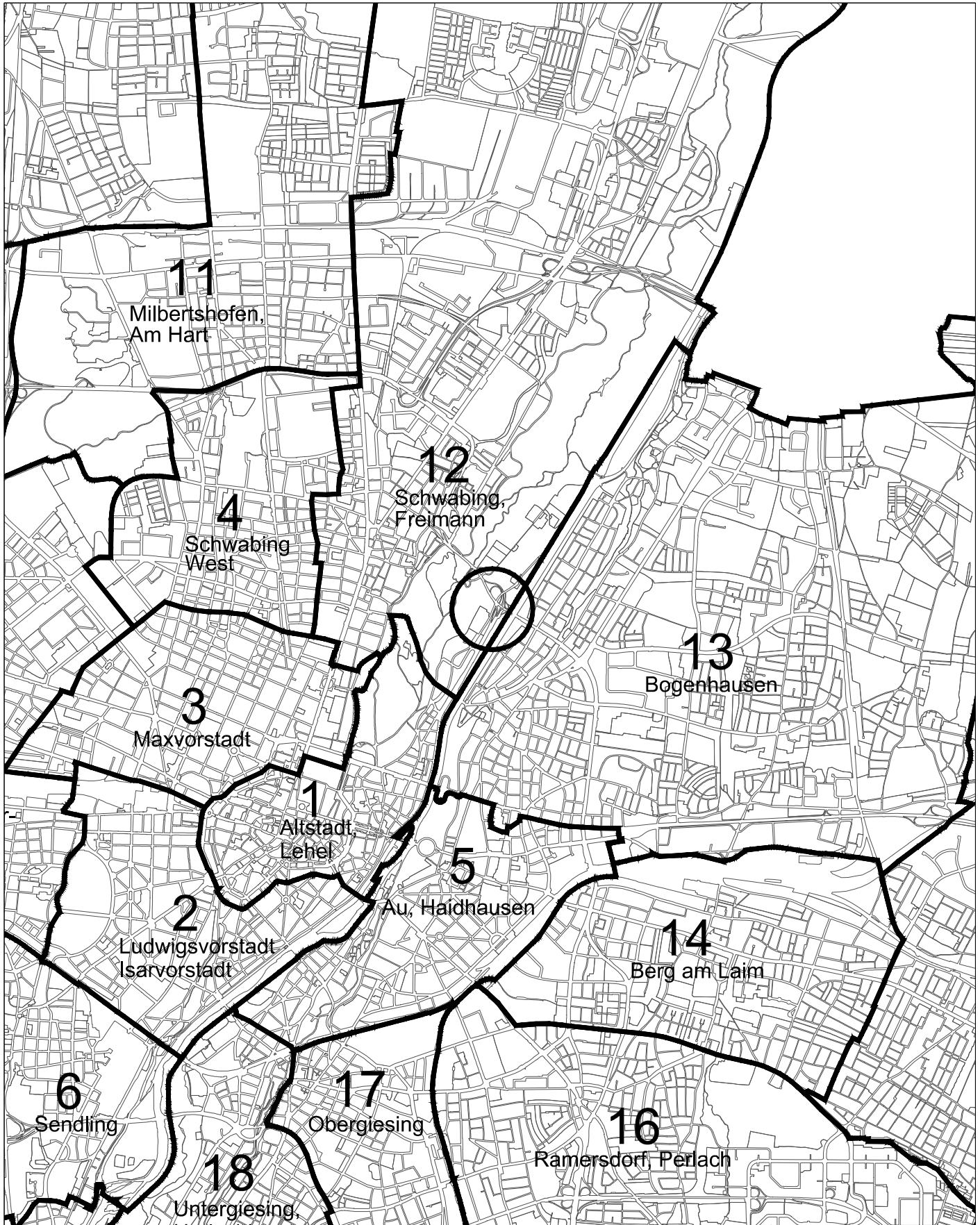
IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 12
3. An den Bezirksausschuss 1
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Mobilitätsreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 V



© Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht



1:50000




Lage der beabsichtigten
Überplanung




© Landeshauptstadt München

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 6000



Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.

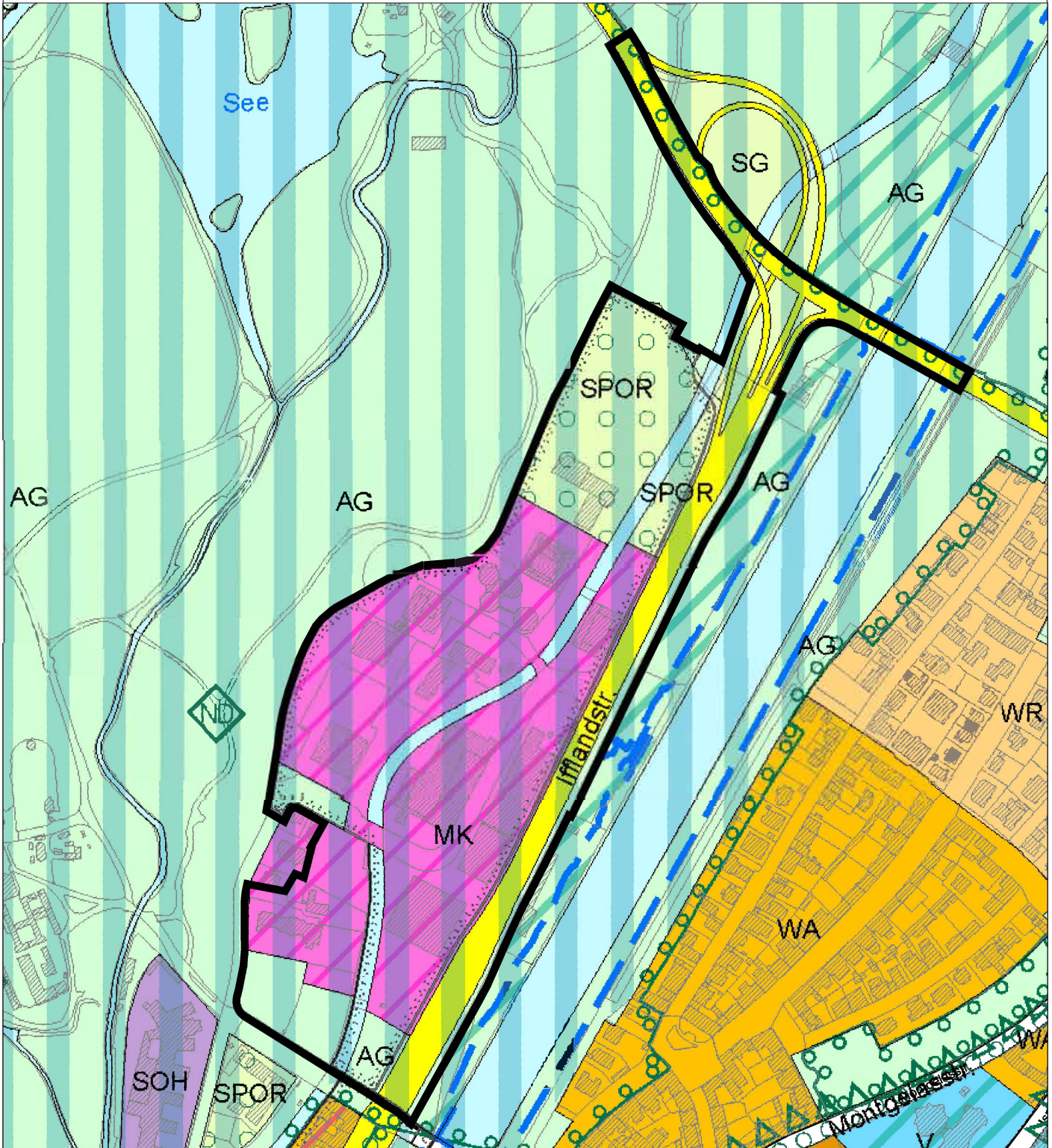
Bereich:

Am Tucherpark
Tivolistraße (nördlich),
Englischer Garten (östlich),
Isarring (südlich),
Isar (westlich)
(Änderung der Bebauungspläne 745, 860, 1462, 1601, 1604, 1624 und 1661
Teiländerung der Bebauungspläne 409a, 734 und 1295)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung


HA II / 41 P

am 06.04.2023



© Landeshauptstadt München

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 6000



Übersichtsplan zum Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Bereich:

Am Tucherpark
Tivolistraße (nördlich),
Englischer Garten (östlich),
Isarring (südlich),
Isar (westlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 41 P

am 06.04.2023

Telefon: 0 233 - 22064
22585
21057
22581
Telefax: 0 233 - 24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/41 P
PLAN-HAII/51
PLAN-HA II/41 V
PLAN-HA I/4

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189
Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich),
Isarring (südlich), Isar (westlich)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09562

§ 2 Nr. 13 GeschO

Anlage neu:

6. Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2023 hat die Beschlussfassung in die heutige Vollversammlung vertagt.

Der anliegende Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI (Anlage 6) vom 05.07.2023 gilt als eingebracht.

Zum Änderungsantrag nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgt dem Änderungsantrag der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 05.07.2023 nicht, da die im Änderungsantrag formulierten Ziele und die dem Änderungsantrag zugrunde liegende Problematik, die der Planungsstand des Masterplan-Vorentwurfs widerspiegelt, sowohl in der Sitzungsvorlage als auch im Antrag der Referentin bereits aufgegriffen werden. Diese sind wesentlicher Bestandteil einer notwendigen vertiefenden Weiterentwicklung des dargestellten Vorentwurfes zu einem abgestimmten und abgewogenen Masterplan, um die der Stadtrat die Planungsbeginn mit Ziffer 5. des Antrags der Referentin bittet und die mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung entsprechend abgestimmt werden muss.

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

II. Beschluss

~~nach Antrag~~

siehe Beschlussseite

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 1
3. An den Bezirksausschuss 12
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Mobilitätsreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/41 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Beschluss (gegen die Stimmen von FDP BAYERNPARTEI, ÖDP/München-Liste, DIE LINKE./DIE PARTEI und AfD):

1. Der Vortrag der Referentin zu der unter Ziffer 3.4 dargestellten Stellungnahme der Regierung von Oberbayern bzgl. der informellen Anfrage der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, auf landesplanerische Vorprüfung des Masterplan-Vorentwurfs wird zur Kenntnis genommen.
2. Für den Bereich Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich), Isarring (südlich) und Isar (westlich) (Anlage 3) ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchzuführen. **Für einen möglichst hohen Wohnanteil soll die Ausweisung eines Urbanen Gebiets angestrebt werden, insbesondere für den aktuell als MK gewidmeten Bereich.**
3. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.04.2023, M 1:6.000 (Anlage 2), schwarz umrandete Gebiet zwischen Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich), Isarring (südlich) und Isar (westlich) ist unter Verdrängung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 409a, 734, 745, 860, 1295, 1462, 1601, 1604, 1624, 1661 (siehe Anlage 1) ein Bebauungsplan mit Grün-ordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 7 formulierten städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Planungszielen
 - Revitalisierung und ganzheitliche Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Ensembles im Sinne von Sep Ruf und Karl Kagerer.
 - Beachtung des regionalen Grünzugs und seiner Funktionen: Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Sicherung der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. **Die Funktionsweise des regionalen Grünzugs ist möglichst wenig einzuschränken.**
 - **Weitestgehender Erhalt der im Flächennutzungsplan dargestellten bislang unversiegelten Allgemeinen Grünfläche sowie eine zum Bestand mindestens ausgeglichene Flächenbilanz der Allgemeinen Grünfläche im geänderten Flächennutzungsplan.**
 - Weitgehender Erhalt des Gebäudebestands sowie behutsame Nachverdichtung in Bereichen, die bereits unterbaut oder anderweitig bereits versiegelt sind.
 - Entwicklung der bestehenden mono-strukturierten Nutzung hin zu einer

vielfältigen, nachhaltigen und resilienten Nutzungsstruktur für eine breite Stadtgesellschaft unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes.

- Aktivierung und Belebung der Erdgeschosszonen durch vielfältige Nutzungen.
- Schaffung eines Wohnraumangebotes **für alle Bevölkerungsgruppen mit einem möglichst hohen Mietwohnanteil. Das Ziel sind mindestens 600 Wohnungen im Tucherpark. Eine Mehrung von Flächen für Büroarbeitsplätze ist hierbei nachrangig zu betrachten.**
- Berücksichtigung der notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen (wie z. B. Kindertageseinrichtungen).
- Homogene Entwicklung des Gesamtgebietes durch Integration von Grundstücken Dritter in Insellage und Randlage.
- Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten der Geisenhofer Klinik **aber Ablehnung eines getrennten neuen Baukörpers in der Allgemeinen Grünfläche (Tivoli West).**
- **Prüfung einer Vergrößerung bzw. Erhöhung des Gebäudes Tivoli Ost mit kompletter/überwiegender Wohnnutzung als Ersatz des Baukörpers Sport Neu.**
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit **durch Öffnung und Entsiegelung der bestehenden Sportanlage** unter Erhaltung des Grünbestandes **mit einem Schwerpunkt an Sportangeboten als neuer Sportpark (z.B. Biketrail, Beachvolleyball, Calisthenics).**
- **Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob im Bereich des Tucherparks die Schaffung einer dritten Eisbachwelle möglich ist. Die unterschiedlichen Realisierungsmöglichkeiten und Betreibermodelle sind darzustellen.**
- Ergänzung bzw. Anpassung des Angebots an öffentlich zugänglichen Frei- und Sportflächennutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes **im gesamten Gebiet.**
- Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Zugänglichkeit, Entwicklung von Wege-systemen durch das Gebiet, Ergänzung und Vernetzung vorhandener Wege mit dem übergeordneten Wegenetz.
- Steigerung der Erlebbarkeit des Eisbachs durch eine durchgehend begleitende Fuß- und Radwegeverbindung mit Aufenthaltsqualitäten unter weitgehender Berücksichtigung des Baum- und Biotopbestandes.
- Ökologische Aufwertung des Eisbachs. **Hierfür ist die Denkmaleigenschaft der Einfassung des Eisbachs als Teil des Ensembles zu überprüfen.**
- Stärkung des Biotopverbunds entlang des Eisbachs und der Isar.
- Behutsame Öffnung der durch wertvollen Baumbestand geprägten Biotopflächen an der Tivolistraße für die Öffentlichkeit.
- Sicherung einer ausreichend breiten, öffentlich zugänglichen Grünfläche entlang der Tivolistraße als Eingang in das Gebiet und in den Englischen Garten sowie zum Erhalt der Durchlüftungsfunktion.
- Schaffung und Sicherung des erforderlichen Ausgleichs (ggf. durch ökologische Aufwertung von Flächen östlich des Planungsumgriffs an der Isar)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.
- Verbesserung der Biodiversität des Tucherparks.
- Entsiegelung von Oberflächen und Vermeidung von Hitzeinseln **mit dem Ziel einer positiven Entsiegelungsbilanz im Planungsumgriff.**
- Regenwassermanagement mit dem Ziel einer Annäherung an den natürlichen

Wasserhaushalt (Schwammstadt-Prinzip) mithilfe von Fassaden- und Dachbegrünung sowie Retentionsflächen.

- Weitestgehender Erhalt und Weiterentwicklung des prägenden Großbaumbestands als Teil des Parkensembles.
- Verbesserung der Grünausstattung im Quartier, Qualifizierung der bestehenden Freiflächen bei Erfüllung der Freiflächenorientierungswerte der Landeshauptstadt München für Einwohner*innen und Arbeitende sowie durch umfangreiche Baumpflanzungen mit Ergänzung und Vernetzung vorhandener Wege mit dem übergeordneten Wegenetz.
- Schaffung von Öffentlichen Grünflächen mit Nutzungsangeboten für alle Altersgruppen im Planungsgebiet im Bereich des bestehenden Sees und **ggfs.** auf den bestehenden Sportflächen.
- Erhalt des Parkcharakters und dessen Weiterentwicklung, basierend auf einem Parkpflegewerk und einem verbindlichen Freiflächenkonzept.
- Klimatische Aufwertung des Ostteils des Tucherparks durch Entsiegelung befestigter Flächen und Begrünung der Erschließungen.
- Beibehaltung der Ifflandstraße und der Straße Am Tucherpark als leistungsfähige Hauptzufahrt; aufgrund der in der Tivolistraße verlaufenden Fahrradhaupttroute, der Tram und des hohen Rad- und Fußverkehrsaufkommens sollte die Tivolistraße möglichst wenig zusätzlich belastet werden. **Im weiteren Verfahren soll für den im Maßnahmengebiet befindlichen Teil der Ifflandstraße die Anlage von normgerechten Gehsteigen, radentscheidkonformen Radverkehrsanlagen und eine Entsiegelung auf Kosten von 2 der 4 Fahrbahnen geprüft werden. Das gilt auch für verbesserte Querungsmöglichkeiten sowie die Pflanzung von zusätzlichen straßenbegleitenden Bäumen.**
- Umgestaltung der Straße Am Tucherpark insbesondere im Zentrum des Quartiers zu einem attraktiven öffentlichen Raum unter Beibehaltung ihrer Funktion als Erschließungsstraße für den Liefer- und Linienbusverkehr.
- Sicherung einer guten ÖPNV-Anbindung.
- Verbesserung der Durchwegung für den Rad- und Fußverkehr und Öffnung des Gebietes mit möglichst direkter Anbindung an Tram- und Bushaltestellen sowie das übergeordnete Wegenetz.
- Vermeidung von neuen Unterbauungen durch effiziente Nutzung der bestehenden Tiefgaragen und Reduzierung der Kfz-Stellplätze für Wohn- und Gewerbe-nutzungen auf das erforderliche Mindestmaß.
- **Integration von PV-Anlagen in möglichst viele bestehende und neue Gebäude.**

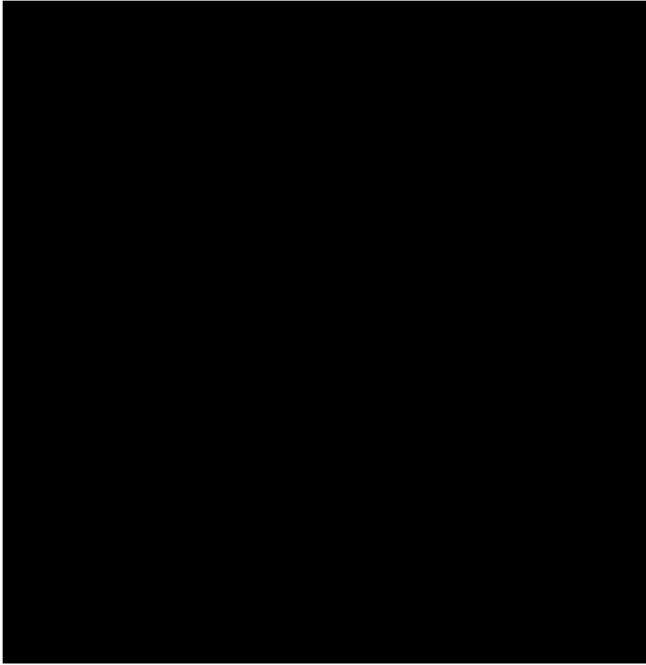
sowie dem unter Ziffer 8 beschriebenen weiteren Vorgehen für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189 wird zugestimmt.

5. Die Planungsbegünstigten werden gebeten, auf Grundlage des Masterplan-Vorentwurfs und unter Berücksichtigung der Aussagen der Regierung von Oberbayern sowie der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung **und unter Beteiligung einer Jury mit Fach- und Sachpreisrichter*innen** einen abgestimmten Masterplan zu erstellen, der

als Grundlage für die weiteren Bauleitplanverfahren dienen soll.

6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Stadtrat über das Ergebnis des Masterplans **vor dem** Billigungsbeschluss zu informieren.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, bei der Regierung von Oberbayern einen Antrag auf regionalplanerische Prüfung zum Bebauungsplanentwurf zu stellen.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Von: mailbox-plan.ha2-41v
An: [Tucherpark](#)
Betreff: WG: Einladung zur Beteiligung: Tucherpark - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189 (Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB)
Datum: Dienstag, 30. Juli 2024 09:56:33



Von: bag-mitte.dir
Gesendet: Montag, 29. Juli 2024 17:11
An: mailbox-plan.ha2-41v
Betreff: AW: Einladung zur Beteiligung: Tucherpark - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189 (Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB)

[REDACTED],
der BA 12 hat die oben genannte Anhörung in der Sitzung am 23.07.2024 diskutiert und hat den Planungen mit großer Mehrheit zugestimmt.

[REDACTED]

[REDACTED]

Landeshauptstadt München
Direktorium - Hauptabteilung II Bürgerangelegenheiten, Service und Fachaufgaben
Geschäftsstelle Mitte für die Bezirksausschüsse 1,2,3,4 und 12
Marienplatz 8, 80331 München

Unsere Telefonnummern:

BA 01: +49 89/233 - 21311
BA 02: +49 89/233 - 21322 / - 21310
BA 03: +49 89/233 - 21333 / - 21310
BA 04: +49 89/233 - 21334
BA 12: +49 89/233 - 21255
Teamassistentz: +49 89/233 - 21324
Fax: +49 89/233 - 989 - 21370
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes
Altstadt-Lehel



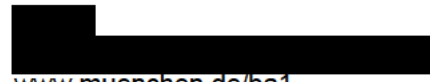
Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,
BA-Geschäftsstelle Mitte, Marienplatz 8, 80331 München

per E-Mail

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Lokalbaukommission
PLAN / HAIV-21V

plan.ha4-21@muenchen.de



www.muenchen.de/ba1

Geschäftsstelle:
Marienplatz 8, 80331 München
Telefon: 089/233- 21311
Telefax: 089/233- 989-21370
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, den 29.07.2024

Tucherpark

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189 (Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB)

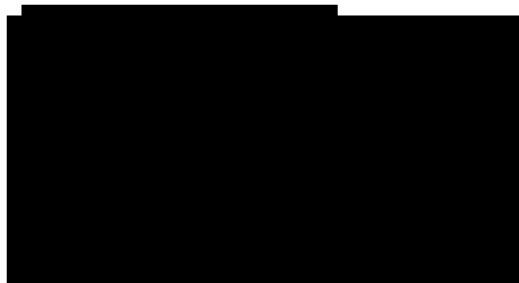
Unser Zeichen: 2024.07 B 3.1.4

Stellungnahme des BA 1 Altstadt-Lehel

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel befasste sich in seiner Sitzung am 18.07.2024 mit dem oben genannten Bauvorhaben und gibt einstimmig folgende Stellungnahme ab:

Es handelt sich um ein Architekturdenkmal. Grundsätzlich stimmt der Bezirksausschuss Bebauungsplanentwurf zu, soweit der Denkmalschutz gewahrt wird. Hierbei wird auf die Stellungnahme des BA vom 02.05.2023 verwiesen, wobei das städtebauliche Konzept von Ruf und Kagerer bewahrt und ablesbar bleiben muss. Hier geht es im Besonderen um das Gebäude Eis 4 NEU, welches wir im Kontext sehr kritisch sehen. Wir bitten dies noch einmal zu überprüfen und die Höhenentwicklung zu reduzieren, der Denkmalschutzcharakter ist zu erhalten. Ansonsten verweisen wir inhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 02.05.2023 (siehe Anlage).



Anlage

Stellungnahme vom 02.05.2023



Landeshauptstadt München, Direktorium,
BA-Geschäftsstelle Mitte, Marienplatz 8, 80331 München

per E-Mail

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN-HAII-40V

plan.ha2-41v@muenchen.de



www.muenchen.de/ba1

Geschäftsstelle:

Marienplatz 8, 80331 München

Telefon: +49 89/233 - 21311

Telefax: +49 89/233 - 989 - 21370

E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, den 02.05.2023

Anhörung Aufstellungsbeschluss Tucherpark

Stellungnahme des BA 1 Altstadt-Lehel

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel befasste sich in seiner Sitzung am 20.04.2023 mit o.g. Anhörung und gibt zum o.g. Aufstellungsbeschluss im Wege einer Eilentscheidung gem. § 13 Abs. 2 Satz 3 der BA-Satzung folgende Stellungnahme ab:

Grundsätzlich stimmt der Bezirksausschuss Altstadt-Lehel der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxxx Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich), Isarring (südlich), Isar (westlich) zu, da die in der Sitzungsvorlage aufgeführten städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Planungszielen für den Bebauungsplan mit Grünordnung zur Neuentwicklung des Tucherparks sehr ausführlich und differenziert formuliert sind.

Die Absicht der neuen Eigentümer*innen, den Tucherpark zu „revitalisieren“ und zu einem „lebendigen, modernen und nachhaltigen Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungsangeboten“ unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Ensembles und im Sinne Sep Rufs und Karl Kagerers, weiterzuentwickeln, sehen wir positiv, ebenso den hohen Anspruch an die Qualität der Planungen. Uns ist bewusst, dass mit einer Neuentwicklung des Tucherparks auch eine hohe Nachverdichtung angedacht ist.

Der Bezirksausschuss Altstadt-Lehel bittet, seine nachfolgenden Anmerkungen im weiteren BPlan Verfahren zu berücksichtigen und ihn frühzeitig in allen weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

1. Dem BA1 ist wichtig, dass die städtebauliche und grünplanerische Grundidee Sep Rufs und Karl Kagerers zum Tucherpark bei der Weiterentwicklung gewahrt und auch ablesbar bleiben.

„In der gestalterischen Grundidee Sep Rufs und Karl Kagerers schweben einfache, zurückhaltende, leichte Baukörper über der Landschaft. Die Freiflächen sind locker und transparent gestaltet, sie bieten Durchblicke, schaffen Blickachsen und lichtdurchflutete Räume. Außen- und Innenraum sind fließend verbunden, Natur und Architektur miteinander verwoben... Insbesondere die Höhenstaffelung der Gebäude ist so angelegt,

*dass diese im Übergang zum Englischen Garten in den Baumkronen verschwinden.“
(Auszug aus Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09562)*

2. Der BA1 möchte die Bedeutung des Tucherparks mit dem Englischen Garten als Teil des Regionalen Grünzuges Isartal als klimawirksame Freifläche u.a. für das Lehel, explizit hervorheben. Insbesondere da unsere Städte nachweislich immer wärmer werden. Der Grünzug bringt nachts Kaltluft in die angrenzenden Gebiete. Eine Nachverdichtung im Tucherpark darf sich nicht nachteilig auf den stadtklimatisch notwendigen Kaltluftvolumenstrom für die umliegende Bebauung auswirken. Die langfristige Lebensqualität in unserer Stadt/ unseren Stadtvierteln zeichnet sich vor allem durch das Stadtklima aus, das wesentlich davon abhängig ist, dass zusammenhängende Grünzüge Kalt-/Frischluftschneisen bilden.
3. Baukörper Tivoli West + Tivoli Ost:
Grundsätzlich sollen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, ihrer Gestaltung, dem Verhältnis von Bebauung zu Freifläche unter Berücksichtigung der gestalterischen Grundideen von Sep Ruf und Karl Kagerer erfolgen. Die geplante Siedlungserweiterung mit dem neuen Baukörper Tivoli West im Süden sehen wir sehr kritisch im Zusammenhang mit der Funktion des regionalen Grünzuges (siehe oben) für das Lehel, sowie für eine besseren Verzahnung des Lehels mit dem Tucherpark. Im Vorentwurf wurde seitens des Investors über die Idee eines „Öffnens“ des Ensembles „Tucherpark“ zum südlich gelegenen Lehel gesprochen. Durch die beiden neuen Gebäude im Süden wird eher ein „Schließen“ und weiteres Abgrenzen geschaffen. Durch den Baukörper Tivoli West muss in den jetzt vorhandenen Baumbestand stark eingegriffen werden.
Der Baukörper Tivoli Ost entlang der Ifflandstraße auf der heutigen versiegelten Parkplatzfläche darf keine Konkurrenz zu dem bestehenden Einzeldenkmal (Gebäude VZ) darstellen.
4. Baukörper Eis 5 NEU + Sport NEU:
Die geplante Siedlungserweiterung mit den neuen Baukörper Eis 5 NEU + Sport NEU im Norden auf der heutigen Betriebssportanlage sehen wir ebenfalls im Zusammenhang mit der Funktion des regionalen Grünzuges (siehe oben) für das Lehel sehr kritisch. Durch das Ausweiten einer Bebauung in den Englischen Garten werden neue Erschließungen benötigt und zusätzliche Flächen versiegelt.
Bei einer Bebauung muss auch aus unserer Sicht eine höhenmäßige Abstufung zum Englischen Garten gemäß den Grundideen von Sep Ruf und Karl Kagerer erfolgen.
„... Insbesondere die Höhenstaffelung der Gebäude ist so angelegt, dass diese im Übergang zum Englischen Garten in den Baumkronen verschwinden.“ (Auszug aus Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09562)
5. Baumbestand:
Eingriffe in den erhaltenswerten Baumbestand sind auf ein Minimum zu beschränken.
6. Parkpflegewerk:
Der BA1 begrüßt, dass für die während des Bauleitplanverfahrens konkurrierende / kooperative Planungsverfahren zu unterschiedlichen Hochbau- und Freiflächenplanungen ein Parkpflegewerk erstellt wird, welches die denkmalwürdigen Bestandteile des Entwurfs von Prof. Kagerer erhält und modern weiterentwickelt.

[REDACTED]

[REDACTED]