

Fachgutachten zur Stadtbildverträglichkeit (Sichtfeldanalyse)
für eine höherprofilerte Bebauung

Grundstück
München Neuperlach Parkplatz Nord Siemens, nördlich Otto-Hahn-Ring

Mai 2018

			Seite
Inhaltsverzeichnis			
1.0	Anlass und Voraussetzungen der Untersuchung		5
2.0	Untersuchung der Einwirkung der höherprofiliertere Bebauung auf den Stadtraum		6
	2.1	Grundlagen der Untersuchung	6
		Topografie des Stadtraumes	7
		Karte 1 Höhenlinien mit profilüberragenden Gebäuden	8
		Wahrnehmung im Stadtraum	9
		Karte 2 Wahrnehmungszonen mit profilüberragenden Gebäuden	11
	2.2	Sichteinwirkungen im Stadtraum	12
		Karte 3 Beobachtungsstandorte Stadtteil	14
		Standort 7 <i>Carl-Wery-Straße – S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd</i> Schnitt 7	
		Standort 9 <i>Otto-Hahn-Ring/ Arnold- Sommerfeld-Straße</i> Schnitt 9	
		Standort 12 <i>Kasperlmühlstraße/ Putzbrunner Straße</i> Schnitt 12	
	2.3	Sichteinwirkungen im Stadtraum	18
		Karte 4 Beobachtungsstandorte Stadtraum	19
		Standort 11 <i>Heinrich-Wieland-Straße</i> Schnitt 11	
		Standort 13 <i>Thomas-Dehler-Straße/ Fritz-Schäffer-Straße</i> Schnitt 13	

2.4	Sichteinwirkungen auf Aussichts-/ Hochpunkte	22	3.4	Einwirkungen auf Aussichtspunkte	58
	Karte 5 Beobachtungsstandorte auf Aussichtspunkte und Hochpunkte	23		Bildübersichten Foto 2	
	Standort 2 Alter Peter Schnitt 2			Foto 2.1 - 2.3 Alter Peter	
2.5	Sichteinwirkungen auf Verkehrsräume	25	3.5	Einwirkungen auf und aus den Verkehrsräumen, sowie auf die Stadteinfahrt	63
	Karte 6 Beobachtungsstandorte Verkehrsräume, Stadteinfahrt	26		Bildübersichten Foto 4, 5	
	Standort 4 Auffahrt Campeon Schnitt 4			Foto 4.1 - 4.3 Auffahrt Campeon	
	Standort 5 <i>Fasangartenstraße/ Bahnachse</i> Schnitt 5			Foto 5.1 - 5.3 <i>Fasangartenstraße/ Bahnachse</i>	
3.0	Bewertung der Untersuchungsergebnisse	29	4.0	Schlussbemerkung und Empfehlung	73
3.1	Bebauungsstrukturen Varianten	29			
	Karte 7.1 - 7.3				
3.2	Einwirkungen auf den Stadtteil	33			
	Bildübersichten Foto 7, 9, 12				
	Foto 7.1 - 7.3 <i>Carl-Wery-Straße – S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd</i>				
	Foto 9.1 - 9.3 <i>Otto-Hahn-Ring/ Arnold- Sommerfeld-Straße</i>				
	Foto 12.1 - 12.3 <i>Kasperlmühlstraße/ Putzbrunner Straße</i>				
3.3	Einwirkungen auf den Stadtraum	48			
	Bildübersichten Foto 11, 13				
	Foto 11.1 - 11.3 <i>Heinrich-Wieland-Straße</i>				
	Foto 13.1 - 13.3 <i>Thomas-Dehler-Straße/ Fritz-Schäffer-Straße</i>				

Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit (Sichtfeldanalyse) einer höherprofilerten Bebauungsstruktur
Grundstück Parkplatz Nord Siemens Otto-Hahn-Ring München Neuperlach

BSC Asset Management GmbH & Co.KG

1.0

Anlass und Voraussetzungen der Untersuchung

1.1

Die vorliegende Untersuchung wurde im Auftrag der BSC Asset Management GmbH & Co.KG auf Empfehlung des Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt.

Sie hat zum Inhalt, die Stadtbildverträglichkeit einer höherprofilerten Bebauung auf dem Grundstück Parkplatz Nord Siemens am Otto-Hahn-Ring München Neuperlach zu untersuchen.

1.2

Für diesen Untersuchungsbereich liegen drei Testentwürfe zu einem städtebaulichen Grundkonzept des Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH Büro vor, welches mögliche Höhenprofilierungen darstellt. Diese städtebaulichen Strukturen mit unterschiedlichem Höhenprofil wurden aus verschiedenen stadträumlich bedeutenden Sichtachsen heraus hinsichtlich der Auswirkungen auf das Stadtbild untersucht. Insbesondere soll bei dieser Untersuchung auch das nahe gelegene Profil der Wohnhochhäuser und die neue im Bau befindliche höher profilierte Bebauung am Hanns-Seidel-Platz bei der Betrachtung des Stadtbildes mit einbezogen werden.

1.3

Die Untersuchung hat sich der Aufgabenstellung gemäß vor allem mit der Verträglichkeit des Erscheinungsbildes einer geplanten Bebauung in der Stadtlandschaft der unmittelbaren Umgebung, d. h. mit dem Stadtteil Neuperlach auseinander zu setzen. Die Fernwirkung im gesamten Stadtraum unter besonderer Würdigung der Sichtachsen mit der Altstadt im Vordergrund wird von einer Sichtachse - Alter Peter - heraus ebenfalls zu begutachten sein.

Eine deutliche Höherprofilierung gegenüber dem Bestand führt immer zu einer besonderen Stellung im Stadtraum und erfährt somit auch eine besondere Bedeutung in Bezug auf Einwirkungen auf den Gesamtstadtraum und die Stadtsilhouette. Mit dieser Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit kann nur die Baumasse in ihrer Dimension vorrangig der Bewertung zugrunde gelegt werden. Fragen zur städtebaulichen Integration werden in der Untersuchung nicht angesprochen. Nicht Aufgabe der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ist die Beurteilung der eigentlichen Gestaltung der künftigen Bebauung. Dennoch müssen neben den hohen Ansprüchen der städtebaulichen Planung an das neue Stadtquartier im Stadtteil Neuperlach auch hohe Ansprüche an die künftige Gestaltqualität, insbesondere an deutlich höherprofilerte neue Gebäude, gestellt werden. Dieser Aspekt erscheint besonders wichtig, da bei allen Prüfungen der Stadtbildverträglichkeit zwar die Gebäudehöhe und Baumasse in ihren Dimensionen vorrangig der Bewertung zugrunde gelegt wird, die Aussage aber immer an die Bedingung einer hohen Gestaltqualität geknüpft wird.

2.0

Untersuchung der Einwirkung der höherprofilerten Bebauung auf den Stadtraum

2.1

Grundlagen der Untersuchung

Die Wahrnehmung von Bebauungsstrukturen, die sich über das durchgehende Höhenprofil der Umgebung und des weiteren Stadtraumes hinausheben, ist immer von drei Faktoren abhängig.

- der jeweiligen Höhenlage im natürlichen Stadtreief
- der absoluten Höhe der Bauwerke und der relativen Höhe, mit der das Bauwerk die umgebende Bebauung im Profil überragt
- den physikalischen Bedingungen der Atmosphäre, welche die Sichtbeziehungen zwischen Betrachter und Objekt bestimmen.

In den nachfolgenden Darstellungen - Topografie und Wahrnehmungszonen - werden die für diese drei Kriterien notwendigen Voraussetzungen herausgearbeitet, untersucht und dargestellt. Sie bilden eine Grundlage für die Überprüfung und damit Beurteilung des Stadtbildes dieser neuen höherprofilerten Bebauung im Stadtraum.

Topografie des Stadtraumes

Karte 1

Höhenlinien mit profilüberragenden Gebäuden

Der topografische Aufbau des Stadtbodens wird mit 2,0 m Höhenschichten verdeutlicht, die profilüberragenden Gebäude werden in ihren Grundformen dargestellt und nach folgenden Klassifizierungen unterschieden:

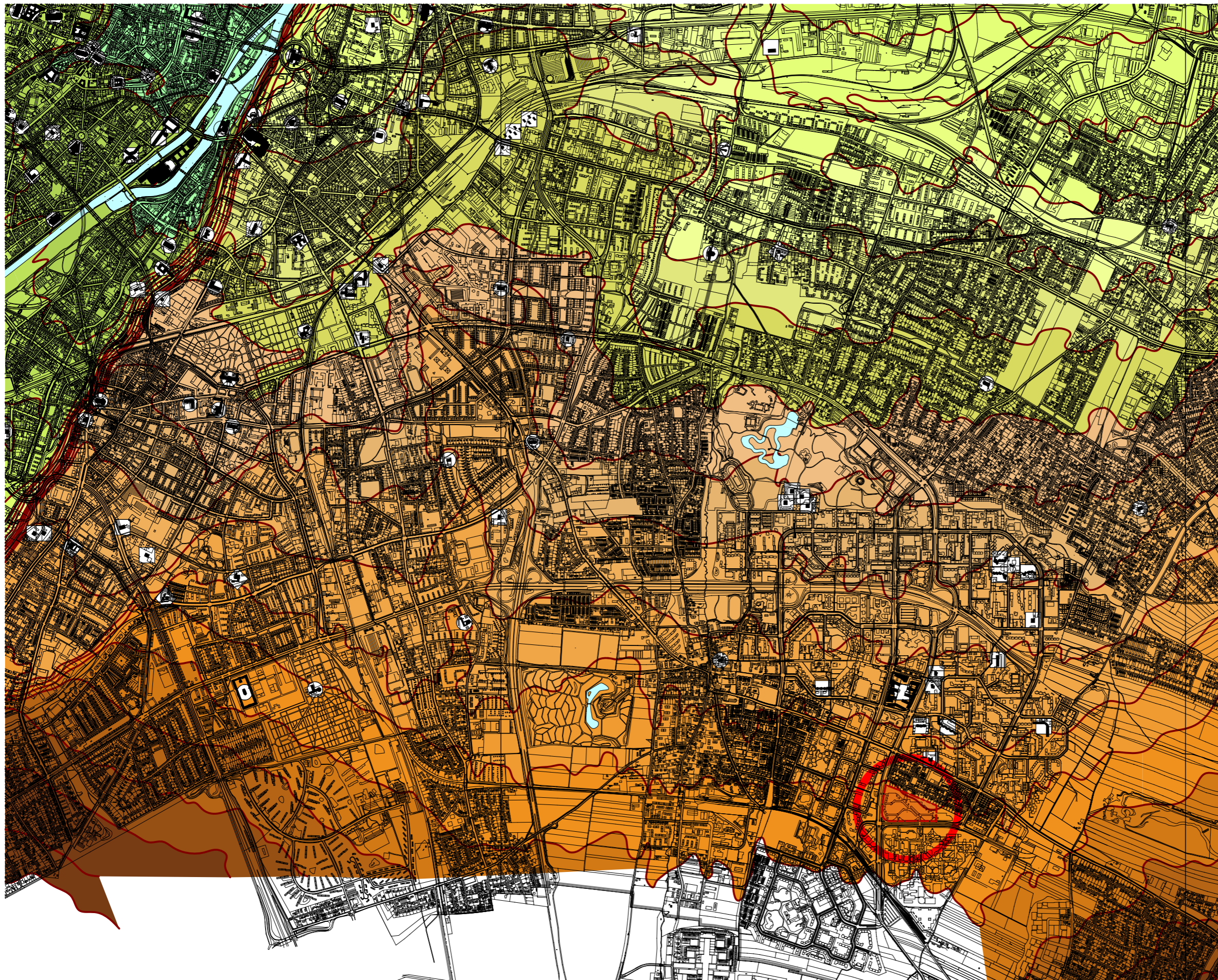
- profilüberragende Gebäude mit Denkmalschutz
- profilüberragende Gebäude mit Symbolwert
- profilüberragende Gebäude mit Höhen über 10 Geschosse
- profilüberragende technische Gebäude

Im Stadtgebiet von München steigt das natürliche Gelände von der Höhe 482 m ü.NN an der nördlichen Stadtgrenze auf die Höhe von 580 m ü.NN an der südlichen Stadtgrenze. Der Höhenunterschied beträgt im gesamten Stadtgebiet 98 m. Im Kartenausschnitt liegen die Höhenschichten von 512 m ü.NN bis 550 m ü.NN. Der Höhenunterschied beträgt hier 38 m. Die höchste Erhebung im gesamten Stadtgebiet ist der Olympiaberg mit einer Höhe von 565,10 m ü.NN auf einer Basishöhe von 513 m ü.NN. Das Gelände steigt nahezu gleichmäßig von Nord nach Süd an. Charakteristisch für die Topografie Münchens ist der keilförmige Einschnitt des Isartals mit den steilen Ost- und Westhängen, welche Höhenunterschiede bis zu 20 m aufweisen. Die Altstadt von München liegt auf einem durchschnittlichen Niveau von 517 m ü.NN, die Schwanthaler Höhe mit der Bavaria liegt auf 530 m ü.NN und das östliche Isarhochufer beim Maximilianeum auf 526 m ü.NN.

Die geplante neue Profilierung im Bauquartier Parkplatz Nord Siemens, Otto-Hahn-Ring wird in zwei Höhenstufen mit 12 Geschoßen - ca. 40 m sowie 18 Geschoßen - ca. 60 m ausgehend von einer Basis - Baustruktur von ca. 17- 21 m Höhe untersucht. Damit ergibt sich bei einer gesetzten Basishöhe von ca. 540 m ü.NN eine neue Höhe von rd. 580 m ü.NN bei 40 m bis maximal 600 m ü.NN bei 60 m absoluter Höhe der neuen profilierten Bebauung. Die maximale absolute Höhe liegt damit um rd. 16 m unter den Turmspitzen der Domtürme (Türme der Frauenkirche 616 m ü.NN). Die geplante Bebauung befindet sich mit der Basishöhe von 540 m ü.NN bereits um 10 m höher als die Bavaria an der Schwanthaler Höhe und um 12-14 m höher als das Isarhochufer.

Im Westen grenzt an den Stadtteil des Untersuchungsbereiches Neuperlach, die einheitliche Bebauungsstruktur von Perlach mit der Kirche St. Michael mit einer Kirchturmhöhe von ca. 44 m, an. Im Osten schließen die Freiflächen, Wälder und das ökologische Schutzgebiet der Truderinger Grenzkolonie an. In unmittelbarer Nähe befinden sich, außer der Kirche St. Michael, keine denkmalgeschützten profilbestimmten Gebäude. Im Norden positioniert sich das Zentrum von Neuperlach mit zahlreichen höherprofilerten Wohnbaustrukturen, z.B. die Wohnbebauung Schumacherring, sowie die beiden Wohnhochhäuser am Gerhart-Hauptmann-Ring. Im Süden folgt anschließend an den Standort Siemens die Stadtgrenze und die Gemeinde Neubiberg.

Ab einer Höhe von über 600 m ü.NN – ca. 60 m absolute Höhe Baustruktur wird sich eine neue höherprofilerte Bebauung, im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Hochpunkten im direkten Umfeld, aus der vorhandenen profilierten Stadtsilhouette deutlicher herausbilden. Von topografischen Hochpunkten, in städtischen Sichtachsen und innerstädtischen Freiräumen, kann die neue Bebauungsstruktur in den Stufen ab 50 m bis 60 m wahrgenommen werden. Mit einer Höhe von deutlich über 60 m werden diese höherprofilerte Gebäude, mit dem Profil im Bestand, im Gesamtstadtraum die bestehende Silhouette verändernd überragen.



Karte 1

Höhenlinien mit
profilüberragenden Gebäuden

Höhenlinien

m über N.N.

498	528
500	530
502	532
504	534
506	536
508	538
510	540
512	542
514	544
516	546
518	548
520	550
522	555
524	560
526	565

Maßstab 1 : 25 000

Profilüberragende Gebäude

- Denkmal
- Gebäude mit Symbolwert
- Hohe Gebäude, Technikgebäude

- Standort Hochpunkte Untersuchungsbereich
- Wasserflächen
- Grünflächen
- Flächen Deutsche Bahn

Abb. 1

Wahrnehmung im Stadtraum

Karte 2

Wahrnehmungszonen mit profilüberragenden Gebäuden

Die Sehtüchtigkeit des menschlichen Auges ist in seiner Reichweite so hoch, dass sie der Wahrnehmung bei den bestehenden Distanzen im Münchner Stadtraum keine Grenzen setzt. Enge Grenzen ergeben sich dagegen bei der dreidimensionalen oder plastischen Erfassbarkeit. Sie hört aufgrund des menschlichen Augenabstands von ca. 6 cm bei einer Entfernung von 250 m auf. Die Distanz des plastischen Sehens verdoppelt sich aber, wenn Licht und Schatten profilierter Gebäude die Wahrnehmung unterstützen. Dazu kommt der vom Verstand gesteuerte Korrekturvorgang, der Form und Größe eines Objektes als größenkonstante Einheit speichert, so dass bei der Wahrnehmung nicht nur die sichtbare relative, durch die Perspektive verkleinerte, sondern auch deren absolute Dimension im Bewusstsein wahrgenommen wird. Die absolute Größe und Form eines in weiter Distanz sichtbaren Gebäudes tritt also in unmittelbare maßstäbliche Relation zur Bebauung in den Vordergrund. Der Grad der Intensität der Wahrnehmung wäre unter Berücksichtigung dieser Erkenntnis und unter der Annahme eines „luftleeren Raumes“ also unabhängig von der Entfernung zwischen Objekt und Betrachter. Erst die Sichteinschränkungen durch die atmosphärischen Bedingungen schaffen die räumlichen Distanzen bei der Wahrnehmung.

Dieser Sachverhalt hat für den Stadtraum von München eine besondere Bedeutung, da durch den Föhneinfluss die atmosphärischen Sichtminderungen gegenüber anderen Städten deutlich niedriger liegen. Die Auswertung meteorologischer Messungen haben als Jahresmittelwerte für die prozentuale Sichtminderung folgende Werte ergeben:

Entfernung	Sichtminderung
500 m	2,2 %
1000 m	4,0 %
2000 m	7,4 %
4000 m	4,2 %

Aus diesen Ergebnissen wird deutlich, dass bis zu einer Entfernung von 4000 m die Sichteinschränkungen unter 15 % liegen und damit äußerst minimal sind. Die Ausdehnung des Untersuchungsbereichs auf mindestens 4000 m erscheint damit auch gerechtfertigt.

Die Sichtbegünstigungen nehmen mit abnehmender Entfernung ziemlich genau linear zu, so dass es sinnvoll erscheint, den Betrachtungsbereich in vier konzentrische Zonen zu unterteilen, in denen sich die Wahrnehmungsintensität jeweils verdoppelt.

Zone 4	bis	4000 m	Abstand - gute Erkennbarkeit
Zone 3	bis	2000 m	Abstand - deutliche Erkennbarkeit
Zone 2	bis	1000 m	Abstand - differenzierte Erkennbarkeit
Zone 1	bis	500 m	Abstand - plastische Erkennbarkeit

Diesen Stufen entsprechend nimmt auch die Wahrnehmungsintensität und die Einwirkung auf den jeweiligen räumlichen Bereich zu. Über die Distanz von 4000 m ist zwar die Sichtbarkeit noch gut gegeben, die Intensität der Wahrnehmung nimmt dann aber deutlich ab.

Die ausgeführten Überlegungen führten zur Definition des dargestellten Untersuchungsbereiches. Er umfasst eine Fläche, die eine kreisförmige Ausdehnung von 4 - 5 km Radius um den Mittelpunkt der künftigen neuen höherprofilerten Bebauungsstruktur am Parkplatz Siemens Nord, nördlich Otto-Hahn-Ring aufweist. Innerhalb dieser beschriebenen Fläche liegen im Norden der Stadtteil Berg am Laim, Ramersdorf-Perlach und Trudering, im Osten Waldtrudering und Putzbrunn, im Süden Neubiberg und Ottobrunn, im Westen Giesing und der Perlacher Forst.

In der Wahrnehmungszone 1 befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet nördlich die kräftigen Wohnbaustrukturen zwischen Putzbrunner Straße und Kafkastraße, ein einzelner Hochpunkt mit 11 Geschossen sitzt direkt an der Putzbrunnerstraße/ Plieviepark. Südlich am Otto-Hahn-Ring schließt die das Umfeld stark prägende durchgehende gewerbliche Struktur der Firma Siemens mit 5 - 7 Geschossen und einzelnen mäßigen Hochpunkte an.

In der Wahrnehmungszone 2 zwischen 500 m bis 1000 m um den Untersuchungsbereich befinden sich nördlich die profilüberragenden Wohnbebauung im Bestand am Schumacherring, deren Hochpunkte ca. 60 m über der Basis liegen und die beiden Wohnhochhäuser am Gerhart-Hauptmann-Ring mit einer Gebäudehöhe von ca. 55 m und 60 m. Dazwischen wird sich künftig das neue Höhenprofil am Hanns-Seidel-Platz mit Hochpunkten bis 60 m einfügen. Etwas nordöstlicher davon liegt die Wohnanlage am Annette-Kolb-Anger mit einem profilüberragenden Gebäudeabschnitt.

Im mittleren Bereich der Wahrnehmungszone 3 zwischen 1000 m bis 2000 m liegt im Westen die Kirche St. Michael in Perlach mit einer Kirchturmhöhe von ca. 44 m. Im Norden grenzt der Ostpark mit der davor gelegenen Wohnbebauung der vier Hochhaustürme an der Staudingerstraße an. An der nordöstlichen Grenze zu Zone 2 befindet sich die höherprofilerte Wohnbebauung am Karl-Marx-Ring. Die Zone endet westlich im Gebiet Neuer Südfriedhof und erreicht östlich und südlich bereits die Münchener Stadtgrenze.

In der Wahrnehmungszone 4 zeigen sich im Westen, Nordwesten und Norden zahlreiche denkmalgeschützte Hochpunkte und Kirchen. Einzige höherprofilerte Bebauung ist ein Wohnhochhaus westlich in der Langbürgener Straße/ Ecke Chiemgaustraße mit 14 Geschossen.

In allen 4 Wahrnehmungszonen liegen profilüberragende Gebäude, vor allem Wohnhochhäuser, die den Stadtteil Neuperlach schon heute im Erscheinungsbild prägen. Denkmalgeschützte Gebäude als Hochpunkte gibt es eigentlich nicht bis auf die Kirche Maria Ramersdorf im weiteren Umfeld. Aus der Blickachse der Altstadt ca. 6000 bis 7000 m entfernt zum Standort der Betrachtung liegen zahlreiche Hochpunkte im Vordergrund. Im nahen Umfeld der Zone 1 und 2 befinden sich zahlreiche höherprofilerte Wohnbebauungen. Die geplanten profilüberragenden Bebauungsstrukturen am Parkplatz Siemens Nord, nördlich Otto-Hahn-Ring werden mit diesen bestehenden Gebäuden in Konkurrenz treten, wenn entsprechende Sichtachsen als Sichtvorfelder dies ermöglichen.

Für solche Sichtbeziehungen möglichen Standorte wurden im Stadtraum gesucht, geprüft und in den nachfolgenden Tafeln im Stadtraum mit Schnitten in Kapitel 2 dargestellt.