

Telefon: 233 - 22925  
Telefax: 233 - 24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN HA II/22 P  
PLAN HA II/20 V

 **zusätzlichen Wohnungsbau verwirklichen**  
**Antrag Nr. 14-20 / A 03929 der FDP – HUT**  
**Stadtratsfraktion vom 22.03.2018**

### Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12753

Anlagen:

1. Rahmenplanung Olympiapark (Auszug)
2. Planungskonzept Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung 
4. Antrag Nr. 14-20 / A 03929 der FDP – HUT

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.09.2018 (SB)** 

Öffentliche Sitzung



### Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin.....	1
1. Beschlusslage und planerische Grundlagen.....	2
2. Überarbeitung des Planungskonzeptes, Prüfen von Nachverdichtungspotentialen .....	4
3. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4. Entscheidungsvorschlag.....	6
II. Beschluss.....	6

### I. Vortrag der Referentin

 Stadtratsfraktion der FDP - HUT hat am 22.03.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03929 (Anlage 4) gestellt. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, die Möglichkeiten einer Erweiterung des nordwestlichen Baugebiets am südlichen Oberwiesenfeld zu prüfen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs.1 Ziffer 11, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 03929 wie folgt Stellung:

Das in Rede stehende Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 70.000 qm liegt im Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg in unmittelbarer Nähe des Leonrodplatzes. Die Fläche liegt direkt nördlich der Schwere-Reiter-Straße im Bereich des südlichen Eingangs in den Olympiapark. Für das Gebiet wird derzeit der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a aufgestellt.

Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt brach. Hier ergaben sich in den letzten Jahren befristete Möglichkeiten der Zwischennutzung, beispielsweise für den „O`pflanzt is! e.V.“ und für Stellplätze des Theaterzelts „Das Schloss“. Der nördliche Teilbereich (ca. 51000 m<sup>2</sup>) wird derzeit noch durch die Tierklinik der Ludwig-Maximilians-Universität genutzt. Diese wird bis Ende 2021 vollständig nach Oberschleißheim umziehen.

Eigentümer ist der Freistaat Bayern, der auf der Fläche Wohnungen für Staatsbedienstete  den erforderlichen Kindertageseinrichtungen und Grünflächen realisieren möchte.

## **1. Beschlusslage und planerische Grundlagen**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Gemeinbedarfsfläche für Wissenschaft und als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Die Fläche ist Teil des Areals, für das im Zuge der Olympiabewerbung der Landeshauptstadt München für die Winterspiele 2018 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2053 vom 08.06.2011 (RatsInformationssystem RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 08-14 / V 06731) gefasst wurde. An dieser Stelle war geplant, das sog. Mediendorf zu errichten, in dem die Vertreterinnen und Vertreter der Presse untergebracht werden sollten. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses bildeten die am 06.10.2010 vom Stadtrat beschlossene landschafts- und stadtplanerische Rahmenplanung und Umweltstudie für den Olympiapark (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 08-14 / V 05048) sowie der in den Jahren 2010 und 2011 durchgeführte Planungswettbewerb für das Olympische Dorf und das Mediendorf.

Erste Planungen für das Gebiet reichen zurück bis in die frühen 1980iger Jahre und fanden ihren Niederschlag im Bebauungsplan Nr. 1009b, der Baurecht für umfangreiche Wohnbebauung, das Goethe-Institut und weitere staatliche Institutionen an der Dachauer Straße und Schwere-Reiter-Straße schuf. Im Bereich der jetzt geplanten Wohnbebauung sah der Bebauungsplan den Bauraum für ein naturkundliches Bildungszentrum (Museum Mensch und Natur) vor. Da eine Auflassung des Tierklinikgeländes zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar war, wurde der betreffende Teilbereich, für den in den Verfahrensplänen die Festsetzung als Öffentliche Grünfläche vorgesehen war, zur Satzung aus dem Planungsumgriff herausgenommen.

## **Rahmenplanung Olympiapark und Wettbewerbsverfahren zur Olympiabewerbung**

Im Rahmen der Bewerbung für die Olympischen Spiele 2018 wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse des Olympiaparks und der westlichen Randflächen vorgenommen und deren Nutzungssituation beschrieben. Dabei wurde ein breites Spektrum an mehr oder weniger parktypischen Nutzungen erfasst und Defizite in der Zugänglichkeit von Süden und Westen aufgezeigt. Außerdem wurde deutlich, dass bereits heute ein erheblicher Nutzungsdruck auch im Westteil des Olympiaparks besteht.

Mit der landschafts- und stadtplanerischen Rahmenplanung für den Olympiapark (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V05048 v. 6.10.2010) hat die Landeshauptstadt München aufbauend darauf städtebauliche, architektonische, landschaftsplanerische, ökologische und stadtgestalterische Maßstäbe für die weiteren Planungen im und um den Olympiapark definiert (siehe Anlage 1). Wesentliche Ziele sind dabei u.a.:

- Erweiterung des Parks:  
Zum Ausgleich des seit der Gründung des Olympiaparks stark zugenommenen Nutzungsdrucks und zur gestalterischen Verbesserung des Übergangsbereichs zwischen den Bauquartieren an der Dachauer Straße und dem Olympiaberg sollen die für die Erholung nutzbaren Grünflächen des Parks erweitert werden.
- Städtebaulich-architektonische und landschaftsarchitektonische Aufwertung wichtiger Parkeingänge:  
Mit dem beabsichtigten Bau des Mediendorfes ('Südliches Oberweisenfeld') an der Schwere-Reiter-Straße soll ein neuer angemessener Parkeingang im Süden definiert werden, der auf die anschließenden Parkerweiterungsflächen reagiert und eine attraktive Verknüpfung zu den angrenzenden Stadtquartieren schafft.
- Erhalt des Veranstaltungsgeländes des Tollwood-Festivals, der Sportnutzungen des Teutonia-Geländes und der Montessorischule am Willi-Gebhard-Ufer

Im Planungswettbewerb für die Bewerbung zu den Olympischen Spielen 2018 wurden die Ziele der Rahmenplanung aufgegriffen und Anforderungen an den sog. postolympischen Modus für das sog. Mediendorf formuliert:

- Nachnutzung des 'Mediendorfes' als Wohngebiet mit etwa 430 Wohneinheiten.
- Anordnung der öffentlichen Grünflächen für das 'Mediendorf' auf dem Gelände der Tierklinik sowie entlang der nordöstlichen Grenze des Bauquartiers

Das Preisgericht empfahl, den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf des ersten Preisträgers Léon Wohlhage Wernik, Architekten, Berlin und St Raum a, Landschaftsarchitekten, Berlin, den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wurde der Siegerentwurf im Jahr 2011 überarbeitet. Der nördliche Bereich (Tierklinikgelände) wurde entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung von Bebauung freigehalten, die Bebauung im südlichen Bereich bei gleicher Anzahl der Wohneinheiten durch eine geänderte Höhenentwicklung, gerade auch auf Grund der Freiraumsituation, entsprechend verdichtet. Durch die Entscheidung des Olympischen Komitees zugunsten Südkoreas als Austragungsort der Winterspiele 2018 wurden die Planungen im südlichen Oberweisenfeld zunächst nicht weiterverfolgt.

## **Nutzungsverdichtung im Olympiapark**

Seit Abschluss des Wettbewerbsverfahrens für die Olympischen Spiele hat im Olympiapark eine bauliche Entwicklung und Nutzungsintensivierung stattgefunden. Neben der deutlichen Zunahme der Besucherzahlen bei den Veranstaltungen und der Parkanlagen wurden auch in neuen Gebäuden weitere Veranstaltungsangebote geschaffen (z.B. 'Kleine' Olympiahalle, Sea-Life, Kongresszentrum am Coubertin-Platz). Hinzuweisen ist auch auf die durch den Stadtrat beschlossene neue Eissport-Halle am Willi-Gebhard-Ufer.

## **2. Überarbeitung des Planungskonzeptes, Prüfen von Nachverdichtungspotentialen**

Mitte/Ende 2016 hat der Freistaat Bayern gegenüber der Landeshauptstadt München die konkrete Absicht geäußert, nun auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von 2011 ein Wohngebiet für Staatsbedienstete realisieren zu wollen. Nach Vorlage eines gesicherten Zeitplans für den Abzug der Tierklinik konnten die Planungen Ende 2016 auf Basis des geltenden Aufstellungsbeschlusses fortgeführt werden. Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich weiter gestiegenen Bedarfs an günstigem Wohnraum wurde das Büro Léon Wohlhage beauftragt, den Siegerentwurf im Hinblick auf weitere Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und entsprechende städtebauliche Varianten vorzulegen.

Die Überarbeitung führte zu folgendem Ergebnis (siehe Anlage 2):

- Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten von 430 auf 680 (Erhöhung um 58%)
- Anhebung der Geschossigkeit auf bis zu acht Vollgeschosse
- Haupterschließung von Westen, um die dem Park zugewandte Ostseite möglichst freizuhalten von motorisiertem Verkehr
- Integration von drei Kindertageseinrichtungen

Es konnte damit eine weitere deutliche bauliche Verdichtung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der planerischen Vorgaben der Rahmenplanung erreicht werden, auch unter teilweiser Inanspruchnahme der Flächen der Tierklinik (ca. 17000 m<sup>2</sup>). Für die verbleibende Fläche von ca. 33000 m<sup>2</sup> ist die Festsetzung als Öffentliche Grünfläche vorgesehen, die sowohl den Zielen der Parkerweiterung wie auch der Erholungsflächenversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Planungsgebiets 2053a dienen soll.

## **3. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens**

Das überarbeitete Planungskonzept bildet die Grundlage für das weitere Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 2053a, für den der Satzungsbeschluss 2020 vorgesehen ist. Im März 2018 wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und die Planung der Öffentlichkeit in einer Erörterungsveranstaltung am 07.03.2018 vorgestellt.

In den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Einwänden äußern die Bürgerinnen und Bürger insbesondere Sorgen hinsichtlich der Verträglichkeit der hohen Dichte des Planungsgebietes mit der Umgebung. Die überwiegenden Äußerungen bezogen sich auf:

#### **Verkehrliche Erschließung/ruhender Verkehr**

Der Bereich um den Leonrodplatz ist bereits heute stark verkehrsbelastet. Im direkten Umfeld des Planungsgebietes werden derzeit bzw. in Kürze weitere Bauvorhaben realisiert, die entsprechende Verkehre erzeugen (Strafjustizzentrum, Kreativquartier). Die Anwohnerinnen und Anwohner fürchten daher eine erhebliche Verkehrszunahme auch durch Schleichverkehre bzw. Parksuchverkehre in den Nebenstraßen.

#### **Erforderliche soziale Infrastruktur**

Im Planungsgebiet sind drei Kindertageseinrichtungen zu realisieren. Die hierfür erforderliche Erschließung (Küchenanlieferung, Pflegezufahrt Außenspielflächen, Hol- und Bringverkehr) ist so zu planen, dass zum einen die Anwohnerinnen und Anwohner nicht unverhältnismäßig belastet werden, zum anderen Potenziale für die Aufwertung des Parkeinganges erhalten bleiben.

#### **Höhenentwicklung**

Kritisiert wird seitens der Öffentlichkeit die Höhe und Dichte der Gebäude, die mit bis zu 8 Vollgeschossen den Zugang zum Park optisch deutlich verschlechtern. Die geplante Bebauung werde der sensiblen Lage direkt am Park nicht gerecht.

Die Einwendungen der Öffentlichkeit werden geprüft, im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans behandelt und dem Stadtrat vorgelegt werden.

Seitens der städtischen Fachreferate wurde insbesondere vorgetragen zu den Themen:

#### **Schallschutz**

Das Planungsgebiet ist unterschiedlichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Die bisherigen Abstimmungen mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt haben gezeigt, dass mit dem vorliegenden Planungskonzept die Lärmbelastung durch die angrenzende Sportanlage (Fußballverein FC Teutonia mit Vereinsheim und Schulsport) und das Tollwood-Festival aufgrund der räumlichen Abstände gerade noch zu bewältigen ist. Eine Erweiterung des Baugebietes nach Norden und somit ein Heranrücken der Wohnbebauung an diese Freizeiteinrichtungen könnte deren Fortbestand in derzeitigem Umfang gefährden.

#### **Nutzung Sportstätten**

Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch der steigende Nutzungsdruck auf den Olympiapark und die in der Umgebung vorhandenen Sportstätten. Das Sportamt weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf den zu erwartenden deutlich steigenden Nutzungsdruck durch die geplanten Neubaugebiete am südlichen Oberwiesenfeld sowie im Kreativquartier hin.

#### 4. Entscheidungsvorschlag

Vor diesem Hintergrund hält das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Nachverdichtungspotenziale mit der bereits erfolgten signifikanten Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten gegenüber dem Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 2011 für ausgeschöpft. Durch eine weiter heranrückende Wohnbebauung würden wichtige Freizeiteinrichtungen wie das Tollwood-Festival und die vorhandene Sportanlage möglicherweise eingeschränkt oder verdrängt.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03929 der Stadtratsfraktion der FDP - HUT vom 22.03.2018 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

#### Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 12) Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbearbeiterin, Frau Stadträtin Messinger ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen, wonach keine weiteren Nachverdichtungspotenziale am südlichen Oberwiesenfeld bestehen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03929 der Stadtratsfraktion der FDP - HUT vom 22.03.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

4.

### III. **Beschluss**

nach Antrag



Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

### IV. **Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### V. **Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3** zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (BA-Geschäftsstelle Nord) 
3. An den Bezirksausschuss 09 -Neuhausen-Nymphenburg
4. An das Referat für Bildung und Sport
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6.  An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/20V  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3