



## Gestaltungsleitfaden Freiham Süd

Beratungsgruppe „Stadtgestaltung und Ökologie“



## **Impressum**

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung II – Stadtplanung  
Blumenstraße 28b,  
80331 München

## **Kontakt**

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung,  
Bezirk West HA II/4  
(089) 233-22466  
E-Mail: [plan.ha2-4@muenchen.de](mailto:plan.ha2-4@muenchen.de)

## **Bilder und Fotos**

LHM, OSA, Valentien & Valentien, West8,  
Ortner & Ortner, BSM, Topotek1, Meili Peter,  
bauchplan ).(,

LHM  
OSA Ochs Schmidhuber Architekten  
Valentien + Valentien Landschaftsarchitekten

Das Werk ist in allen seinen Teilen urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung der Landeshauptstadt München (LHM) unzulässig.

## **Stand**

2008  
Teilaktualisiert 2019

## Vorwort



### Liebe Leserinnen und Leser,

vielleicht haben Sie es bereits selbst vor Ort beobachtet – im Westen von München entstehen die ersten Gebäude des neuen Stadtteils Freiham. Die seit den 60er Jahren existierende Idee eines neuen Stadtteils beginnt nun bauliche Gestalt anzunehmen.

Zwölf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, wird in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Ensemble des Gutes Freiham auf einer Fläche von insgesamt 350 Hektar ein neues Quartier mit den Schwerpunkten Gewerbe und Wohnen entstehen. Ein vielfältiges Angebot an Freiräumen, Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen wird den künftigen 15.000 Beschäftigten sowie zirka 25.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ein attraktives und lebenswertes Umfeld bieten.

In Freiham Süd – als erster Entwicklungsabschnitt – etabliert sich auf einer Fläche von 110 Hektar das Gewerbe für morgen mit etwa 7.500 Arbeitsplätzen und 150 Wohnungen in einem urbanen und grünen, neuen Stadtteil. Dieser umfasst neben einem attraktiven Stadtteilzentrum sowie einem Standort für Fachmärkte auch ein nach Nutzungen differenziertes Gewerbeflächenangebot für klassisches Gewerbe, Handwerk und einen Technologiepark.

Seit Oktober 2005 besteht mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a in Freiham Süd eine verbindliche Planungsgrundlage.

Um in der Umsetzung wirtschaftliche und ökologische Zielsetzungen mit einem hohen gestalterischen Anspruch zu vereinbaren, wurde für Freiham Süd ein Leitfaden mit gestalterischen Empfehlungen zur Architektur- und Freiflächenplanung erarbeitet. Das Ergebnis liegt nun in Form dieser Broschüre vor. Der Gestaltungsleitfaden soll Bauherinnen und Bauherren, Architektinnen und Architekten sowie weiteren Beteiligten als Planungshilfe dienen und ein geschlossenes Gesamtbild des künftigen Gewerbegebietes Freiham Süd gewährleisten.

Der Erfolg wird entscheidend von der Kooperation zwischen Bauherrinnen und Bauherren, Planerinnen und Planern und Behörden abhängen und bereits in wenigen Jahren an der gebauten Realität ablesbar sein. Freuen wir uns daher auf eine konstruktive Zusammenarbeit!

Ihre

*elisabeth merk*

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>1. Übergeordnete Gestaltung Freiham Süd</b>	<b>6</b>
1.1 Städtebauliches Leitbild	8
1.2 Grünplanerisches Leitbild	11
1.3 Leitbild architektonische Gestaltung	15
1.4 Leitbild Freiraumgestaltung	18
<b>2. Gebietsspezifische Gestaltung</b>	<b>20</b>
2.1 Kerngebiete (MK 3 bis 8)	20
2.2 Höherwertiges Gewerbe GE 1 bis 13	23
2.3 Kiefernhein GE 14 bis 18	25
2.4 Klassisches Gewerbe GE 19 bis 28	26
<b>3. Auszug: GeschO Beratungsgruppe - Ablauf und Vorbereitung der Sitzung</b>	<b>27</b>

## Einleitung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916 a „Freiham Süd“, der den unterschiedlichen Segmenten des Gewerbesektors einen hochwertigen und flexiblen Standort bietet, ist seit Oktober 2005 in Kraft.

Die Landeshauptstadt München hegt ein großes Interesse, im weiteren Vollzug die städtebauliche und stadtgestalterische Qualität im öffentlichen und privaten Raum zu sichern. Daher sind neben dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beziehungsweise künftigen Bebauungsplänen zusätzliche Instrumentarien erforderlich, die bei aller planerischen Freiheit, die der Bebauungsplan gewährt, trotzdem eine geordnete Entwicklung hin zu einer identitätsbildenden Stadtgestalt garantiert.

Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt München den vorliegenden Gestaltungsleitfaden „Freiham Süd“ entwickelt. Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans werden durch entsprechende Gestaltungsempfehlungen ergänzt, die für eine einfache Handhabung hervorgehoben dargestellt werden.

Neben seiner Funktion als Planungshilfe für Bauherrinnen und Bauherren sowie Architektinnen und Architekten dient der Leitfaden auch als Grundlage der Empfehlungen der eingerichteten Beratungsgruppe Freiham Süd. Diese setzt sich aus freischaffenden Architektinnen und Architekten sowie Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, den Entwurfsverfassenden des Bebauungs- und Grünordnungsplans und Vertreterinnen und Vertretern der städtischen Referate zusammen.

Im Rahmen einer Sitzung der Beratungsgruppe erhalten Bauherrinnen und Bauherren, Architektinnen und Architekten sowie Fachplanerinnen und -planer, die sich im Rahmen des Kaufvertrags vertraglich zur Vorlage verpflichtet haben, eine intensive, fachliche Beratung im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens.

Genauere Informationen zu Anmeldung, Ablauf und Vorbereitung der Sitzungen der Beratungsgruppe finden Sie in Kapitel 3 zu dieser Broschüre.



## 1. Übergeordnete Gestaltung Freiham Süd

### **Übergeordnetes städtebauliches und grünplanerisches Konzept**

Übergeordnetes Planungsziel ist eine nachhaltige Stadtentwicklung um damit den ökonomischen, ökologischen und sozialen Anforderungen gleichermaßen gerecht zu werden.

Besonderes Ziel ist es entsprechend der exponierten Lage am westlichen Stadtrand - im Gegenüber zu einem trotz der Vorbelastungen durch die Verkehrsinfrastruktur hochwertigen, sensiblen Landschaftsraum – eine städtebaulich adäquate Antwort zu finden.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf greift die dominierenden Grundrichtungen aus dem städtebaulichen Umfeld - zum einen die Kante des bisherigen Stadtrandes und zum anderen der Verlauf der nach Süden verlaufenden Allee beziehungsweise der Bundesautobahn A99 Westspange - auf und verarbeitet diese mit dem Ziel die Neuplanung adäquat in den städtebaulichen Kontext einzufügen. Das Gut Freiham mit seinen begleitenden Alleen wird freigestellt.

Die städtebauliche Konzeption des Gebietes basiert auf einer markanten ost-west-gerichteten Bandstruktur. Die Bänder sind entweder Erschließungsstraßen, öffentliche Grünflächen oder Grünkorridore in Bauflächen.

Das räumlich wirksamste Element der Bandstruktur bildet das prägnante Baumdach des Kiefernains im Zentrum des Gewerbegebietes, der deutlich ablesbar das Gesamtgebiet in ein nördliches und ein südliches Stadtfeld gliedert.

Im nördlichen Feld findet sich ein vielfältiges und urbanes Nutzungsspektrum. Dem entspricht die dichte, homogene und kompakte Baustruktur in der die Diversität gefasst wird. Nutzungen werden eher übereinander geschichtet als räumlich getrennt.

Im Gegensatz dazu ist das klassische Gewerbe im südlichen Stadtfeld eher locker und hallenartig bebaut. Die räumliche Fassung und Orientierung wird ergänzend über Gestaltungselemente wie hierarchische Straßensysteme

und konzeptionelle Grünstrukturen bewahrt.

**Kerngebiet,**  
Versorgung und  
klassisches  
Gewerbe (zu  
Bauzone 3)

**Gewerbe -  
Bauzone 1**  
- höherwertiges  
Gewerbe

**Gewerbe -  
Bauzone 2**  
- höherwertiges  
Gewerbe

**Gewerbe -  
Bauzone 3**  
- klassisches  
Gewerbe  
- Sondergebiete  
- Versorgung

**Sondergebiete**  
Einzelhandel  
und Versorgung

Grünzäsur

Eichenband

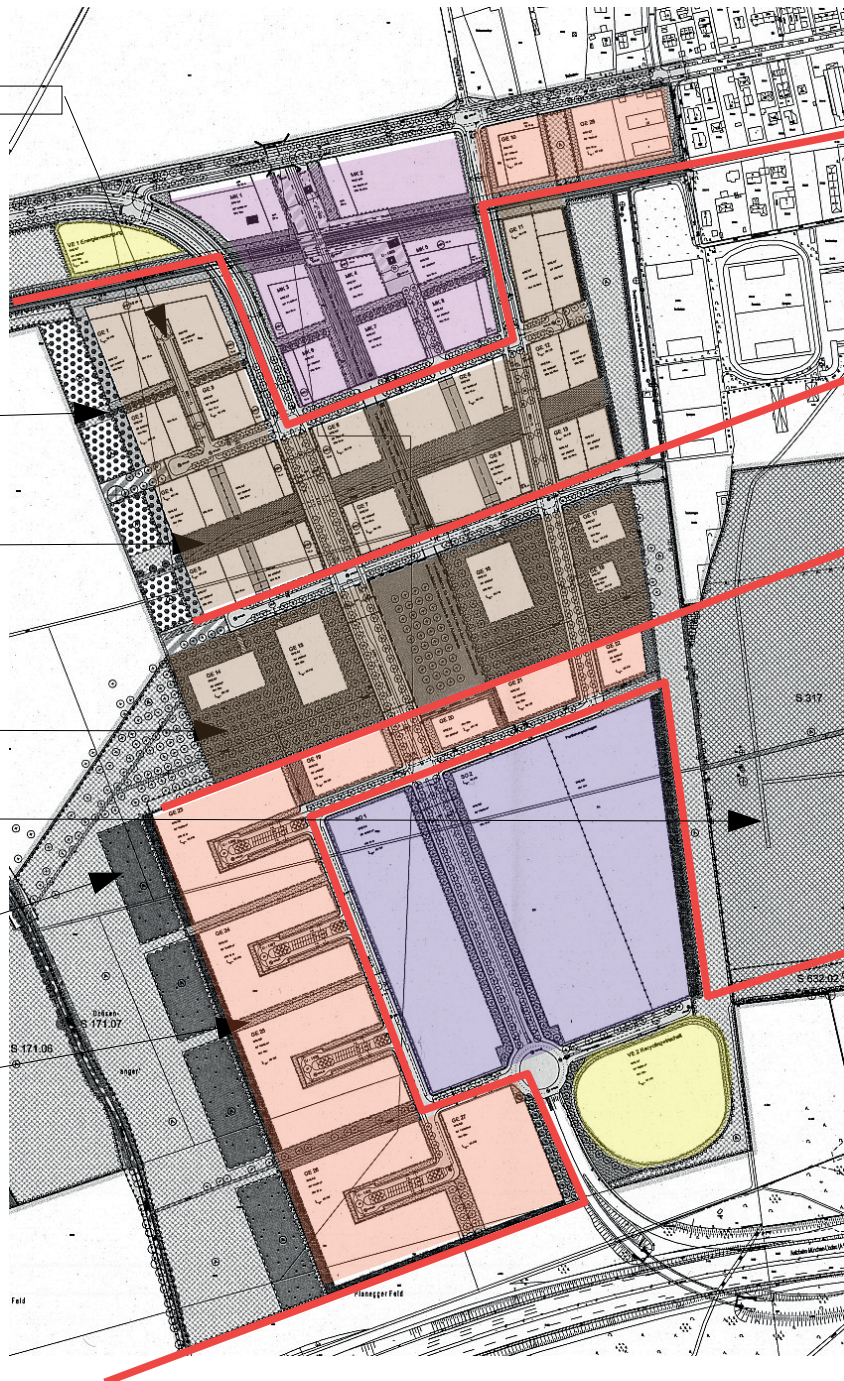
Gräserband

Kiefernhein

Gleislagerbiotop

Hutewälder

Grünzäsur



## 1.1 Städtebauliches Leitbild

Die zwei Stadtfelder im Gegenüber zu der offenen, durchlässigen Bandstruktur thematisieren die Lage an der Schnittstelle von Stadt und Landschaft und verdeutlichen den Kontrast von offenem Raum und kompakten Volumen.

Aus der klaren Bandstruktur in Verbindung mit einem flexiblen Grundraster ergeben sich in den beiden Stadtfeldern nutzungsgerechte Baufelder, die hinsichtlich der Dichten, Höhen, Typologien, und Parzellenkombinationen ein hohes Maß an Vielfalt und Varianz zu-

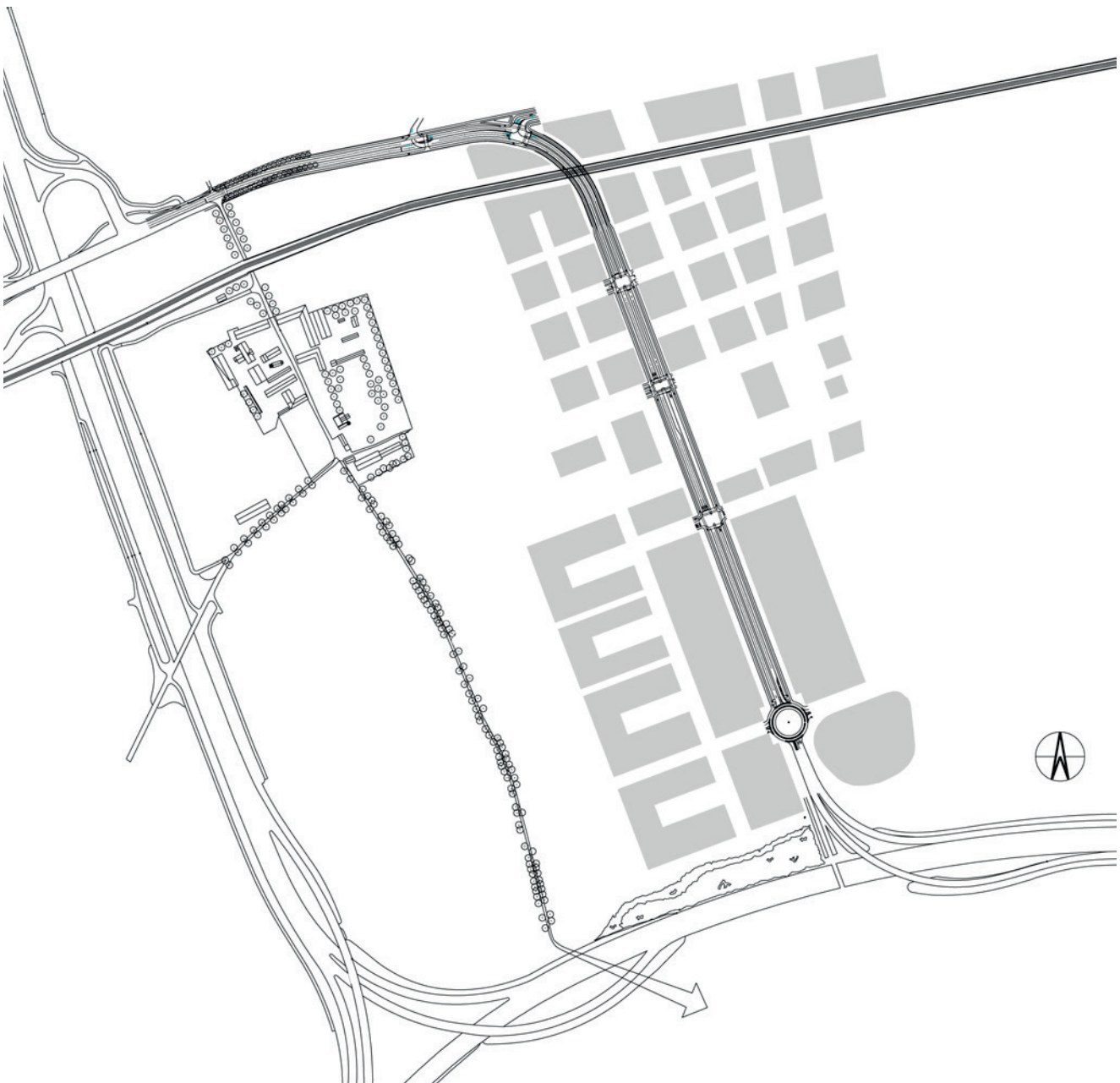
lassen, ohne die städtebauliche Grundordnung zu schwächen.

Weiterer Vorteil der städtebaulich markanten Bandstruktur ist die Gewährleistung von Orientierung und Adressbildung.

Daher ist es gewünscht, die Gewerbebauten über die ost-west-verlaufenden Straßen zu erschließen. Die hier speziell ausgeprägte Gestalt des öffentlichen Raumes ist hervorragende Voraussetzung zu klarer Adresse und Position innerhalb des Viertels.

Um dieses Leitbild umzusetzen ist Ziel der stadtgestalterischen Regelungen, innerhalb des Planungsgebiets ein hohes Maß städtebaulicher Raumbildung, also durch einfache Baukörper klar definierte Räume, zu erreichen.

Der Umfang der dazu notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan variiert entsprechend der Lage innerhalb des Planungsumgriffs und den Anforderungen und Randbedingungen der unterschiedlichen Nutzungen.





### Raumkanten der Blöcke

In Anbetracht der klaren Stadtstruktur und der Vielzahl der möglichen Nutzungen ist die Lenkung der städtebaulichen Gestalt mit Baulinien und Baugrenzen auf ein Minimum reduziert, um eine breite Palette an Typologien zu ermöglichen.

Vor allem um das Stadtteilzentrum werden entlang der Straßen und des zentralen Platzes gezielt klare Kanten der Bauvolumina vorgegeben, um die gewünschte Blockstruktur zu errei-

chen.

Im höherwertigen Gewerbe der Bauzone 1 ist Ziel, eine Konzentration der Baumassen und entsprechende Raumbildung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Dem gegenüber sollen sich zum westlichen Ortsrand gegenüber dem Gut Freiham sowie zum ost-west-verlaufenden Grünband offene porige Strukturen entwickeln.

Im Bereich des klassischen Gewerbes (Bauzone 3) werden hinsichtlich der au-

ßen liegenden Kanten keine Vorgaben gemacht, nach innen werden die Anger ansatzweise gefasst. Der östliche Rand bildet die Kante des Gleislagerbiotops beziehungsweise der Sportanlagen, klare Kantenbildung wird der offenen Fläche des Biotops gegenübergestellt.



### Höhe der Baumassen

Grundsätzlich staffeln sich die Bauhöhen von Norden nach Süden und von Innen nach Außen ab. Damit korrespondiert die Höhenentwicklung mit der städtebaulichen Konzeption und trägt der unterschiedlichen Nutzungsverteilung Rechnung.

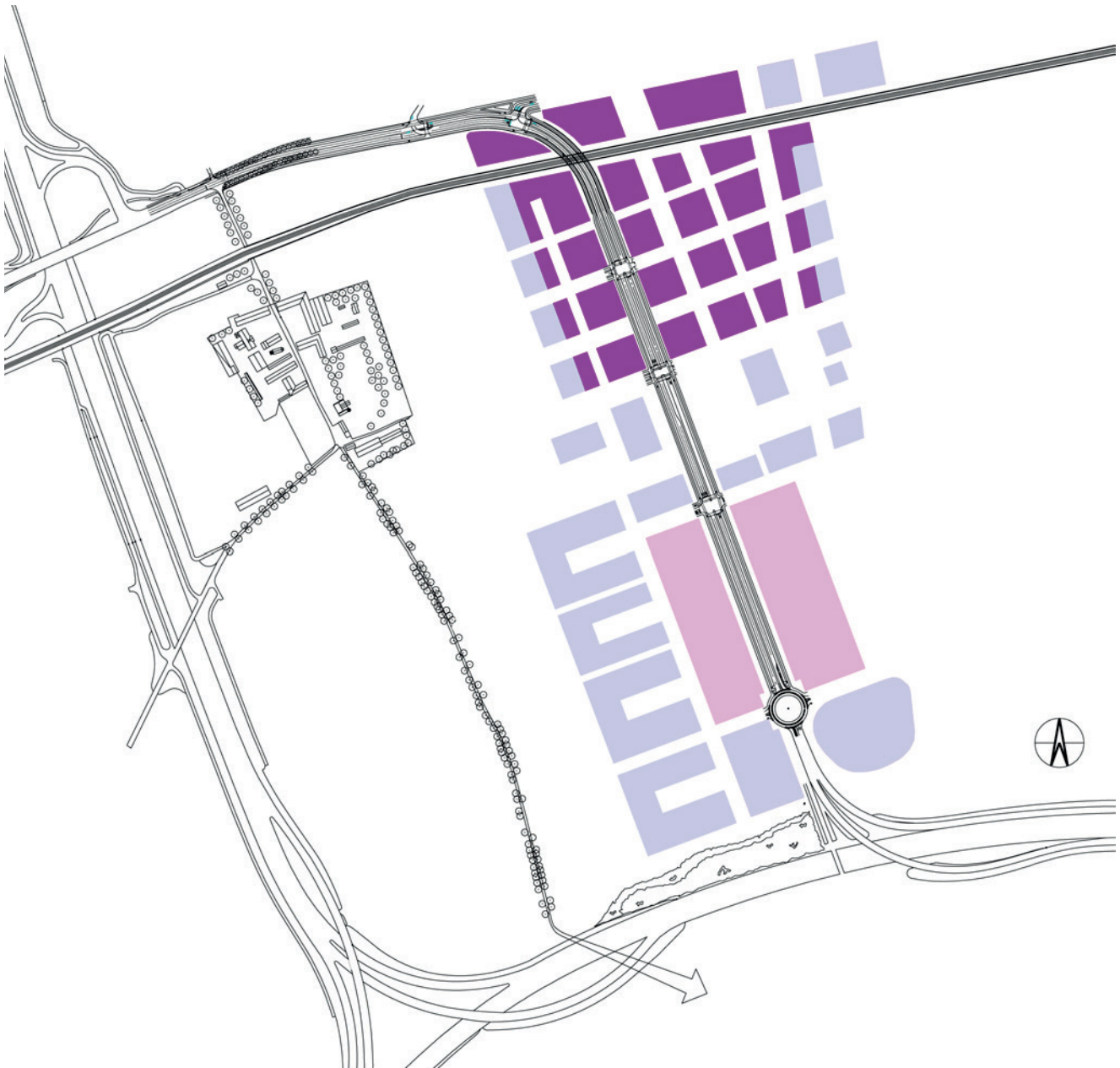
Somit wird im nördlichen Stadtfeld eine weitgehend einheitliche Traufhöhe von 16 Meter zu den öffentlichen Verkehrsflächen als gleichmäßiger Teppich

festgesetzt beziehungsweise ermöglicht. Zum westlichen und östlichen Ortsrand wird die Höhe der Bebauung deutlich auf 12 Meter beziehungsweise 10 Meter gegenüber dem Gut Freiham abgestaffelt.

Die Bebauung der Bauzone 2 ist mit 12 Meter deutlich unterhalb der Baumkronen begrenzt.

Im Bereich des klassischen Gewerbes im südlichen Stadtfeld entspricht die

Höhenbegrenzung von 12 Meter der dort vorgesehenen hallenartigen und niedrigen Bebauung.



## 1.2 Grünplanerisches Leitbild

Ausgehend von den vorhandenen historischen und landschaftlichen Gegebenheiten wie im Osten des Gewerbegebietes der Trockenstandort des Gleislagerbiotopes, dem Kreuzlinger Forst im Süden und der intensiv genutzten Agrarlandschaft um das Gut Freiham mit seinen Alleen werden differenzierte Landschaftstypologien entwickelt, die mit den neu entstehenden Baustrukturen korrespondieren und folgende Ziele beinhalten:

- Eingriffsminimierung durch minimalen Flächenverbrauch.
- Steigerung der ökologischen Qualität durch Umwandlung der Agrarlandschaft in Richtung größerer Naturnähe.
- Ökologische Optimierung der Baugebiete in Form einer artifiziellen Übersetzung der landschaftlichen Gegebenheiten (Stichwort Kiefernhein, Gräserband, Dachbegrünung, und andere).
- Biotopvernetzung durch die Entwicklung und Verzahnung von Trocken- und Gehölzstandorten.
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Betonung von Kulissen und Herausarbeiten von Sichtbezügen.
- Verbesserung der Erholungseignung der Landschaft insbesondere des Wegesystems, Abschirmung störender Einflüsse wie der Autobahn, und so weiter.

Dabei ist die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der angrenzenden Landschaft von besonderer Bedeutung.

### „Bänder“ als gliederndes Element

Das Gewerbegebiet wird durch die „Bänder“ in Form von öffentlichen Räumen wie Straßen und Grünflächen gegliedert und mit der Landschaft vernetzt.

Jedes Band generiert ein eigenständiges, unverwechselbares Thema und schafft auch dadurch Orientierung und individuelle Gliederung innerhalb des Gesamtkonzeptes.

Die Grünbänder sind gleichzeitig Träger vorhandener landschaftlicher Bezüge und Wegeverbindungen (zum Beispiel

Sichtachse zum Gut Freiham), schaffen eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer, Sichtbezüge zur Landschaft und eine grundlegende Vernetzung des Stadtraums zur Landschaft.

Das zirka 150 Meter breite öffentliche Grünband des Kiefernhains erhält seine besondere Prägung durch streng im Raster zu pflanzende Kiefern und Eichen und stellt damit eines der ausdrucksstärksten Gestaltungselemente dar.

Das weiter nördlich gelegene zirka 30 Meter breite Gräserband ist als Kont-

rast zum Kiefernain eine offen gestaltete Freifläche. Es variiert geometrische Schotterflächen mit Grasflächen.

Das nördlichste Grünband wird mit säulenkrönigen Eichen bepflanzt, die die vorhandene Blickbeziehung zentraler Platz - Schloßturn Gut Freiham betonen.





**Neuer Stadtrand**

Die Formulierung der westlichen Stadtkante beziehungsweise eine angemessene Ausformulierung der Ortsränder als Übergang zur Landschaft ist von großer Bedeutung.

Zur Betonung des offenen Charakters der Feldflur werden die Gewerbeflächen im Nordteil des Planungsgebietes als Pendant zum Gut Freiham mit einem Band von Streuobstwiesen eingegrünt. Die Bauhöhen staffeln sich hier zum Ortsrand ab. Es entwickelt sich ein offenporiger Rand mit extensiv gepflegten Obstbaumwiesen. Sie ste-

hen im ästhetischen und ökologischen Kontrast zu den offenen Feldfluren, die das Gut Freiham und dessen Alleen umgeben und sie sollen die landschaftliche Eigenart des Ensembles Freiham unterstreichen.

Die Gewerbeflächen im Südteil verlangen durch ihre klassische Gewerbenutzung nach stärkerer Eingrünung zur Landschaft. In gebührendem Abstand zur historischen Freihamer Allee erfolgt die Eingrünung hier mit einem lichten, parkartigen Feldgehölz aus locker stehenden Großbäumen, der nach dem Vorbild der ehemals beweideten „Hu-

tewälder“ frei ist von Sträuchern im Unterwuchs.

Im Gegensatz zu den Stadtkanten des nördlichen und südlichen Baugebietes löst sich der zentrale Kieferhain im Übergang zur Landschaft auf.



### Freie Landschaft

Die Freistellung des als Ensemble geschützten Gutes Freiham mit seinen Alleen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen im direkten Umfeld prägt den Landschaftsraum.

Der verbleibende Landschaftsraum wird entsprechend seiner landwirtschaftlichen und kulturhistorischen Nutzung naturnah interpretiert, ökologisch aufgewertet und neu strukturiert.

Die vorhandenen Autobahnen werden durch die Anpflanzung von Gehölzen in Form eines Waldgürtels „ausgeblendet“; Sichtschneisen inszenieren den Blick Richtung Gut Streiflach (im Südosten Münchens). Die vorhandene Allee wird in einer extensiven Wiesenlandschaft durch die räumliche Fassung mit Baumkulissen in genügend weitem Abstand eingerahmt.

Dies bedeutet ausgehend von dem naturräumlichen Bestand die Entwicklung einer strukturreichen Landschaft bestehend aus gebietstypologischen Elementen, wie Trockenstandorten, extensiven Wiesen und Gehölz- beziehungsweise Waldformationen.

Im Gegensatz zur naturnahen Gestaltung der Landschaft werden die landschaftlichen Elemente in den Baugebieten artifiziiell übersetzt (Trockenstandort Gleislager – Gräserband, Wald Kreuzlinger Forst – Kiefernhaun, und so weiter).



Gut Freiham



Gleislager Biotop



### 1.3 Leitbild architektonische Gestaltung

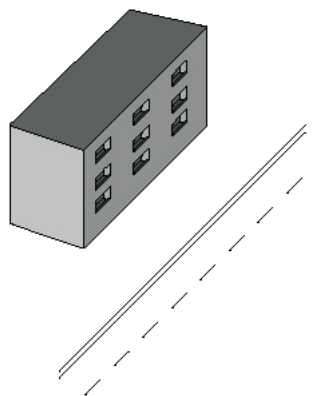
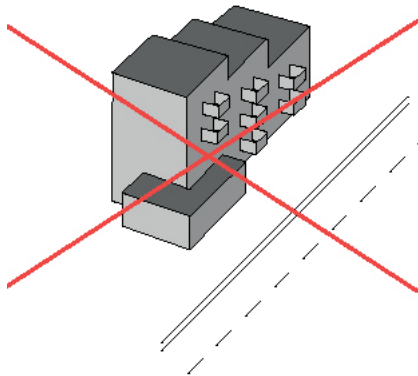
Insgesamt sollen sämtliche Gestaltungselemente nicht störend auf das Gesamterscheinungsbild und den öffentlichen Raum wirken. Um die gestalterische Qualität des Standortes zu unterstützen und die Homogenität, die auch über die Höhenentwicklung und Bauweise erreicht werden soll, zu fördern, werden einheitliche und zurückhaltend gestaltete Baukörper angestrebt.

Dies soll einerseits durch die Art der Gestaltung der einzelnen Baukörper gewährt werden. Andererseits spielt insbesondere bei Teilung der Parzellen und geschlossener Bebauung ein abgestimmtes Fassadenkonzept mit gleichen Traufen und Dachformen eine wichtige Rolle.

#### Klare Baukörper

Baukörper mit ruhiger und klarer Form unterstützen die angestrebte einheitliche homogene Struktur. Dieser Zielsetzung kommt größere Bedeutung zu, wenn die Gebäude auf den öffentlichen Raum wirken, mehr Gestaltungsspielraum entsteht in den halböffentlichen oder privaten Innenhöfen.

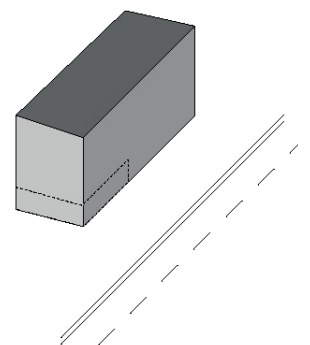
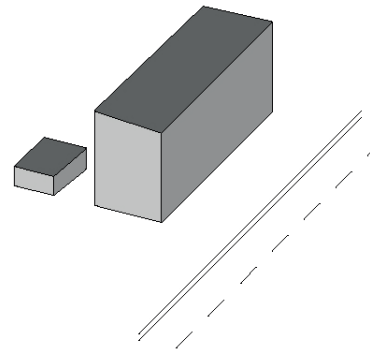
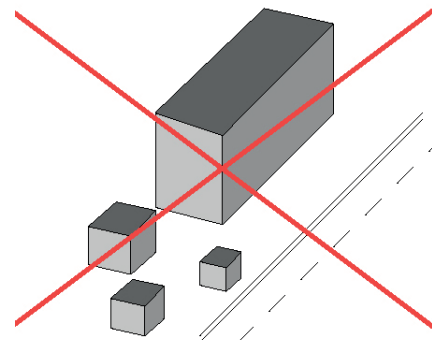
- ✓ klare Kanten (statt aufgelöster Formen)
- ✓ gerade Abschlüsse (statt Phantasieformen)
- ✓ kubische Einschnitte (statt aufgesetzter Applikationen)



#### Nebengebäude

Der öffentliche Raum soll von klaren Raumkanten geprägt sein. Verstreute Nebenanlagen hingegen schaffen ein unruhiges Erscheinungsbild. Um die gewünschte zurückhaltende Wirkung des öffentlichen Raums zu erreichen sind Standorte für Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

- ✓ außerhalb der Gebäude liegende Nebenanlagen sowie Lagerplätze baulich einhausen oder dicht eingrünen
- ✓ Bündelung der Nebenanlagen keine Streuung
- ✓ Standorte im rückwärtigen Bereich wählen

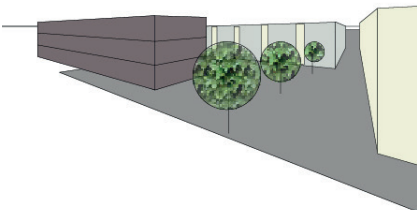
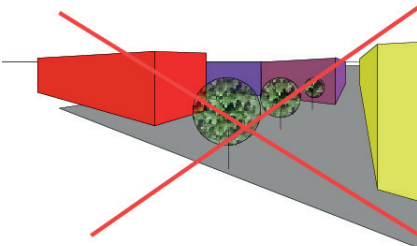


### Farbliche Gestaltung der Fassaden

In dem definierten Farbkonzept liegt der Schlüssel für eine qualitativ hochwertige, zurückhaltende und stadtgestalterisch prägnante Gesamterscheinung Freihams.

Um die gewünschten Farben zu definieren wurde das LCH-Farbmodell gewählt. In diesem System werden die Farben über die 3 Koordinaten Lightness (=Helligkeit), Chroma (=Bunttheit) und Hue (=Farbton) definiert. Viele Farbhersteller nutzen dieses Modell um die einzelnen Farbtöne zu beschreiben.

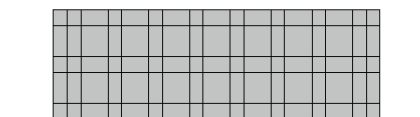
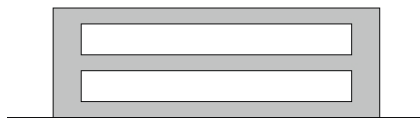
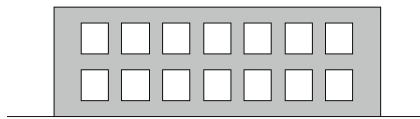
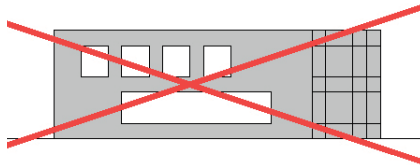
- ✓ Eingeschränktes Farbspektrum mit geringem Reinheitsgrad (max. Chroma = 5)
- ✓ Farbe zur weiteren Definition der Bauteile und Unterstützung der kubischen Wirkung



### Fassadengliederung

Analog zur Baukörpertypologie und deren Umgang mit Volumen sind Fassadentypologien erwünscht, die die baustrukturelle Idee unterstützen. Hierbei sind die verschiedensten Fassadenstrukturen möglich (horizontale Bandfassaden, vertikale Gliederung oder Lochfassaden). Wichtig ist, dass das jeweilige Fassadenthema durchgängig behandelt wird.

- ✓ Ruhiges Erscheinungsbild durch homogene Fassadenstruktur ohne Technikaufbauten



### Materialkollage

Grundsätzlich sind nahezu alle Materialien vorstellbar. Auf dem gesamten Gelände wird eine große Homogenität durch die Qualität einzelner Bauungen angestrebt, die sich innerhalb des vorgestellten gebäudetypologischen Konzepts bewegen.

- ✓ Material unterstreicht plastischen und einfachen Charakter der Baukörper
- ✓ Bewusste Materialwahl im Sinne der Nachhaltigkeit



Beispiele der Messestadt Riem

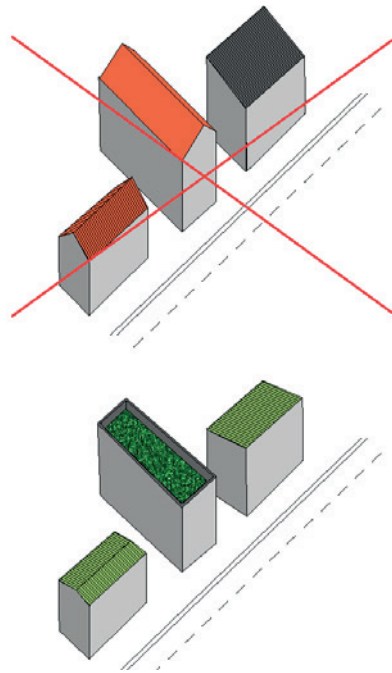


### Dachgestaltung

Ziel ist es, trotz unterschiedlicher Baustrukturen und Gebäudegrößen, ein homogenes Erscheinungsbild im Gesamtgebiet zu erreichen. Eine einheitliche Dachlandschaft und die kubische Wirkung der Gebäude leisten einen wesentlichen Beitrag zu dieser stadtgestalterischen Zielsetzung.

Die festgesetzte Begrünung der Dächer ab einer Fläche von 100 Quadratmeter ist aus ökologischen (Stärkung des Naturhaushaltes, Wasserrückhaltung) und gestalterischen Gründen erforderlich und wirkt klimatisch ausgleichend auf die darunter liegenden Räume. Sie stellt einen wesentlichen Baustein der Vermeidungsmaßnahmen dar. Es ist daher eine möglichst zusammenhängende und großflächige Dachbegrünung anzustreben.

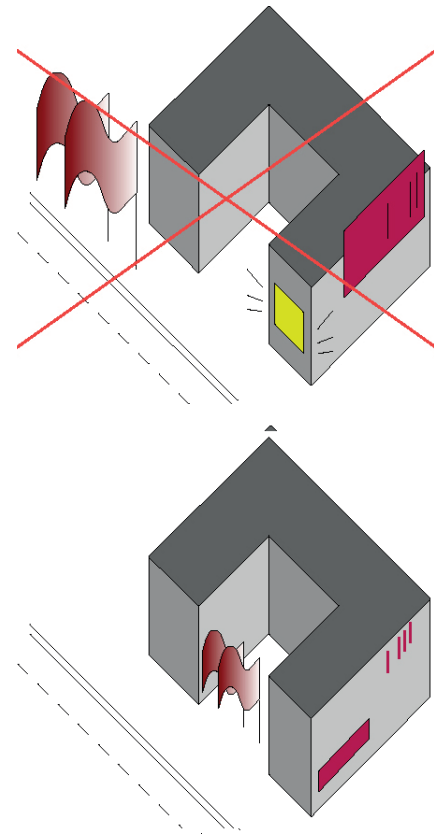
- ✓ Flachdach oder flach geneigte Dächer (max. 10° Dachneigung)
- ✓ Ausrichtung parallel zur Straße
- ✓ Abgestimmte waagrechte Traufkanten und ruhige Fronten zum öffentlichen Raum
- ✓ Minimierte Dachaufbauten mit zurückhaltender Gestaltung und geschickter Position
- ✓ Maximierte Dachbegrünung, daher Bündelung und Reduzierung von Dachaufbauten



### Werbung

Außenwerbung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild entscheidend mit. Aufgeregte Werbeanlagen stören Identifikation und Auffindbarkeit eher, als dass sie diese unterstreichen. Daher soll sich die Werbung in Lage, Umfang, Form und Farbgebung an die Gestaltung der Gebäude anpassen und zurückhaltend in das architektonische Gesamtkonzept integrieren.

- ✓ Werbung nur an der Stätte der Leistung, nicht in den Vorgärten und nicht über der Dachkante
- ✓ Verträgliches Maß im Verhältnis zu Fassadenfläche und max. Höhe 3,50m
- ✓ Mit zunehmender Fernwirkung zurückhaltendere Gestaltung, zur Landschaft generell nicht zulässig
- ✓ Möglichst in die Fassade integrierte Werbung in Erdgeschosszone
- ✓ Einzelbuchstaben (keine laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung oder bewegte Werbung)



## 1.4 Leitbild Freiraumgestaltung

Leitgedanke für die Gestaltung der Freiflächen ist, entsprechend der übergeordneten Zielsetzung, die Darstellung des Kontrastes zwischen (öffentlichem) Raum und Gewerbebauten einerseits und die ökologische Optimierung andererseits.

Das Ausgleichsflächenkonzept sieht unter anderem ausgedehnte Rohbodenflächen und magere Sukzessions- und Wiesenflächen vor, die über Verbundkorridore die freie Landschaft mit dem wertvollen Gleislagerbiotop im Osten vernetzen.

Auf den Baugrundstücken wird diese Zielsetzung durch die festgesetzte Dachbegrünung umgesetzt und kann durch die Gestaltung magerer Standorte in den Freiflächen ergänzt werden.

### Leitbaumkonzept

Die Orientierung in Freiham Süd soll vor allem über zwei Komponenten ermöglicht werden:

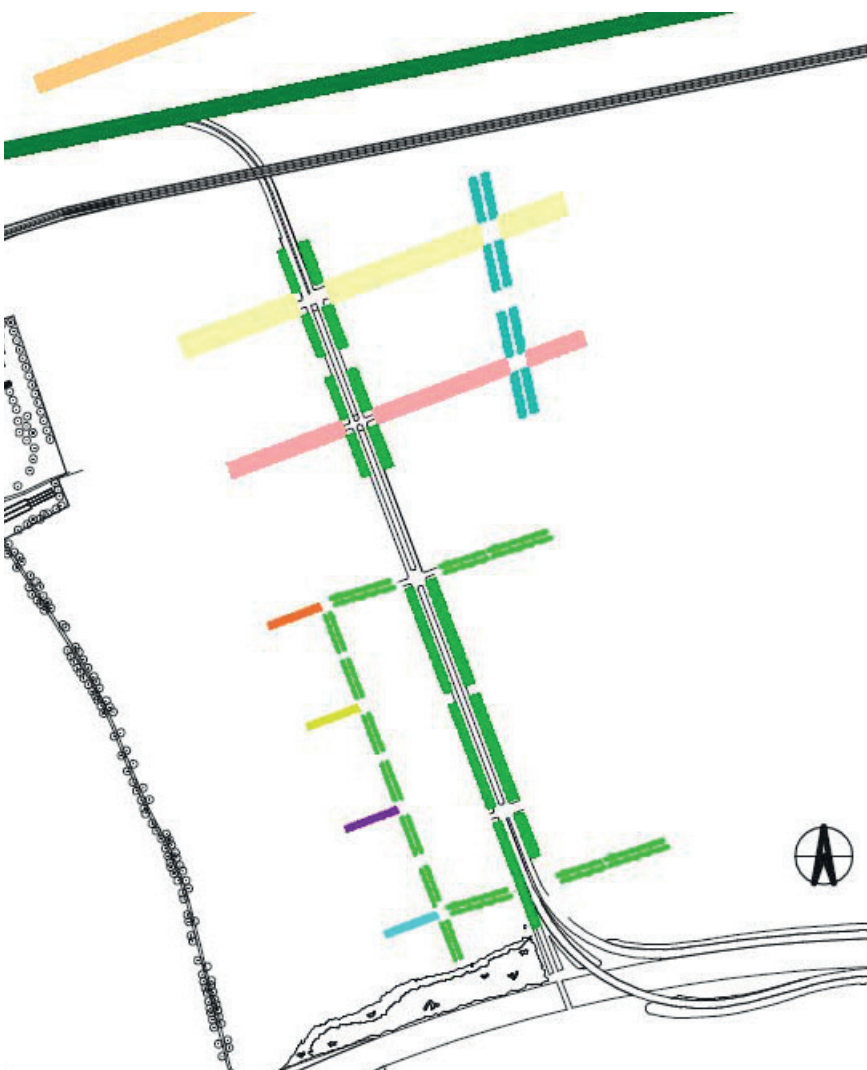
Zum einen durch das hierarchisch ausgeformte Straßensystem mit charakteristischen Querschnitten beziehungsweise Bepflanzungen und zum anderen durch die querenden Bänder, die die Straßen rhythmisieren.

Ein Leitbaumkonzept für die Bepflanzung der öffentlichen Straßenräume und Ost-West-Wegeverbindungen unterstützt die Orientierung innerhalb des großflächigen Baugebietes. Auf die verschiedenen Querschnitte bezogen wird eine differenzierte Gestaltung unter anderem mit einer prägenden Baumart vorgegeben, so dass für jede Straße ein typisches wieder er-

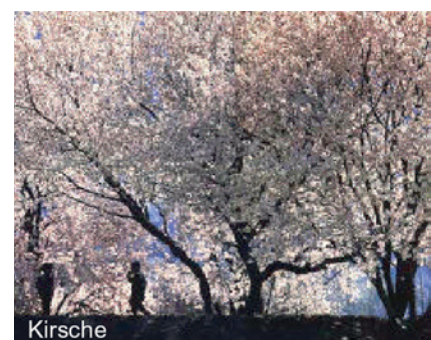
kennbares Erscheinungsbild entsteht. In der Bodenseestraße sollten, soweit die vorhandenen Bäume vital sind, diese in die künftige Bepflanzung integriert werden.

Insgesamt ist darauf zu achten, dass durch die Bepflanzung mit Großbäumen auf den Baugrundstücken die Gestaltung des öffentlichen Raumes nicht unklar wird.

- ✓ Generelle Abstimmung der Freiflächengestaltung auf Leitbaumkonzept (keine Konkurrenz)
- ✓ Integration vorhandener Straßenbäume in der Bodenseestraße



- Platane
- Linde
- Robinie
- Gleditschie
- Zerreiche
- Vogel-Kirsche
- rotblühende Kastanie
- Ginkgo
- Baumhasel



### Vorgärten

Die Vorgärten unterstreichen in ihrer Anordnung, Dimensionierung und Bepflanzung das „hierarchische Prinzip“ der Straßen. Ähnlich wie die Breite der Grünbänder von Süden nach Norden in Richtung Zentrum abnimmt, um den innerstädtischen Charakter zu verdeutlichen, wird auch auf Vorgärten im zentralen Bereich (alle Teilbereiche des Kerngebiets) verzichtet. In Verbindung mit differenzierten Festlegungen zu Straßenraumprofilen wird hierdurch das wiedererkennbare Erscheinungsbild und die Adressbildung innerhalb der einzelnen Straßenzüge gefördert.

Einfriedungen und Abgrabungen sind in der Vorgartenzone ausgeschlossen, um dem Ziel einer einheitlichen und ruhigen Ausprägung des gesamten Straßenraumes Rechnung zu tragen.

Über die im Bebauungsplan rechtlich fixierten Vorgartenzonen hinaus sind die hier getroffenen rechtlichen Festlegungen zum Erscheinungsbild auch für die öffentlich wirksamen (Vorgarten)-Zonen wünschenswert.

- ✓ Minimierung von Einfriedungen
- ✓ Für notwendige Einfriedung stadtgestaltverträgliche Lösung anstreben
- ✓ Vorgärten als zusammenhängende, einheitlich gestaltete Fläche

### Freiflächengestaltung der Baugrundstücke

Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist die Minimierung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Auf den einzelnen Baugrundstücken wird diesem Ziel Rechnung getragen unter anderem durch die zwingend festgesetzte extensive Dachbegrünung. Um die Baugrundstücke möglichst wenig in ihrer Nutzungsflexibilität einzuschränken, sind Baumpflanzungen je nach Lage im Gewerbegebiet zwischen 250 und 350 Quadratmeter zu begrünender Fläche festgesetzt, aber nicht räumlich fixiert.

Um die Versiegelung zu begrenzen sind flächensparende Erschließungen (zum Beispiel durch gemeinsame Zufahrten beziehungsweise Tiefgaragenabfahrten) und, wenn möglich, nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Eine Gestaltung der zu begrünenden Flächen in den Baugrundstücken als Rohbodenstandorte, die der Sukzession der „natürlichen Entwicklung“ überlassen werden, stellt eine sinnvolle Ergänzung vorhandener Biotopverbundmaßnahmen dar.

Dies stellt zudem eine kostengünstige und ästhetisch ansprechende Möglichkeit der Freiflächengestaltung dar.

Entsprechend der angestrebten Biotopvernetzung trockener magerer Standorte ist eine oberflächliche offene Versickerung auf den Baugrundstücken nicht wünschenswert (stattdessen zum Beispiel Rigolen oder Sickerschächte).

Zur Erhaltung der sehr wertvollen Insektenfauna im Gleislagerbiotop wird darauf hingewiesen, dass insekten-schonende Lichtquellen bei der Auswahl und Gestaltung der zukünftigen Gelände- und Straßenbeleuchtung verwendet werden.

- ✓ Möglichst keine offene Versickerung auf den Grundstücken
- ✓ Technische Optimierung der Beleuchtung in Hinblick auf die wertvolle Insektenfauna
- ✓ Schaffung von Trockenstandorten



## 2. Gebietsspezifische Gestaltung

### 2.1 Kerngebiete (MK 3 - MK 8)

Die Kerngebiete nehmen das Stadtteilzentrum und damit die künftige kommunikative Mitte der Gesamtplanung Freiham auf, in deren Zentrum der geplante S-Bahnhaltepunkt als Knotenpunkt zu Tram und Park&Ride gelegen sein wird. Im nördlichen und südlichen Vorfeld der Haltestelle entstehen verschiedene Platzflächen, die als öffentliche Treffpunkte sowie als Zugangszonen zu den angrenzenden Nutzungen und zur S-Bahnhaltestelle dienen.

Als weiteres wichtiges Element verläuft eine übergeordnete öffentliche Grün-, Fuß- und Radwegverbindung als Zäsur von Nord nach Süd, die einerseits über den Kiefernain die Vernetzung zu den umliegenden Erholungsräumen schafft und andererseits das Stadtteilzentrum über die S-Bahnlinie und die Bodenseestraße mit dem künftigen Nordteil Freiham's verknüpft.

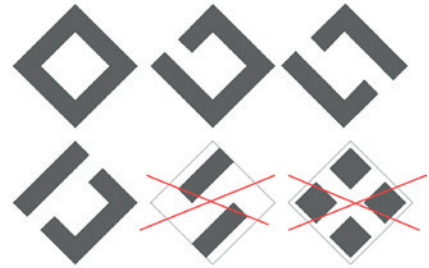
Die hervorragende ÖPNV-Anbindung und Grünausstattung machen den Standort für Unternehmen des höherwertigen, arbeitsplatzintensiven Gewerbes mit besonders hohen Anforderungen an das Umfeld und die Arbeitsplatzqualität attraktiv.

#### Ausgeprägte Blockstruktur in den Kerngebieten

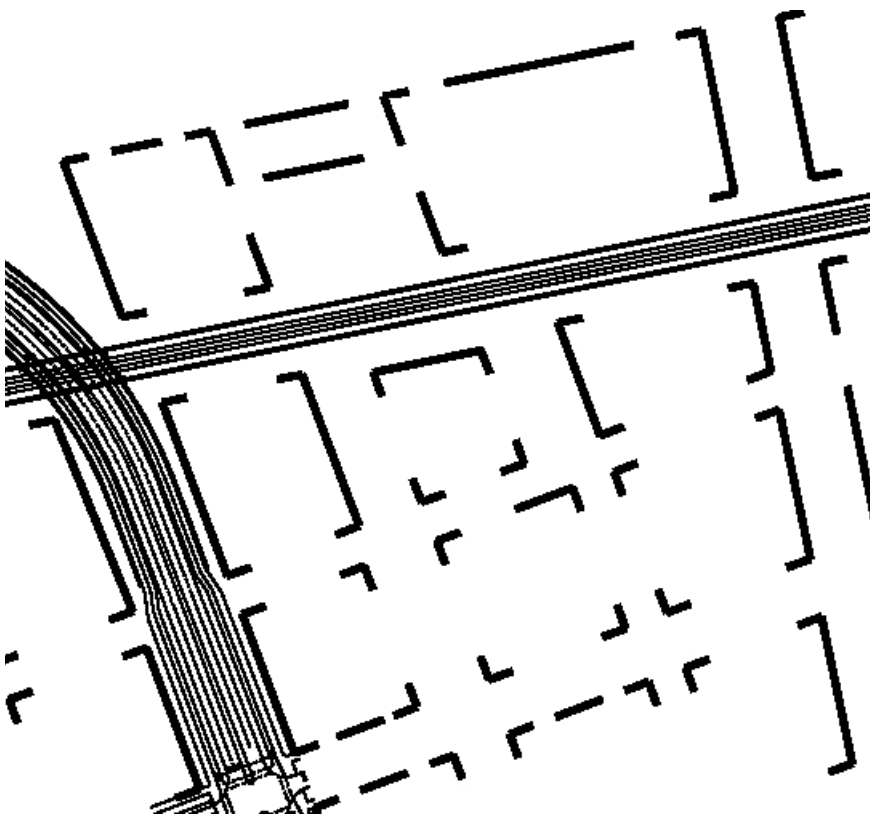
Blockartige Baustrukturen mit einer relativ hohen Dichte, werden der zentralen Lage der Parzellen und der gewünschten Raumbildung gerecht. Gleichzeitig reagiert die hohe Dichtestruktur auf die starke verkehrliche Belastung entlang der Hans-Steinkohl- und Anton-Böck-Straße.

Ziel ist daher die Baumassen an den Straßen und Platzflächen zu konzentrieren. Mit der Festsetzung der durchgehenden Bebauung und entsprechenden Baulinien, insbesondere an den Ecken, wird diese Intention unterstützt.

- ✓ Verdeutlichung der Blockstruktur durch entsprechende Bauformen
- ✓ Entwicklung ansprechender Freiflächen (z.B. Innenhöfe mit Öffnung zu Grünzäsur)



- ✓ Unterstützung der teppichartigen Struktur durch abgestimmte Traufhöhen
- ✓ Wirkung des Blocks als aufgelöstes Volumen, nicht als Summe von Einzelkörpern (daher keine extreme Akzentuierungen einzelner Bauelemente innerhalb der Blöcke)





### Nutzungsmischung

Insgesamt betrachtet ist im Kerngebiet das gesamte Nutzungsspektrum der BauNVO zulässig. Neben hochwertigen Einzelhandels-, Büro- und Verwaltungsflächen sollen hier auch kulturelle und soziale Einrichtungen und eine P&R-Anlage ihren Platz finden. Im Sinne einer ausgewogenen Nutzungsmischung wird auch Wohnen als zentrale Funktion in das Stadtteilzentrum integriert.

Die verschiedenen Kerngebietsnutzungen stellen individuelle Anforderungen an den Standort und seine Qualitäten und sind mit unterschiedlichen Auswirkungen (zum Beispiel Lärmentwicklung und ähnlichem) verbunden. Sie bedingen differenzierte städtebauliche Strukturen, um des Stadtteilzentrum durch seinen Nutzungsmix attraktiv zu gestalten und dennoch Konflikte von vornherein zu vermeiden. Bei Teilung der Parzellen und somit zeitversetzter Planung der unterschiedlichen Nutzungen (insbesondere Gewerbe und Wohnen) ist auf ein abgestimmtes Gesamtkonzept, vor allem im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Wohnens, besonderen Wert zu legen.

- ✓ Möglichkeit der horizontalen Schichtung von Gewerbe und Wohnen prüfen
- ✓ Räume im Erdgeschoss sollten für die Aufnahme von Läden oder anderen der Öffentlichkeit zugänglichen Einrichtungen geeignet sein
- ✓ Gewerbliche Räumen unter Beachtung der Schutzbedürftigkeit des Wohnens planen; (insb. keine Belästigung durch Liefer- und Kundenverkehr )
- ✓ Gemeinsame, abgestimmte Freiflächengestaltung mit zusammenhängenden, gut nutzbaren Freiflächen
- ✓ Bei Wohnungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen schlüssiges Gesamtkonzept entwickeln (ggf. Möglichkeit der Befreiung für Anheben des Wohnniveaus im EG auf +1m)

- ✓ Barrierefreiheit und Qualität der Freiflächen müssen gewährleistet werden
- ✓ Grundrissorientierung auf die verkehrslärmabgewandte Seite

### Städtisch-zurückhaltende Gestaltung in den Kerngebieten

Besonderes Ziel der Gestaltung in den Kerngebieten ist trotz der Vielfalt an Nutzungen ein homogenes Erscheinungsbild. Hohe Anforderungen sind daher an die Abstimmung von Wohn- und Gewerbebauten zu stellen. Auch wenn offensichtliche Unterschiede in Geschosshöhen und Fassadengestaltung unvermeidlich sein werden, so sollte doch auf klare Kubaturen und ein harmonisches Gesamtbild hin gearbeitet werden.

- ✓ Urbaner Charakter
- ✓ Zurückhaltende Gestaltung der Fassaden (z.B. Minimierung von Vor- und Rücksprüngen, Ausbildung von Loggien statt Balkonen oder großzügigen Einschnitten statt Vordächern)
- ✓ Großzügige Freiflächen mit Gestaltungskonzept (keine kleinteiligen Nebengebäude)
- ✓ Werbeanlagen in Fassade integriert und von besonderer Qualität (Konzepte sind vorzulegen)
- ✓ Einheitliches Erscheinungsbild der Fassaden durch harmonische Farbtöne (gemäß Bebauungsplan eingeschränkte Reinheit, d.h. Chroma =max. 5)

### **Eichenband**

Die markanteste Grünfläche im Kerngebiet ist das auf privaten Grundstücken ost-west-verlaufende Eichenband. Es dient einerseits als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und stellt andererseits durch die Baumreihe die Verbindung in den Landschaftsraum und die Achse zum Turm des Gut Freiam heraus. Von einer diesem Ziel entsprechenden einheitlichen Gestaltung dieses Freiraums lebt die Aufenthalts- und Orientierungsqualität dieser Grünzäsur.

- ✓ Pflanzung von Säuleneichen
- ✓ Keine die Raumqualität beeinträchtigenden Einfriedungen und baulichen Anlagen (möglich sind nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, nicht eingehauste Tiefgaragenabfahrten sowie Unterbauungen )

### **Vorgärten in den Kerngebieten**

Entsprechend dem Orientierungskonzept sind schmale Vorgärten in den Kerngebieten im Bebauungsplan nur zur Hans-Steinkohl-Straße und zur Anton-Böck-Straße vorgesehen. Insbesondere an der Clarita-Bernhard-Straße ist auf einen Vorgarten verzichtet um den gewünschten städtischen Charakter zu erzeugen. Die zurückhaltende Gestaltung der öffentlichen Räume wird durch eine individuelle Grünplanung mit hoher Nutzungsqualität im Blockinneren ergänzt.

- ✓ Vorgärten nur, wenn städtebaulich gewünscht und sinnvoll
- ✓ Großzügige Vorgartenzone ohne Zerteilung durch zu viele Zuwege
- ✓ Hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen im Blockinneren

## 2.2 Höherwertiges Gewerbe GE 1-13 (Bauzone 1)

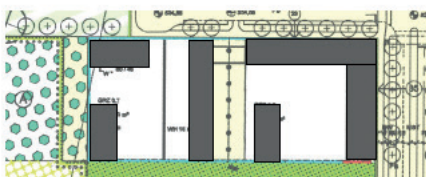
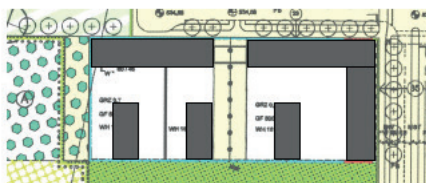
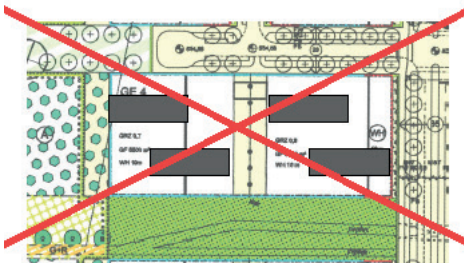
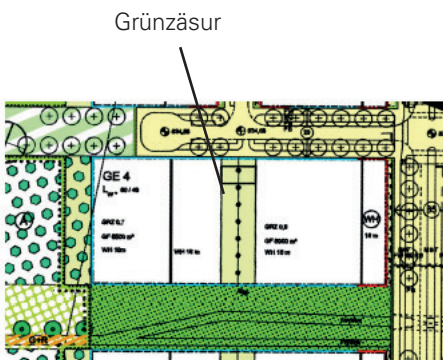
### Straßenrandbebauung im höherwertigen Gewerbe

Die Bereiche des höherwertigen Gewerbes bilden die Übergänge zwischen den Kerngebieten und den umgebenden Grünflächen. Dementsprechend soll die Bebauung zu den öffentlichen Verkehrsflächen raumbildend wirken und sich zu den Grünbereichen hin auflösen. Die Höhenentwicklung sollte der Baustruktur angepasst sein, d.h. sich von der Blockrandbebauung hin zu den „Pavillons“ abtreppen.

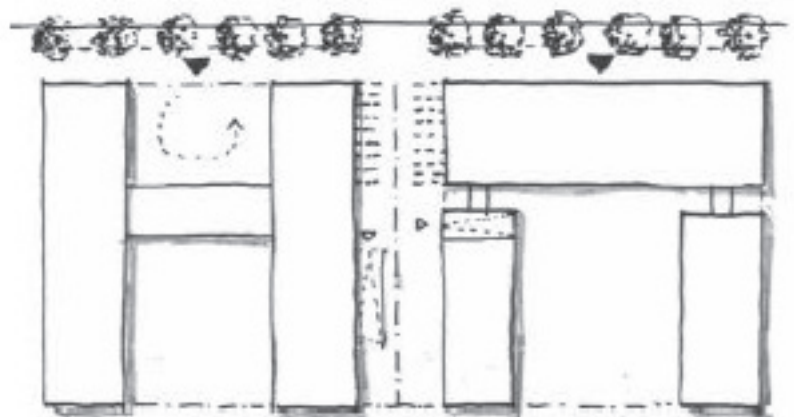
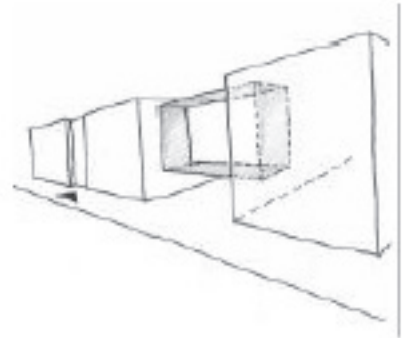
### Grünzäsuren

Um größere Baufelder zu ermöglichen und dennoch das Grundraster ablesbar zu halten und die gewünschte Durchlässigkeit zu erreichen werden in den größeren Bauräumen (GE 4, 5, 8, 9) Grünzäsuren festgesetzt.

Diese sind von besonderer Bedeutung auch für die - zumindest visuelle - Verknüpfung der öffentlichen Straßenräume mit dem grünen Band zum Gut Freiham und dem Kiefernham im Süden der Bauzone 1.



- ✓ Überbauung als bauliche Verbindung evtl. möglich, also keine Bebauung EG, deutlicher Rücksprung, begrenzte Bautiefe und Materialien entsprechend der untergeordneten Bedeutung und Kubatur (z.B. Glasfassaden)
- ✓ Innerhalb der Grünzäsuren keine sonstigen räumlich wirksamen baulichen Anlagen
- ✓ Bepflanzung der Grünzäsuren als offene Grünflächen mit Einzelbäumen als Hochstämme (keine geschlossene dichte Unterpflanzung durch Sträucher)
- ✓ Besucherparken, Anlieferung, TG-Abfahrt im seitlichen Bereich und somit aus der unmittelbaren Wahrnehmung des Straßenraums ausgeblendet
- ✓ Insbesondere bei der Teilung der Bauräume abgestimmtes Erschließungskonzept mit gemeinsamer TG-Abfahrt bzw. Anlieferung und Feuerwehrumfahrung



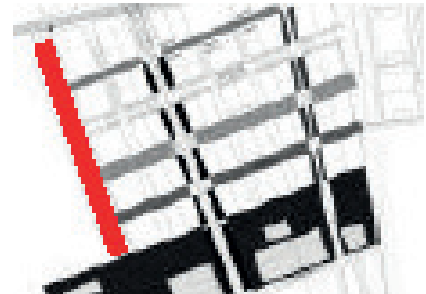
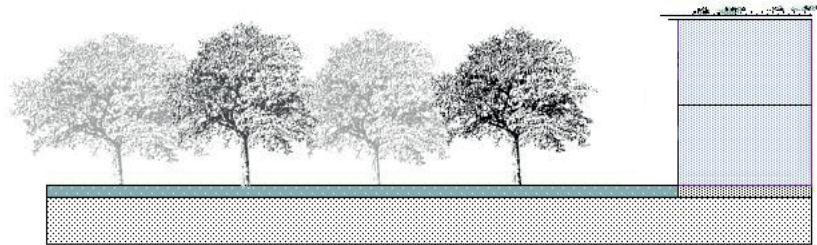
### Gräserband

Zwischen den Baufeldern liegt eine zirka 30 Meter breite öffentliche Grünfläche - das „Gräserband“. Im Kontrast zum „Kiefernhein“ wird hier ein offen gestalteter Freiraum angeboten, der Sichtbezug und Wegeverbindung zum Gut Freiham aufnimmt und den einzigen kreuzungsfreien Fuß- und Radwegedurchquerung in Ost-West-Richtung durch das Gewerbegebiet beinhaltet. Das Gestaltungsthema variiert geometrische Schotterflächen mit Gräserfeldern und übersetzt damit das landschaftlich umgebende Biotopverbundsystem der mageren Standorte in artifizierlicher Form in den städtischen Raum. Allenfalls im Randbereich des Gräserbandes sind Baumpflanzungen denkbar. Um die Prägnanz dieser offenen, überwiegend baumlosen Bandfläche im Kontrast zur umgebenden raumwirksamen Struktur auszubilden, sind für die angrenzenden Baufelder (GE 4 bis 9 und 12 und 13) zwingend entweder bauliche oder pflanzliche Raumkanten vorgeschrieben.

Bezüglich der Grünzäsur zwischen GE 1 und MK 5 sowie GE 2 und MK 8 wird auf das vorhergehende Kapitel verwiesen.

### Westlicher Stadtrand

Um im Westen den gewünschten Übergang zur Landschaft zu schaffen ist die Höhenentwicklung beschränkt. Ergänzend sind in den GE 1 und 2 sowie GE 4 und 5 Obstwiesen auf den Baugrundstücken, in enger Abstimmung mit den angrenzenden öffentlichen Bereichen, vorgesehen. Der Ostrand der GE 11 bis 13 ist mit mehrstufigen Hecken aus standortgerechten heimischen Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

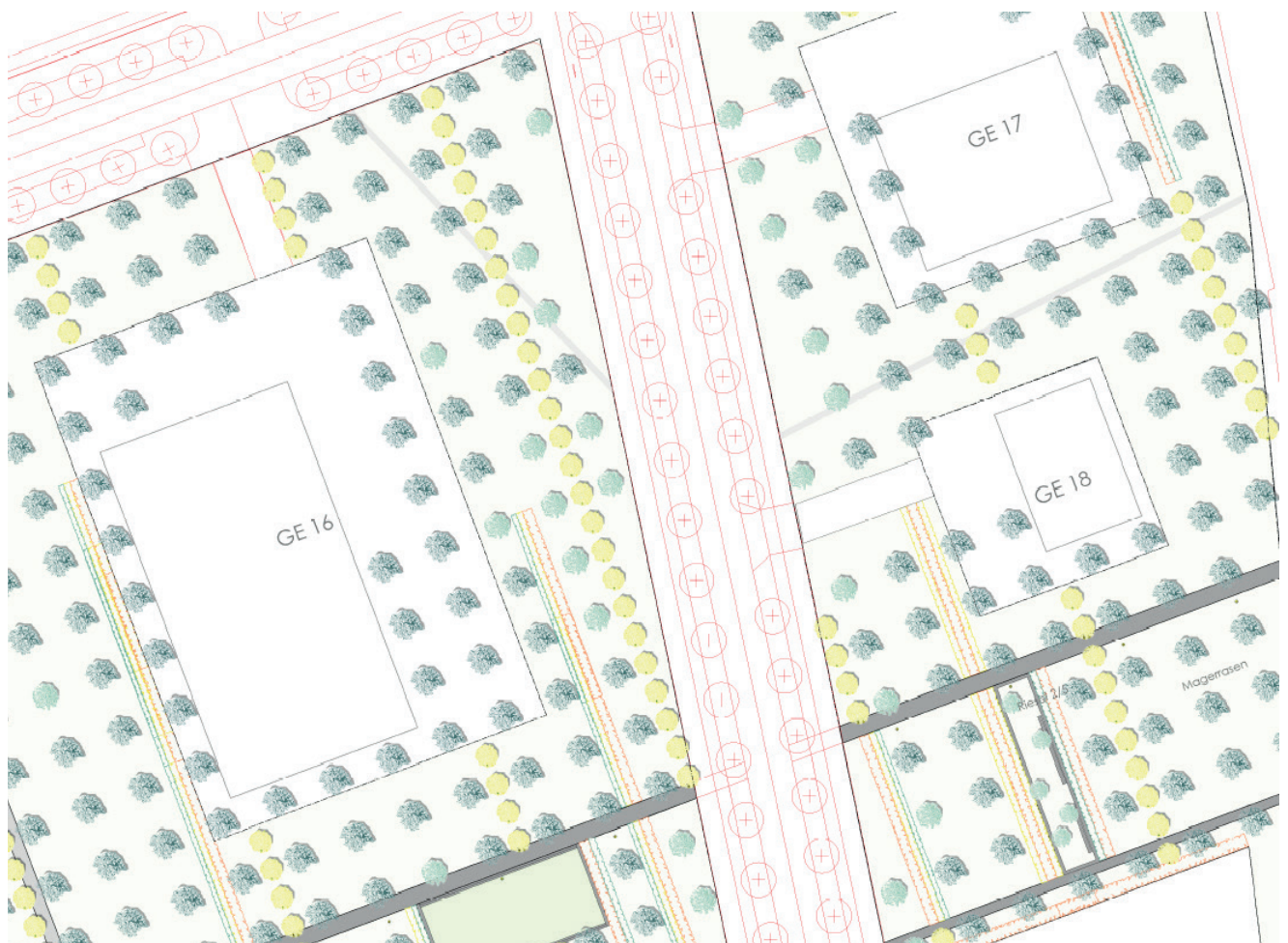




## 2.3 Kiefernhein GE 14-18 (Bauzone 2)

Das zirka 150 Meter breite öffentliche Grünband des „Kiefernhaines“ erhält seine besondere Prägung durch streng im Raster zu pflanzende Kiefern und Eichen. Hier sind solitäre Baufelder eingeschrieben, die für Firmen oder Einrichtungen vorgehalten werden sollen, an deren bauliche Entwicklungen ein besonderer architektonischer Anspruch gestellt wird. Auf eine explizite Nutzungsfestlegung der Freiflächen ist bewusst zugunsten einer multifunktionalen Nutzungsentwicklung verzichtet. Die Fläche dient neben der Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation der Freiraumversorgung innerhalb des Baugebietes und ist gleichzeitig mit der besonderen Atmosphäre des großen Kiefernhaines ein starkes Element, um die Unverwechselbarkeit und besondere Qualität des Gewerbegebietes zu verdeutlichen.

- ✓ Baumraster soweit möglich über die Bauflächen fortsetzen, um den Charakter von baulichen Solitären innerhalb des Haines auszuprägen
- ✓ Begrenzte Höhenentwicklung deutlich unterhalb der Baumkronen zugunsten des Erscheinungsbildes des Grünraums
- ✓ Weitestgehender Verzicht auf Einfriedungen, wenn notwendig
- ✓ Herstellung über landschaftliche Elemente wie z.B. Hecken Konzentration und Reduzierung der Nebenanlagen



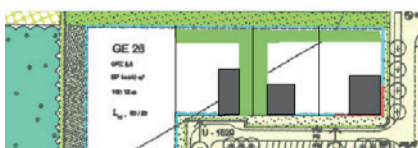
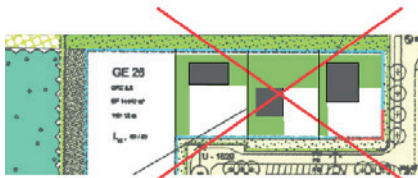
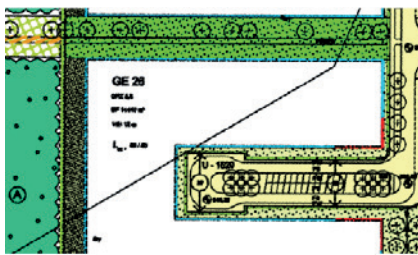
## 2.4 Klassisches Gewerbe GE 19 bis 28 (Bauzone 3)

Im Gebiet des klassischen Gewerbes ist eine große Vielfalt an Betrieben möglich, dennoch sollen die einzelnen Vorhaben zu einem Cluster zusammengefasst werden. Diese werden über die Eingrüngung im Westen und die Grünzäsuren ablesbar gehalten.

### Cluster im klassischen Gewerbe mit Anger als minimierte Erschließung (GE 23 bis 26)

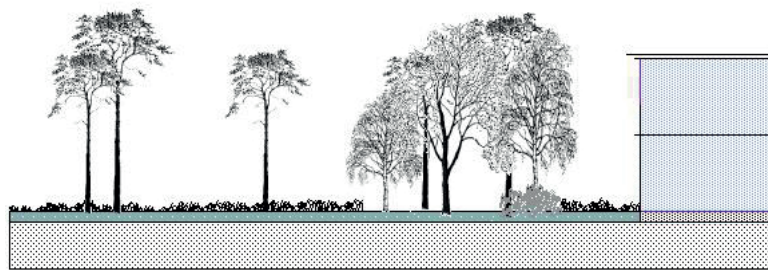
Die Erschließung der einzelnen Cluster erfolgt über attraktive Angersituationen, die der Adressbildung dienen. Die Größe der Cluster sowie die Baulandtiefen variieren in einer Weise, so dass auch dem klassischen Gewerbe ein großes Spektrum an Parzellengrößen angeboten werden kann.

- ✓ Konzentration der Baumassen in aufeinander abgestimmter Weise entlang des Angers
- ✓ Abstimmung der Freiflächengestaltung (z.B. Bündeln von Parkplätzen, gemeinsame Grünflächen oder gemeinsame Eingangsbereiche)
- ✓ In den Vorgärten der GE 23-26 keine Großbäume




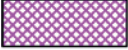



### Grünzäsuren zum Landschaftsraum

Die zwischen den Clustern im Westen liegenden Grünzäsuren greifen erneut das Bandthema auf und machen die Struktur deutlich nach außen ablesbar. Ziel ist daher die zwischen GE 23, 24 und 25 sowie zwischen GE 26 und 27 liegenden Grünzäsuren ablesbar und spürbar halten. Aus diesem Grund sind dort Einfriedungen auf Baugrund nur innerhalb der Bauräume zulässig.





## Anlage 1: Beratungsstufen

- 
MK 1+2, VE 1: KONKURRIERENDES VERFAHREN MIT GROSSER JURY -> MK1 + 2 jetzt MK 2(5) und MK2(6) - Bestandteil B-Plan Nr. 2068
- 
MK 3-8: INTENSIVE BERATUNG MIT GESAMTKONZEPT UND GGF: KONKURRIERENDES VERFAHREN
- 
GE 1-18 (BAUZONE 1 + 2): BERATUNG MIT GESAMTKONZEPT GGF. KONKURRIERENDES VERFAHREN
- 
GE 19-28 (BAUZONE 3): BERATUNG
- 
QUALITÄT ORTSRÄNDER/FREIFLÄCHEN etc.



### 3. Auszug: Geschäftsordnung Beratungsgremium Freiham Süd - Ablauf und Vorbereitung der Sitzung

#### a) Zulassungsvoraussetzung Bauträgergespräch

Vor der Sitzung werden die Bauvorhaben beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission und gegebenenfalls weiter zu befassenden Dienststellen (immer HA II/4 und HA II/5) vorbesprochen und für befassungsreif beurteilt; dies wird den Bauherrinnen und Bauherren bestätigt. Das Gespräch ist von der Bauherrnschaft mit der Teamleiterin beziehungsweise dem Teamleiter (Lokalbaukommission Team 43 T – Tel.: 089 / 233-24675) zu vereinbaren. Inhalt sind mögliche Probleme bezüglich der Genehmigungsfähigkeit und die Notwendigkeit von Befreiungen. Ergebnis dieses Gesprächs kann auch die Empfehlung eines konkurrierenden Verfahrens sein (siehe dazu Nr. 4d). Über die Ergebnisse des Bauträgergesprächs ist von der Lokalbaukommission eine Notiz zu verfassen, die diese vor dem entsprechendem Termin in der Beratungsgruppe zur Kenntnis an das Planungsteam der Stadtplanung HAII/45 zusendet und die bei Behandlung in der Beratungsgruppe vorgelegt wird.

#### b) Anmeldung

Im Internet werden unter **muenchen.de/rathaus/Freiham/Arbeit** Informationen für die Bauherrinnen und Bauherren sowie die Planerinnen und Planer zu Ablauf und Vorbereitung der Sitzungen (Nr. 4) und ein Datenblatt zur Sitzungsanmeldung eingestellt. Die Anmeldung erfolgt nach Durchführung des Bauträgergesprächs bei der Lokalbaukommission. Die Sitzung findet in der Regel vier bis maximal sechs Wochen nach dem Bauträgergespräch statt.

Angaben:

- Name Investorin und Investor sowie Planerin und Planer
- Lage, Art und Bezeichnung des Bauvorhabens

#### c) Vorzulegende Unterlagen

- Name Investorin und Investor sowie Planerin und Planer
- Lage, Art und Bezeichnung des

Bauvorhabens

- Kurze Projektbeschreibung
- Datenblatt (GF, GR, GFZ, GRZ, Anzahl PKW- und Fahrradstellplätze, usw.)
- Arbeitsmodell Gesamtkonzept (M 1/1000 für Gesamtmodell) und Projekt (M 1/500)
- Lageplan (M 1/1000)
- Grundrisse/Schnitte (M 1/100 oder 1/200)
- Ansichten (farbig) (M 1/100 oder 1/200)
- Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (M 1/100 oder 1/200)
- Liste der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan und Grünordnungsplan mit entsprechenden Begründungen
- Gesamtkonzept (M 1/500) für Bauraum und Material- und Farbkonzept (zum Beispiel als Kollage) (beides nur bei GE Bauzone 1 und 2 sowie MK 3 bis 8)

Das ausgefüllte Datenblatt und die vorzulegenden Planunterlagen inklusive der Liste der erforderlichen Befreiungen ist spätestens 14 Tage vor Beratungstermin sowohl digital (per Email im pdf-Format) als auch als gedruckter Plansatz, gefaltet, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/45 zuzuleiten.

Zudem ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Sitzung ein aktueller Plansatz (sofern es zum bereits eingegangenen Plansatz Änderungen gegeben hat) digital und in Papierform gefaltet, für Abstimmungszwecke mit benachbarten und weiteren Bauvorhaben zu überlassen. Zur Abstimmung der nachfolgenden Projekte werden Pläne der zur Realisierung vorgesehenen Vorhaben im pdf-Format bei der Geschäftsführung gesammelt.

#### d) Beratungs- und Prüfungsumfang

Im den unterschiedlichen Gebieten sind entsprechend der jeweiligen Gebietshierarchie unterschiedliche Maßstäbe anzulegen und somit hinsichtlich des Beratungs- und Prüfungsumfangs zu differenzieren (siehe Anlage 1 Beratungsstufen).

Gewerbegebiete:

Bauzone 3 (GE 19-28) -> Beratung  
Bauzone 1+2 (GE 1-18) -> Beratung mit Gesamtkonzept und bei Schlüsselgrundstücken ggf. konkurrierendes Verfahren mit Beratungsgruppe.

Kerngebiete:

Ehemals MK 1 und 2 - jetzt MK 2(5) und MK 2(6) Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2068 Freiham Nord -> Beurteilung erfolgt daher in der Beratungsgruppe Freiham Nord  
MK 3-8 -> intensive Beratung mit Gesamtkonzept und gegebenenfalls konkurrierendes Verfahren mit Beratungsgruppe

VE 1 -Fläche „Energieversorgung“ -> konkurrierendes Verfahren mit großer Jury

Ehemalige VE 2 -Fläche „Energieversorgung“ jetzt Sondergebiet SO „Ergänzungsfläche großflächiger Einzelhandelsbetrieb“- Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 -> intensive Beratung mit Gesamtkonzept

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen -> grundsätzlich Vorstellung im Gremium, insbesondere bei unmittelbarer Betroffenheit durch angrenzende Bauvorhaben

Das vorzulegende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept bei Bauvorhaben in GE 1 bis 18 und MK 3 bis 8 umfasst immer den gesamten Bauraum, auch wenn sich das Vorhaben nur auf einen Teilbereich dessen bezieht. Nachfolgende Bauherrinnen und Bauherren im gleichen Bauraum haben die Wahl das vorhandene Gesamtkonzept umzusetzen oder ein neues vorzulegen, das aber auf vorhandene Planungen abgestimmt sein muss.

Ob bei Vorhaben in GE 1 bis 18 und MK 3 bis 8 ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt werden soll, entscheidet sich nach der Vorbesprechung gemäß Nr. 4a).

Wird ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt, so sind Bauvorhaben



und Gesamtkonzept von drei Architekturbüros parallel zu erarbeiten. Die Beteiligung von Landschaftsplanerinnen und Landschaftsplanern ist verpflichtend.

#### **e) Ablauf der Beratung**

Zum jeweiligen Tagesordnungspunkt erläutert die Bauherrin oder der Bauherr beziehungsweise die Architektin oder der Architekt anhand der oben genannten vorzulegenden Unterlagen kurz das Entwurfskonzept. Anschließend erfolgt die Beratung durch die Beratungsgruppe.

Grundlagen der Beratung sind:

- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a
- Gestaltungsleitfaden Freiham Süd
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068

Mögliche Problempunkte hinsichtlich Gestaltung (Struktur, Farben, Gestalt der einzelnen Bauelemente wie Dach, Nebenanlagen, Werbung, Vorbauten, oder ähnliches und Freiflächengestaltung) und Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens sollen dabei erkannt und Lösungsansätze diskutiert werden. Die Beratungsgruppe gibt gegebenenfalls Hinweise zur Überarbeitung dieser Punkte oder macht von sich aus entsprechende Änderungsvorschläge.

Nur behandelte und im Protokoll festgehaltene Aspekte gelten als besprochen. Die Vorlage in der Beratungsgruppe allein würdigt nicht das Projekt im Ganzen.

#### **f) Zustandekommen der Empfehlung**

Die Empfehlung soll nicht durch Abstimmung, sondern durch Diskussion in der Beratungsgruppe – möglichst im Konsens – entstehen und wird in der Sitzungsniederschrift festgehalten.

#### **g) Wiedervorlage**

In strittigen Fällen oder bei unvollständiger Darstellung des Projektes wird

die Beratungsgruppe eine Wiedervorstellung fordern, dies kann auch im Umlaufverfahren (siehe „h) Umlaufverfahren“) erfolgen.

#### **h) Umlaufverfahren**

In begründeten und dringlichen Fällen ist eine Beratung und Abgabe der Empfehlung außerhalb von Sitzungen in einem Umlaufverfahren per E-Mail möglich, wenn kein beratendes Mitglied widerspricht. Der Widerspruch ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen gegenüber dem Planungsteam Freiham (plan.ha2-45p@muenchen.de) zu erklären. Sofern der Widerspruch erklärt ist, wird ein regulärer Beratungstermin einberufen.

Für das Umlaufverfahren gelten die Regelungen der Ziffer 4 a)-d), und g) entsprechend.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereitet nach Einreichung der entsprechenden Unterlagen diese digital vor.

Die Vorlage wird an alle beratenden Mitglieder mit einer Entscheidungsfrist von 14 Tagen versendet. Die Frist kann in Ferienzeiten auf 28 Tage verlängert werden. Die Abgabe der Empfehlung der beratenden Mitglieder erfolgt per E-Mail an das Planungsteam Freiham (plan.ha2-45p@muenchen.de). Auch hierbei gelten die „Grundlagen der Beratung“ (4. e), 2. und 3. Absatz).

Das Planungsteam Freiham fasst die eingegangenen Empfehlungen zusammen und sendet einen mit der Leitung oder deren Stellvertretung abgestimmten Entscheidungsvorschlag an die beratenden Mitglieder per E-Mail und fordert diese zur Zustimmung innerhalb einer Frist von 14 Tagen auf.

Der Vorschlag gilt als angenommen, wenn die Mehrheit der beratenden Mitglieder die Zustimmung erklärt haben. Sofern weitere Anmerkungen zum Vorschlag innerhalb dieser Frist abgegeben werden, steht es jedoch im Ermessen der Leitung oder deren Stellvertretung, den Vorschlag nochmals anzupassen und an die beratenden Mitglieder mit erneuter Fristset-

zung zur Zustimmung zuzuleiten.

Ein Widerspruch zur weiteren Durchführung des Umlaufverfahrens kann bis Ablauf der oben genannten Frist erhoben werden. Sofern dieser erklärt wird, ist ein regulärer Beratungstermin einzuberufen.

Das Ergebnis der Beratungen wird den Mitgliedern per E-Mail bekanntgegeben.

