

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1908
Theresienwiese/Matthias-Pschorr-Straße (nördlich)

- Servicezentrum Theresienwiese -

A. 2. Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

B. Empfehlungen Nr. 27 und Nr. 37 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 19.11.2002

Stadtbezirk 2 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 2500
2. Bebauungsplanentwurf Nr. 1908
3. Plan Lage im Stadtgebiet
4. Empfehlung Nr. 27 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes vom 19.11.2002
5. Empfehlung Nr. 37 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes vom 19.11.2002
6. Änderungsanträge der CSU-Fraktion und SPD-Fraktion für den Ausschuss vom 17.7.2002

- . **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 12.02.2003 (SB)**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis:	Seite:
I. Vortrag der Referentin	2
A) Billigungsbeschluss vom 24.07.2002	2
B) Ergebnis des Wettbewerbes	3
C) Öffentliche Auslegung	4
1. Bürgerin und Bürger	
2. Dienststellen	
3. Heimatpfleger	
4. benachbarter BA des 8. Stadtbezirkes	
D) Behandlung der Empfehlungen	11
E) Änderung der Planung	12
F) Anhörung des betroffenen BA des 2. Stadtbezirkes zu den Empfehlungen	12
II. Antrag der Referentin	14
A) Satzungstextentwurf	15
B) Begründung zum Bebauungsplanentwurf	18
III. Beschluss	27

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Planungsausschusses ergibt sich aus § 7 Abs.1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Vortrag wie nachstehender Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan samt Satzungstext (S. 15 ff).

A) 1. Billigungsbeschluss vom 24.07.2002

a, Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 17.07.2002:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung am 17.07.2002 über die Beschlussvorlage vom 10.07.2002 (Verweisung) und zwei Änderungsanträge der CSU-Fraktion und der SPD-Fraktion (siehe Anlage) beraten und sich darauf geeinigt, dass keine abschließende Beschlussfassung erfolgen sollte. Über die Vorlage sollte, ergänzt um die eingebrachten Änderungsanträge und aller Argumente, finanzieller Aspekte, Qualität, Gestaltung usw. in der Vollversammlung entschieden werden.

Angenommen wurden Ziffer 1 des Änderungsantrages der SPD-Fraktion mit der Ergänzung „und gemäß Alternative B als Festbau realisiert“, sowie Ziffer 6 mit der Änderung, dass statt eines Wettbewerbes oder eines Planungsworkshops ein alternatives Verfahren durchgeführt wird. Die Ziffern 3 bis 8 des Änderungsantrages der CSU-Fraktion und der Antrag der Referentin, dass über den Beratungsgegenstand durch die Vollversammlung entschieden wird, wurden ebenfalls angenommen.

b, Vollversammlung des Stadtrates am 24.07.2002:

In der Vollversammlung am 24.07.2002 wurde der Bebauungsplanentwurf u.a. mit folgenden Maßgaben gebilligt:

„Unter Abwägung der städtebaulichen, funktionalen und finanziellen Gesichtspunkte wird für die erforderlichen technischen und Sicherheitseinrichtungen ein Festbau auf der Theresienwiese für richtig und notwendig erachtet.

Die Stadtverwaltung wird gebeten, aufbauend auf einen Technikuntergeschoss einen Festbau zu planen. Die erforderlichen Räume des Servicezentrums sind weitestgehend unterirdisch zu situieren, nur Räumlichkeiten, deren Nutzung zwingend oberirdisch sein muss, sind über der Geländeoberkante zu errichten. Zur Sicherstellung der Einfügung der Hochbauten in das Ensemble und die Hangkante ist ein alternatives Verfahren mit Beteili-

gung von Stadtratsmitgliedern, des Planungsreferates und des Referates für Arbeit und Wirtschaft durchzuführen und dem Stadtrat das Ergebnis vorzulegen.“

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde das Baureferat beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

B) Ergebnis des Wettbewerbes

Zu diesem, vom Baureferat ausgelobten Realisierungswettbewerb wurden fünf Architekturbüros eingeladen. Das Preisgericht sprach sich mit einem Stimmenverhältnis von 9 : 2 für den Entwurf des Architekten Volker Staab aus Berlin aus.

Der Stadtrat hat vom Ergebnis des Wettbewerbes und der Empfehlung des Preisgerichtes am 18.12.2002 Kenntnis genommen. Das Baureferat wurde beauftragt, das Projekt auf der Basis des Konzeptes des 1. Preisträgers weiter zu betreiben.

Der Realisierung des Servicezentrums durch den 1. Preisträger wurde zugestimmt.

Für die Wahl des Preisträgerentwurfes waren folgende Argumente ausschlaggebend:

- Die gute Integration des Projektes in die Landschaftsarchitektur der Theresienwiese.
- Eine schlüssige und klar gegliederte äußere Erschließung.
- Ein skulpturaler, einheitlicher und präziser Baukörper, der von vier Innenhöfen unterbrochen wird, an denen alle Tageslicht benötigende Räume angeordnet sind.
- Die einheitliche Fassade mit einer unterschiedlichen Struktur aus perforierten Kupferblechen. Das Kupfermaterial bietet die Chance einer mannigfaltigen Ausprägung. Die Fassade gewährleistet Ausblicke, wo gewünscht, reduziert Einblicke, wo nicht gewollt und bietet Sonnenschutz und Schutz vor Vandalismus.
- Die innere Struktur des Gebäudes orientiert sich ausschließlich an den komplexen Funktionsanforderungen. Das strukturell in unterschiedliche Bereiche gegliederte Haus lässt eine interne Verbindung aller Bereiche zu und garantiert somit eine Flexibilität in der zukünftigen Nutzung.

Der ganzjährigen Nutzung des Servicezentrums durch die Veranstaltungsabteilung des Referat für Arbeit und Wirtschaft und durch die SWM-Versorgungs GmbH wurde ebenfalls in der Vollversammlung am 18.12.2002 zugestimmt.

C) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr.22 vom 09.08.2002 in der Zeit vom 28.08.2002 mit 01.10.2002 durchgeführt.

Während der Auslegung gingen nachfolgende Anregungen ein:

1. Bürgerin und Bürger

a) Bürgerin:

Eine Anwohnerin fordert die Freihaltung der Theresienwiese von jeglicher Bebauung, einen besonderen Schutz für das kunsthistorische Ensemble Theresienwiese-Bavaria- Hangkante und beruft sich auf bestehende Verträge. Im Landschaftsplan sei für die Theresienwiese als Entwicklungsziel vorgegeben, die vorhandene Begrünung zu erhalten und weiter zu entwickeln, der Flächennutzungsplan weise sie als Sondergrünfläche aus, die bei der Grünflächenberechnung der umliegenden Stadtviertel mitgerechnet werde (Nohl). Der neu ermittelte Platzbedarf von BRK, Polizei und Feuerwehr belaufe sich auf 1527 qm (Feb.2002) und liege somit geringfügig über dem Stand der jetzigen Container, lediglich der Bedarf der Nichtnotfallnutzer (Fremdenverkehrsamt, KVR, Jugendamt, Stadtwerke) habe sich von 1425 qm auf 3200 qm nahezu verdoppelt. Der Bürgerin ist unverständlich, wie der Platzbedarf von November 2001 von 2500 qm auf 3200 qm anwachsen konnte. Sie lehnt beide Varianten ab und hofft auf eine verantwortungsvolle Neuplanung, die die Belange der stark belasteten angrenzenden Viertel, des Naturschutzes, des Denkmalschutzes und des kunsthistorisch einmaligen Ensembles angemessen berücksichtigt.

Hierzu wird festgestellt:

Die Theresienwiese ist im Flächennutzungsplan als Sondergrünfläche dargestellt. Entlang der Theresienhöhe, im Bereich der Matthias-Pschorr-Straße verläuft eine übergeordnete Grünverbindung, eine Zone ökologischer Vernetzung, die den Westpark mit der Innenstadt verbindet. Entlang der eiszeitlichen Hangkante, als naturräumliches / landschaftliches Gliederungselement ist im Landschaftsplan eine örtliche Grünverbindung dargestellt. Diesen Grundaussagen des Landschaftsplanes wird durch die vorliegende Planung entsprochen, da Funktionsbauten auf einer Sondergrünfläche von dieser Darstellung nicht erfasst werden. Der Versiegelungsgrad im Planungsumgriff wird durch das Servicezentrum im Vergleich zu der bestehenden Containerlösung nicht wesentlich erhöht. Der Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung setzt neben dem Bauraum für das Servicezentrum

wasserdurchlässige Beläge fest. Die Hangkante wird durch die Planung nicht berührt, da sich diese außerhalb des Bebauungsplenumgriffes befindet.

Bei dem hier vorgebrachten Einwand und der Gegenüberstellung der Flächen bedarf es einer Trennung zwischen der von den Nutzern und dem Raumprogramm geforderten Nutzfläche und der sich durch die jeweilige Umsetzung des Raumprogramms in Form einer baulichen Anlage über oder unter Terrain ergebenden Geschossfläche nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Bei den angeführten 1425 qm handelt es sich um die tatsächlichen Nettonutzflächen der bisherigen Raumzellen der 144 Container mit einer Abmessung von 2,5 x 5,00 Metern. Weitere Flächen, wie üblicherweise in einem festen Gebäude vorhanden, wie zum Beispiel für Treppenanlagen, Flure, Nebenräume u. ä. waren nicht vorhanden bzw. lagen außerhalb der Container im Freien.

Schon im Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan am 28.11.2001 wurde für das zur Aufrechterhaltung eines gesicherten Betriebsablaufs des Oktoberfestes notwendige, von den Nutzern aufgestellte Raumprogramm mit 1925 qm Nutzfläche vorgestellt.

Diese 1925 qm Nutzfläche, projiziert auf ein imaginäres festes Gebäude bedingt eine Geschossfläche von ca. 2500 qm GF im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO, Berechnungsgrundlage hierfür ist das Außenmaß eines Gebäudes.

Die Arbeit der 1. Preisträger des mittlerweile vom Baureferat zusammen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft ausgelobten Realisierungswettbewerbes weist nun eine Nutzfläche von ca. 2260 qm gegenüber dem ursprünglichen 1925 qm in einem erdgeschossigen Gebäude mit einem Kellergeschoss auf.

Gegenüber dem Entwurf der ersten Billigung ergibt sich somit eine entwurfsbedingte Geschossflächenmehrung.

Die Realisierung des Servicezentrums in der Fassung des 1. Preisträgerentwurfes erfordert deshalb die Festsetzung einer Geschossfläche von nunmehr 1700 qm für den oberirdischen Teil des Baukörpers. Durch Satzung wird geregelt, dass entsprechend § 20 Abs.3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (hier die Räumlichkeiten unter Geländeniveau) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht mitzurechnen sind.

Zur weiteren Erläuterung wird auf Buchstabe E) Änderung der Planung im Vortrag verwiesen.

b) Bürger:

Ein weiterer Anwohner weist darauf hin, dass bei einer Neugestaltung der Theresienwiese die Intension der ehemaligen Grundeigentümer, die Theresienwiese den Münchner

Bürgern als unbebaute Grünfläche zu erhalten, zu berücksichtigen sei und will wissen, inwieweit der Wille der ehemaligen Grundeigentümer berücksichtigt werde (Zerstörung des Freiflächencharakters).

Der Flächennutzungsplan weise die Theresienwiese als „Sondergrünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Oktoberfest“ aus, d.h. dass dort nur temporäre und für das Oktoberfest zwingend notwendige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Er wirft der Landeshauptstadt München Abwägungsfehler zugunsten der Kosten vor und fordert eine Standortverlegung nach Norden.

Hierzu wird festgestellt:

Die Theresienwiese in ihrer heutigen Form wurde aus mehreren von der Stadt München gekauften Einzelgrundstücken gebildet. In der Kaufurkunde des ehemaligen Flurstückes Nr. 9683 wurde eine Nutzungsbeschränkung festgelegt. Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des „Königlich Bayerischen Staatsarärs“ legt fest, dass die Stadtgemeinde München nicht berechtigt ist, das Kaufobjekt zu anderen Zwecken - als zur Errichtung von Bauwerken für Ausstellungs- und Festzwecken, zur Schaffung gärtnerischer Anlagen sowie zur Herstellung von Wegen und Straßen - zu verwenden.

Das im Plan ausgewiesene Sondergebiet Servicezentrum überschneidet sich im nördlichen Bereich auf einer Länge von ca. 15 m und einer Fläche von 300 qm mit dem ehemaligen Flurstück Nr.9683.

Da im Bebauungsplanentwurf auf diesen 300 qm lediglich die Festsetzung von unversiegelter Fläche vorgesehen ist und der Bauraum für das künftige Servicezentrum sich südlich davon befindet, ist ein Widerspruch zur Dienstbarkeit nicht gegeben.

Weitere Nutzungsbeschränkungen sind auch in den anderen zahlreichen Kaufurkunden nicht vorhanden.

Die Theresienwiese ist im Flächennutzungsplan als Sondergrünfläche dargestellt. Die zu dieser Nutzung gehörenden Funktionsbauten sind von dieser Darstellung mit umfasst und werden nicht eigens im Flächennutzungsplan dargestellt (vgl. Sondergrünfläche Olympiazentrum).

Der Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 1908 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich bei dem Festbau um einen Funktionsbau handelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht nötig. Eine Standortverlegung in nördlicher Richtung scheidet wegen o.g. Nutzungsbeschränkung und längeren Wegen zu den Zelten sowie dem Bereich des alle vier Jahre stattfindenden Landwirtschaftsfestes aus.

Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen vom 27.08.2002:

Die Einwenderin macht durch die oberirdische Bebauung mit einer Bruttogeschossfläche von 1.570 qm eine deutliche Beeinträchtigung des Baudenkmals Ruhmeshalle und der Bavaria, wie auch der gesamten innerstädtischen Freifläche geltend. Sie lehnt die Neubewertung einer Bebauung der Theresienwiese grundsätzlich ab und wendet sich gegen dauerhaft errichtete Bauten. Eine klug organisierte Containerlösung wird langfristig als kostengünstiger gesehen als ein Massivbau. Die Schlösserverwaltung wird gegen alle Neubauten, die die Gesamtwirkung des Denkmalensembles in seiner Einbettung in die Kulturlandschaft Theresienwiese beeinträchtigen, in jeder baurechtlich möglichen Weise Widerstand leisten.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 22.08.2002

Die vorliegende Planung wird abgelehnt. Eine dauerhafte oberirdische Bebauung der Theresienwiese führe zu einer nachhaltigen Fehlentwicklung innerhalb des Ensembles „Wiesenviertel“ und zu einer nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung der unmittelbar benachbarten, überregional bedeutenden Baudenkmal der Bavaria und Ruhmeshalle.

Regionaler Planungsverband vom 9.09.2002

Der Regionale Planungsverband spricht sich gegen einen Festbau aus und erklärt, dass nur eine mobile Lösung (noch) hinnehmbar sei. Er verweist auf seine Stellungnahme vom 4.03.2002.

Hierzu wird insgesamt festgestellt:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 24.07.2002 in seiner Vollversammlung unter Abwägung der funktionalen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange für die erforderlichen Sicherheitseinrichtungen und technischen Erfordernisse einen Festbau auf der Theresienwiese für richtig und notwendig erachtet.

Durch die weitgehend unterirdisch angeordneten Räume für das Servicezentrum, die zurückhaltende Gestaltung des Baukörpers sowie die geringe Höhe von 4m soll ein optisches Zurücktreten von der Hangkante erreicht werden. Nur Räumlichkeiten, deren Nutzung zwingend oberirdisch sein muss, sind über der Geländekante zu errichten.

Der optisch in Erscheinung tretende Baukörper soll dadurch so flach wie möglich gehalten werden. Die Bebauung wird als deutliche Verbesserung gegenüber der bestehenden Containerlösung gesehen, auch wird der Gestaltungsspielraum höher beurteilt gegenüber einer neuen mobilen Lösung. Zudem bedingen Auf- und Abbauezeiten und der Flächenbedarf für Sicherheitseinrichtungen bei anderen Veranstaltungen nur geringe Zeiten, in de-

nen die Fläche leer in Erscheinung treten würde, so dass der Aspekt einer temporären Freihaltung der Theresienwiese gegenüber den Vorteilen einer Festbaulösung in der Abwägung als weniger wichtig beurteilt wurde.

3. Heimatpfleger

Der Heimatpfleger der Landeshauptstadt München äußerte sich außerhalb der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 07.01.2003 und bemängelte, dass entgegen der Empfehlung der Stadtgestaltungskommission vom 05.03.2002 nun doch ein Festbau für das Servicezentrum vorgesehen sei. Er bittet auch um Klärung, in wieweit auf die in der Stadtgestaltungskommission angesprochenen Möglichkeiten einer mobilen oder teilmobilen Lösung eingegangen wurde.

Des Weiteren schreibt der Heimatpfleger:

„In dieser Frage hat sich der Lehrstuhl Prof. Bock (TU München, Lehrstuhl für Baurealisierung und Bauinformatik angeboten, eine neuartige, intelligente Lösung zu erarbeiten. Klaus Reupel, von diesem Lehrstuhl, hat auf die bereits laufenden Forschungen mit hydraulischer Technik verwiesen. Auch technisch hoch gerüstete Fahrzeuge könnten zu einer mobilen Lösung beitragen. Der Vorteil: diese Fahrzeuge könnten in wiesenfremen Zeiten in anderen Situationen zum Einsatz kommen.“

Hierzu wird festgestellt:

Das Planungsreferat hält es für geboten, in dieser Vorlage auch auf den Einwand des Heimatpflegers einzugehen, obwohl die geäußerten Bedenken außerhalb der öffentlichen Auslegung (28.08.2002 mit 01.10.2002) vorgetragen wurden.

Die Stadtgestaltungskommission hat sich bereits am 05.03.2002 mit der Frage fester oder mobiler Bau für das Servicezentrum auf der Theresienwiese befasst.

Die durch Herrn Oberbürgermeister Ude in der Kommissionssitzung vorgeschlagene Abstimmung führte zu folgendem Ergebnis:

- Festbau in der vorgeschlagenen Form (4 Zustimmungen)
- Vollständig unterirdische Lösung mit entsprechenden Lichthöfen und Rampen (3 Zustimmungen)
- Kombi-Lösung mit verschiedenen mobilen oberirdischen Ausführungen (15 Zustimmungen)

Das Planungsreferat hat u.a. der Empfehlung der Stadtgestaltungskommission folgend einen Planentwurf mit dem Inhalt „mobiler Bau auf festem Kellergeschoss“ zur Beschlussfassung im Rahmen der 1. Billigung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1908 dem Stadtrat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 10.07.2002 vorgelegt. Der Tagesordnungspunkt wurde in die Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 17.07.2002 verwiesen und nach Beratung, wie unter Buchstabe A) erläutert, unter Berücksichtigung der Änderungsanträge der CSU-Fraktion und der SPD-Fraktion zur Beschlussfassung in die Vollversammlung des Stadtrates am 24.07.2002 verwiesen.

Wie unter Buchstabe A) dargelegt, hat der Stadtrat jedoch in der Vollversammlung am 24.07.2002 einen Festbau auf der Theresienwiese für richtig und notwendig erachtet und die Stadtverwaltung beauftragt, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes wurde vom Referat für Arbeit und Wirtschaft dem Stadtrat am 18.12.2002 vorgestellt, der u.a. Folgendes beschlossen hat:

„Vom Ergebnis des Wettbewerbs und der Empfehlung des Preisgerichts wird Kenntnis genommen. Das Baureferat wird beauftragt, das Projekt auf der Basis des Konzeptes des 1. Preisträgers weiter zu betreiben.

Der Realisierung der Arbeit des Siegers des Wettbewerbes Servicezentrum auf der Theresienwiese, Herrn Volker Staab, Berlin wird zugestimmt.

Der ganzjährigen Nutzung des Servicezentrums Theresienwiese durch die Veranstaltungsabteilung und durch die SWM - Versorgungs GmbH wird zugestimmt.“

Das Planungsreferat hat dem Beschluss des Stadtrates folgend das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses weiter betrieben und das Verfahren für die 2. Billigung und eines vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses vorbereitet. Die 2. Auslegung soll in einem verkürzten Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Ergänzend wird noch erwähnt, dass die Empfehlung der Stadtgestaltungskommission vom 05.03.2002 dem Stadtrat bei der Billigung des Bebauungsplanes am 24.07.2002 bekannt gegeben wurde. (siehe, dortiger Vortrag der Referentin, Buchstabe D. - Empfehlung der Stadtgestaltungskommission.)

Weiter wird daraufhingewiesen, dass bei einem im Preisgericht vorgestellten Entwurf eine Alternative mit Hydrauliklösung für möglich erachtet wurde. Diese Alternative wurde je-

doch nicht weiterverfolgt, da ein Teil des Gebäudes zur dauerhaften Nutzung des Fremdenverkehrsamtes und der Stadtwerke - Versorgungs GmbH benötigt wird, die erforderliche Technik sehr aufwendig und empfindlich ist und ein solches Gebäude nur mit sehr hohem Kostenaufwand erstellt werden kann.

4. Bezirksausschuss des 8. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe vom 16.08.2002

Der von der Planung örtlich direkt betroffene Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht.

Der benachbarte Bezirksausschuss des 8. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe brachte folgende Anregungen gegen den gebilligten Bebauungsplanentwurf vom 19.07.2002 mit Text und Begründung vor:

Ein Festbau wird abgelehnt, weil er den Erholungswert der Theresienwiese beeinträchtigt und die Blickbeziehung zu Hangkante und Ruhmeshalle störe. Außerdem verstoße der Festbau gegen den Schenkungsvertrag.

Hierzu wird festgestellt:

Zum Thema Festbau wird auf die unter Ziffer 2 gemachten Ausführungen und zum Thema Schenkungsvertrag auf die Ausführungen unter Ziffer 1 verwiesen.

D) Behandlung der Empfehlungen

1. Empfehlung Nr. 27 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes am 19.11.02

Die Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes hat am 19.11.2002 auf Anregung von Herrn Ernst Wittmann die anliegende Empfehlung Nr. 27 (siehe Anlagen 4.1 und 4.2) beschlossen.

2. Empfehlung Nr. 37 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes am 19.11.02

Die Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes hat am 19.11.2002 auf Anregung von Herrn Hendrik Sehlbach die anliegende Empfehlung Nr. 37 (siehe Anlagen 5.1 und 5.2) beschlossen.

Da beide Empfehlungen nahezu gleichen Inhalts sind, nimmt das Planungsreferat zusammengefasst wie folgt Stellung:

Den Empfehlungen der Bürgerversammlung vom 19.11.2002 wird teilweise Rechnung getragen, dadurch, dass das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegte Ergebnis des Wettbewerbes sich sehr gut in das Landschaftsbild der Theresienwiese integriert und auch durch seine geringe Höhe keine wesentliche optische Beeinträchtigung der Hangkante verursacht. Die oberirdische Situierung der dringend erforderlichen Räume für die Notfallnutzer lässt planerisch keine alternative Lösung zu. Zudem kann nach Realisierung dieser Planung die unansehnliche Containeransammlung entfernt werden.

Eine künftige Bebauung der Theresienwiese wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Den Empfehlungen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen werden.

E) Änderungen der Planung

Die Anpassung des Bebauungsplanentwurfes an den 1. Preisträgerentwurf des Realisierungswettbewerbes führte gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 19.07.2002 der 1. Billigung vom 24.07.2002 zu folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

Der Planungsumgriff wurde auf der Ostseite wegen notwendiger Sicherheitsabstände und Fahrgassenbreiten für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge zurückgenommen.

Die Baugrenzen wurden dem Wettbewerbsentwurf angeglichen und die maximale Geschossfläche um 100 qm von 1600 qm auf 1700 qm angepasst.

Dadurch errechnet sich nun eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 und eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6.

Als zulässige Dachform wird ein Flachdach mit einer nunmehr maximalen Neigung von bis zu 3 Grad festgesetzt, Dachaufbauten werden ausgeschlossen.

Stellplätze sind grundsätzlich unzulässig. Die während des Oktoberfestes benötigten Stellplätze für Einsatz- und Dienstfahrzeuge sind ebenerdig auf dem Gelände mit einem ausreichenden Abstand zur Hangkante zulässig.

Im Übrigen darf auf die ergänzenden Regelungen in der Satzung verwiesen werden.

F) Anhörung des betroffenen BA des 2. Stadtbezirkes zu den Empfehlungen

Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat in seiner Sitzung am 28.01.2003 beschlossen, sich erst am 10.02.2003 mit der Angelegenheit zu befassen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann deshalb kein Votum des Bezirksausschusses wiedergegeben werden.

Fristverkürzung für die Vorlage

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 2.7.2. der AGAM in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um möglichst rasch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Servicezentrums auf der Theresienwiese zu schaffen.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage im zuständigen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die zur Vorlage des gegenständlichen Bebauungsplanes notwendigen Verfahrensschritte noch nicht abgeschlossen waren. Es war insbesondere die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt zu den Empfehlungen Nr.27 und 37 einzuholen.

(siehe vorstehenden Gliederungspunkt F)

Hinweis zur erneuten verkürzten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB:

Das Planungsreferat beabsichtigt, bei der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung vom 09.01.2003, mit Text und Begründung, gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB von den verfahrensverkürzenden Vorschriften Gebrauch zu machen und die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen zu verkürzen.

Anregungen können nur zu jenen Festsetzungen vorgebracht werden, die gegenüber der ersten Auslegung geändert oder ergänzt wurden (§ 3 Abs. 3, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB).

Der Beschluss unter Ziffer 4 meines Antrages ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der Auslegung Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Ausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt

Der örtlich betroffene Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und der unmittelbar benachbarte Bezirksausschuss des 8. Stadtbezirkes Schwantalerhöhe haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1.

Den während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wird dahingehend entsprochen, dass der Freiflächencharakter der Theresienwiese durch eine zurückhaltende, geringe oberirdische Bauweise so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Im Übrigen kann den Anregungen nicht entsprochen werden.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1908 vom 09.01.2003 für den Bereich Theresienwiese/Matthias-Pschorr-Straße (nördlich) – Servicezentrum Theresienwiese - wird erneut gebilligt.

3.

Das Planungsreferat wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung samt Begründung öffentlich auszulegen und dabei von den verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch zu machen.

4.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1908 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen und nachfolgende Begründung beigegeben.

Der Beschluss unter Ziffer 4 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fristgerecht Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Ausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt

5.

Die Empfehlungen Nr. 27 und 37 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 19.11.2002 sind gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

A) Satzungstextentwurf

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1908
der Landeshauptstadt München,
Theresienwiese/Matthias-Pschorr-Straße (nördlich)
-Servicezentrum Theresienwiese-
vom.....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung.

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Für den Bereich Theresienwiese/Matthias-Pschorr-Straße (nördlich) - Servicezentrum Theresienwiese – wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.

(2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 09.01.2003 angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am, und diesem Satzungstext.

§ 2

Art der Nutzung

Das Sondergebiet „Servicezentrum“ dient der Unterbringung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen für den Festbetrieb auf der Theresienwiese sowie der für diesen Nutzungszweck erforderlichen Nebenräume.

Bei den Nutzern handelt es sich z.B. um das Bayerische Rote Kreuz (BRK), die Polizei, die Feuerwehr, die Stadtwerke, das Kreisverwaltungsreferat, das Jugendamt, den Technischen Überwachungsverein (TÜV) und das Fremdenverkehrsamt.

Die Räumlichkeiten des Fremdenverkehrsamtes und die technischen Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke SWM-Versorgungs GmbH werden ganzjährig genutzt.

§ 3

Maß der Nutzung

Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitgerechnet.

§ 4

Abgrabungen

Abgrabungen sind nur innerhalb des ausgewiesenen Bauraumes zulässig und auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken.

§ 5

Nebenanlagen, Einfriedungen

Oberirdische Nebenanlagen und dauerhafte Einfriedungen sind unzulässig.

§ 6

Dachform, Dachaufbauten

- (1) Für das Flachdach ist eine maximale Neigung bis zu 3 Grad zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 7

Grünordnung

(1) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen.

(2) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs.2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

§ 8

Stellplätze

(1) Der Nachweis der gemäß Art. 52 BayBO notwendigen Stellplätze ist im Umgriff des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

(2) Die für den Betrieb des Oktoberfestes benötigten Stellflächen für Einsatz- und Dienstfahrzeuge sind ebenerdig auf dem Gelände mit einem ausreichenden Abstand zur Hangkante herzustellen.

§ 9

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

B) Begründung zum Bebauungsplan

A. AUSGANGSLAGE UND PLANUNGSZIEL

1. Wirtschaftsfaktor „Oktoberfest“ und Anlass der Planung

Vom Fremdenverkehrsamt der Landeshauptstadt München wurde zum Wirtschaftsfaktor „Oktoberfest“ in das Internet folgender Beitrag eingestellt:

„Die Wiesn hat als größtes Volksfest der Welt eine enorme wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt München und das Umland. 2002 wurden 5,9 Millionen Besucher gezählt.

Rund 955 Mio € erbringt das Fest an Wirtschaftswert während seiner 16-tägigen Dauer.

Auf der Wiesn selbst werden ca. 449 Mio € umgesetzt und weitere 205 Mio.€ werden für Einkäufe, Taxi- und MVV-Fahrten sowie für Verpflegung ausgegeben.

Annähernd 301 Mio. €, der größte Teil des Wirtschaftswertes, resultieren aus Einnahmen für Übernachtungen der auswärtigen Wiesenbesucher.

Während des Oktoberfestes sind ca. 8.000 Personen fest angestellt und weitere 4.000 Personen finden als wechselnde Beschäftigte Arbeit.“

(Quelle: www.muenchen-tourist.de)

Für die Vorbereitung, Betreuung und Überwachung des Oktoberfestes benötigen eine Vielzahl von städtischen und staatlichen Dienststellen Büro- und Betriebsräume unmittelbar auf dem Festplatz. Zur Zeit erfolgt die Unterbringung der Dienststellen in Containerbauten, die sich aber in schlechtem baulichen Zustand befinden und den Nutzeranforderungen längst nicht mehr gerecht werden. Diese Container sind derzeit im Bereich des künftigen Servicezentrums – östlich der Theresienhöhe und nördlich der Matthias-Pschorr-Straße aufgestellt. Der jährliche Aufbau vor und der jährliche Abbau nach dem Oktoberfest wurde wegen der erheblichen Kosten nach wenigen Jahren eingestellt.

Seit fast 30 Jahren werden diese Container deshalb ganzjährig geduldet. Außerdem stehen südlich der Matthias-Pschorr-Straße die Bürocontainer der Stadtwerke (Gas, Strom, Wasser) und der Abgang zur Trafostation 1.

Die Container des jetzigen Behördenhofes sollen durch ein festes Gebäude mit Flachdach - das neue Servicezentrum - in das auch die Büros der Stadtwerke integriert werden können, ersetzt werden.

Mit den Besucherzahlen des Oktoberfestes und insbesondere aufgrund der Ereignisse des 11. Septembers 2001 sind auch die Anforderungen an das Sicherheits- und Verwaltungspersonal gestiegen.

Seit der Anschaffung der Container im Jahre 1974 hat sich die notwendige technische Ausrüstung erheblich verändert. Moderne Kommunikationseinrichtungen (EDV, Funk- und Fernsprecheinrichtungen, Video-Überwachung) müssen vor dem Oktoberfest jeweils mit erheblichem Arbeitsaufwand eingebaut und nach der Veranstaltung wieder entfernt werden.

Die erforderlichen Raumkapazitäten der Einsatzzentralen von Polizei, Feuerwehr und BRK, sowie die Arrestzellen der Polizei und die Behandlungsräume des BRK in den Containern sind für die gewachsenen Anforderungen nicht mehr ausreichend.

Aufgrund des äußerst schlechten baulichen Zustandes der alten und maroden Containeranlage ist die Erfüllung der Aufgaben der Sicherheitsbehörden von der baulichen Seite her in den Containern nur noch bedingt und mit erheblichem personellen Engagement und finanziellen Aufwand möglich.

Die Toilettenanlagen für die Beschäftigten des Servicezentrums sind völlig unzureichend. Die Toiletten sind in einem eigenen Bau in – je nach Dienststelle – kürzerer oder weiterer Entfernung untergebracht.

Eine ausreichende Trennung von Damen- und Herrentoiletten ist aus baulichen Gründen und der vorhandenen Größe nicht möglich. Die Toilettenanlage muss zusätzlich von den Besuchern des Behördenhofes mitgenutzt werden.

Die Gewerkschaft der Polizei hat in einer Presseerklärung vom 28.09. 2001 diese unhaltbaren Zustände beklagt. Der Facharzt der Polizei für Arbeitsmedizin hat nach einer Begehung während der Wiesn 2001 folgende arbeitsmedizinische Gesamtbewertung mit Schreiben vom 23.10.2001 übermittelt:

„Die Räumlichkeiten der Polizeiwache im Behördenhof entsprechen in erheblichem Umfang nicht den rechtlichen Anforderungen an Arbeitsstätten. Unter Berücksichtigung des Aufgabenspektrums ergibt sich daraus eine zusätzliche Belastung und Gefährdung des eingesetzten Personals. Für den verantwortlichen Dienststellenleiter ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der Gemeinsamen Bekanntmachung zum Arbeitsschutzgesetz, dass der zukünftige Betrieb unter diesen Umständen nicht möglich ist, ohne weiterhin erhebliche Mängel in der Fürsorge für die Beamten in Kauf zu nehmen.“

Der Sicherheitstechnische Dienst der Stadt hat bei seinen jährlichen Begehungen ebenfalls regelmäßig die unzureichende Unterbringung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beanstandet. Nur mit dem Hinweis auf den geplanten Neubau konnte Aufschub für geforderte Verbesserungen erreicht werden.

Im Interesse der Aufrechterhaltung der Münchner Tradition Oktoberfest und zur Sicherung des nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktors für die Stadt ist eine Neuorganisation des Servicezentrums unerlässlich.

Neue Räumlichkeiten sollten nach Möglichkeit bis zum Oktoberfest 2004 fertiggestellt sein.

Unter Abwägung der städtebaulichen, funktionalen, sicherheitstechnischen und finanziellen Gesichtspunkte wird für die erforderlichen Technik und Sicherheitseinrichtungen ein Festbau auf der Theresienwiese für richtig und notwendig erachtet.

Das neu geplante Servicezentrum ist ca. 100 m nördlich der Bavaria situiert. Beeinträchtigungen des Ensembles Bavaria und der Ruhmeshalle und des dahinterliegenden Eiszeitanges, der an dieser Stelle bereits stark abgeflacht ist, werden durch die Lage und die baulichen Ausprägung sowie der geringen Höhe des Servicezentrums so gering wie möglich gehalten.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegte Ergebnis des Wettbewerbes fügt sich gut in das Landschaftsbild der Theresienwiese ein.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Theresienwiese, auf der das Servicezentrum errichtet werden soll, befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

3. Standortvoraussetzungen

Generelle Standortvoraussetzungen für die Neuanlage des Servicezentrums waren

- eine zentrale Lage zu den Festhallen (kurze Wege für Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienste usw.),
- gute verkehrliche Anbindung an das umgebende Straßennetz (z.B. Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Rettungsdienste; Verkehrsabwicklung abseits der Besucherströme, ausreichende Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungswagen) und
- gute Erreichbarkeit für Festbesucher.

4. Nutzerbedarf

Der 1.Preisträgerentwurf des Architekturbüros Staab, Berlin erzielt entsprechend dem von den Nutzerreferaten und Dienststellen angemeldeten Raumprogramm eine Nutzfläche von 2.262 qm mit einem Kellergeschoss und einem Erdgeschoss über Terrain. Im Bebauungsplanentwurf wird deshalb unter Ausnutzung der Festsetzungsmöglichkeiten von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eine Geschossfläche von 1700 qm GF für den erdgeschossigen Bauteil festgelegt.

Für Rettungsfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge werden Aufstellflächen benötigt, so dass die Gesamtgrundstücksfläche der Einrichtung „Sondergebiet SZ“ mit ca. 5400qm ausgewiesen wurde.

B. STÄDTEBAULICHE SITUATION

1. Naturräumliche und naturgeschichtliche Bedeutung der Theresienwiese

Ein für München typisches Landschaftselement sind seine Geländeterrassen und Hangkanten. Ihre weitgehend unveränderte Erhaltung dient der Bewahrung der besonderen Eigenart der Landschaftsgestalt auch im städtischen Bereich.

Dies gilt besonders für noch nicht überbaute, gut ablesbare Geländestufen, wie diejenige an der Theresienhöhe; gebildet wurde auch sie durch die Isar, die sich im Verlauf von vermutlich vier Eiszeiten tief bis in tertiäre Ablagerungen der Süßwassermelasse eingrub und so die unterschiedlichen Geländeterrassen schuf, auf denen München entstanden ist. Die Hangkante hier an der Theresienhöhe trennt die tieferliegende Altstadtstufe von der westlich liegenden höheren Forstenrieder Schotterterrasse.

Wenn sie auch keine Entwicklung im Sinne des Artenschutzes (Rückzugsmöglichkeit für Tiere und Pflanzen durch eingeschränkte Zugänglichkeit, wie auf den steilen Böschungen der östlichen Isarhängeleiten) fördert, so ist sie doch ein naturräumliches Gliederungselement von hoher naturgeschichtlicher Aussagekraft, durch das der Standort Theresienhöhe/Theresienwiese stark geprägt und erheblich aufgewertet wird. Nicht zuletzt werden die Aussicht auf die Stadtsilhouette und die privilegierte Lage des monumentalen, denkmalgeschützten Ensembles Ruhmeshalle mit Bavaria vor dem Hintergrund des Baviariaparks durch sie entscheidend begünstigt.

C. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND FESTSETZUNGEN

1. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Die Theresienwiese ist im Flächennutzungsplan als Sondergrünfläche mit der Zweckbestimmung Oktoberfest dargestellt. Entlang des Bavariarings verläuft ein als Allgemeine Grünfläche dargestellter Geländestreifen.

Im Landschaftsplan als integraler Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist als Grundaussage das besondere Entwicklungsziel vorgegeben, die vorhandene Begrünung zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Entlang der Straße Theresienhöhe wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.09.1998 eine örtliche Grünverbindung eingetragen; im Bereich der Matthias-Pschorr-Straße verläuft eine von Westen über den Westpark und Bavariapark kommende und über den Kaiser-Ludwig-Platz in die Innenstadt führende „übergeordnete Grünbeziehung, Zone ökologischer Vernetzung“. Im Landschaftsplan ist ferner die eiszeitliche Isarhangkante als naturräumliches/landschaftliches Gliederungselement dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die zu einer Sondergrünfläche gehörenden Funktionsbauten von dieser Darstellung mit erfasst sind.

2. Vorhandene Baulinien

Die Theresienwiese ist einem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Baulinien und Baugrenzen sind nicht vorhanden.

3. Art der Nutzung

Entsprechend seiner Zweckbestimmung ist das Planungsgebiet in seiner Nutzungsart gemäß § 11 Abs.2 BauNVO als Sondergebiet Servicezentrum ausgewiesen.

Zulässig sind Räume zur Unterbringung von Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen für den Festbetrieb auf der Theresienwiese sowie die für diesen Nutzungszweck erforderlichen Nebenräume.

4. Maß der baulichen Nutzung

Als maximales Maß der baulichen Nutzung wird für den oberirdischen Bauteil eine Geschossfläche von 1700qm GF festgesetzt. Damit ist einerseits gesichert, dass die von den künftigen Nutzern geforderten Räume für die Sicherheit, die Organisation und die Technik für ein Servicezentrum zum Festbetrieb untergebracht werden können und andererseits ein in Form und Umfang den besonderen Erfordernissen an dieser sensiblen Stelle angepasstes Bauwerk errichtet werden kann.

Alle weiteren Einrichtungen des Servicezentrums, die nicht notfall- und sicherheitsbedingt im Erdgeschoss untergebracht werden müssen, werden ebenso wie die technischen Einrichtungen im Untergeschoss situiert.

Durch Satzung wird geregelt, dass entsprechend § 20 Abs. 3 Satz 2 der BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (hier die Räumlichkeiten unter Geländeniveau) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der Nutzung nicht mitzurechnen sind.

5. Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung der Einrichtung erfolgt von der Strasse an der Theresienhöhe her. Die erforderlichen Stellplätze für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge während des Oktoberfestbetriebes sind oberirdisch zu situieren und wasserdurchlässig herzustellen, dabei ist ein ausreichender Abstand zur Hangkante zu wahren.

Außerhalb des Oktoberfestbetriebes ist der Nachweis von Stellplätzen auf der Theresienwiese im Bereich des Behördenhofes ausgeschlossen, um optische Beeinträchtigungen in der Nähe der Bavaria mit Ruhmeshalle und der Hangkante gering zu halten und die Freiflächen nutzbar zu erhalten.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze gemäß Art. 52 BayBO ist außerhalb des Baurames zu führen. Soweit ein Realnachweis nicht möglich ist, können die Stellplätze abgelöst werden. Die genaue Prüfung hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

6. Nebenanlagen, Einfriedungen

Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden im Planungsgebiet aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen ausgeschlossen. Ebenso werden dauerhafte Einfriedungen ausgeschlossen.

7. Dachform, Dachaufbauten

Die besondere Ausgestaltung des Bauwerkes entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbes erfordert eine Eindeckung des Gebäudes mit einem Kupferdach. Insoweit besteht kein Raum für eine flächige Begrünung entsprechend § 3 der Freiflächengestaltungssatzung. Von derartigen Festsetzungen wird deshalb abgesehen.

8. Ortsrecht

Außer der Stellplatzbeschränkungssatzung findet weiteres Ortsrecht keine Anwendung.

D. GRÜNORDNUNG

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt im direkten Anschluss an die eiszeitliche Isarhangkante, diese ist als naturräumlich/landschaftliches Gliederungselement laut Landschaftsplan zu erhalten.

Auf der Hangkante befindet sich schützenswerter Baumbestand. Entlang der Theresienhöhe entwickelt sich der Laubgehölzbestand alleearartig, einzelne Gruppen verdichten sich an der Böschung entlang zu teilweise dichten Beständen (Linden, Ahorne und Hainbuchen), der Unterwuchs besteht aus heimischen Sträuchern und dem Aufwuchs der Laubgehölze.

An den lichtereren Stellen weist die Hangkante einen dichten Grasbewuchs auf.

Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich einige mit Gras bewachsene Randflächen im Anschluss an die Hangkante, sowie ein Ahorn. Die Fläche ist außerhalb der Container großteils mit wassergebundener Decke/Splitt befestigt und im Zufahrtbereich asphaltiert. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 45%.

Die sommerlichen Oberflächentemperaturen können $>40^{\circ}\text{C}$ betragen und nachts noch zwischen $20\text{-}24^{\circ}\text{C}$.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 5,0 m unter Flur, der höchste Grundwasserstand (HW 1940) liegt bei etwa 3,5- 4,0 m unter Flur. Für den Bereich des Bebauungsplans liegen allerdings gestörte Grundwasserverhältnisse vor, die sowohl von der Hangkante als auch vom Verbindungsgleis der U-Bahn beeinflusst werden. Eine genaue Feststellung der Grundwasserhöchststände ist hier nicht möglich.

Die Belastung der Luft mit Stickstoff, Ruß und Benzol liegt deutlich unter dem Prüfwert nach der 23.BImSchV. Die Verkehrsbelastung der Straße Theresienhöhe beträgt ca. 15.000 Kfz/24Std.

Naturräumlich liegt der Planungsumgriff auf der tieferen Altstadtstufe (6,5-8,5 m unter der durch die Hangkante abgegrenzten Münchner Schotterebene), bei ca. 521,80 m ü. NN. Im Altlastenkataster sind für die Theresienwiese keine Eintragungen verzeichnet.

2. Grünplanerische Ziele

Vorrangiges Ziel der Grünplanung ist es, die naturräumlich und stadtgestalterisch wichtige Hangkante zu schützen und die Festwiese als großzügige städtische Freifläche optisch und funktional zu bewahren.

Im Planungsumgriff werden folgende Ziele verfolgt:

- Vermeiden von Eingriffen in die Hangkante
- Erhalten von unversiegelten Flächen
- Erhalten und verbessern der Versickerungsfähigkeit der Beläge
- Erhalt der Zugänglichkeit der Freiflächen

3. Maßnahmen

- Einhaltung einer von beeinträchtigenden Nutzungen freizuhaltenden Schutzzone zur Hangkante
- Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit der Beläge
- Verzicht auf Einfriedungen außerhalb des Festbetriebes

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Versiegelung innerhalb des Planungsumgriffs beträgt momentan ca. 45 %. Der geplante Eingriff entsteht durch Versiegelungen, die sich durch den Baukörper des Servicezentrums ergeben. Im Planungsumgriff kommt es im Zuge der Neuplanung aber ebenso zu Entsiegelungen (Abbau der bestehenden Container und Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen in momentan versiegelten Bereichen), so dass der Versiegelungsgrad in etwa gleich bleibt und der Eingriff im Planungsumgriff kompensierbar ist.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan ist keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, der maßgebliche Schwellenwert wird nicht erreicht.

E. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Durch die Realisierung des Servicezentrums erhalten die städtischen und staatlichen Dienststellen die für die Betreuung und Überwachung des Oktoberfestes erforderlichen Büro- und Diensträume, die den steigenden Besucherzahlen und den heutigen Anforderungen an das Sicherheitsbedürfnis entsprechen.

Die Neukonzeption des Servicezentrums garantiert die weitere Zukunft der Münchner Tradition Oktoberfest und sichert dessen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor für die Stadt.

Das neue Servicezentrum wird neben besseren Arbeitsbedingungen für die eingesetzten Sicherheits- und Fachkräfte den Ansprüchen der hilfesuchenden Bürgerinnen, Bürger und Gäste besser gerecht.

Die nicht mehr funktionstüchtigen Container, die aufgrund ihres heruntergekommenen Zustandes das Ortsbild beeinträchtigen, können entfernt werden.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Thalgott

Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst

an das Direktorium HA II-R (3 x)

an das Direktorium HA II/V 3

an das Direktorium HA II/V 2 (3 x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv Planungsreferat - HA II/22V

zum Vollzug des Beschlusses.

zu V. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt

2. An die Bezirksausschüsse 2 und 8
3. An das Kommunalreferat _____
4. An das Kreisverwaltungsreferat _____
5. An das Baureferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Planungsreferat - HA I
9. An das Planungsreferat - HA II/01
10. An das Planungsreferat - HA III
11. An das Planungsreferat - HA IV
12. An das Planungsreferat - SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am.....

Planungsreferat - HA II/22V

i.A.