

Telefon: 233 - 22939
233 - 25249
233 - 24306
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung und
Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/22 P
PLAN HA II/22 V
PLAN HA II/522

**Dachauer Straße 110 - 114 und Luitpold-Kaserne,
Leonrodplatz, Dachauer Straße (östlich),
Schwere-Reiter-Straße (südlich),
Infanteriestraße (westlich)**

a) Eckdatenbeschluss und weiteres Vorgehen

b) Anträge

Antrag Nr. 2874 von Frau Stadträtin Elisabeth Schosser vom 19.10.1989
Antrag Nr. 1045 der Stadtratsfraktion der CSU vom 28.07.1992

Stadtbezirk 4 – Schwabing-West
Stadtbezirk 9 – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08/V 11586

Anlagen:

1. Übersichtsplan M 1:5000
2. Plan Lage im Stadtgebiet
3. Antrag Nr. 2874
4. Antrag Nr. 1045

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.2008 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass der Planung	2
2. Ausgangssituation	2
3. Stadtstrukturelle, städtebauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Ziele	7
4. Städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Eckdaten	9
5. Anträge/Beschlüsse	10
6. Weiteres Vorgehen	11
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	12
8. Fristverkürzung für die Vorlage	13
II. Antrag der Referentin	14
III. Beschluss	14

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass der Planung

Gemäß Änderungsantrag der SPD-Fraktion, Bündnis 90/Die Grünen und der Rosa Liste zum Beschlussentwurf des Referats für Stadtplanung und Bauordnung „Werkbundsiedlung Wiesenfeld“ vom 26.09.2007 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Ziffer 2 und 3 beauftragt, „einen städtebaulichen Wettbewerb für den Umgriff Dachauer Straße, Schwere-Reiter-Straße und Infanteriestraße vorzubereiten. Die Optanten der ARGE Werkbundsiedlung sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen“.

Aufgrund der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf zur europaweiten Ausschreibungspflicht bei Grundstücksveräußerungen ist es nicht mehr möglich, wie im o.g. Änderungsantrag gewünscht, eine vorab festgelegte Berücksichtigung bestimmter Beteiligter (hier Optanten) zuzusichern. Vielmehr ist ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchzuführen.

Der Teilbereich westlich der Heßstraße wurde von der Stadtwerke München GmbH, vom Baureferat und Kommunalreferat in unterschiedlicher Weise mit Verwaltungs- und Wohngebäuden, mit Lagerhallen, Werkstätten und Freilagerflächen genutzt. Ein Großteil dieser Nutzungen ist durch Verlagerungen und neue betriebliche Konzepte weggefallen, derzeit noch bestehende Nutzungen sollen verlagert werden, so dass dieser gesamte Bereich überplant werden kann.

Der Teilbereich östlich der Heßstraße (ehemaliges Planungsgebiet der Werkbundsiedlung Wiesenfeld) umfasst das Gebiet der ehemaligen Luitpoldkaserne, die aufgelassen ist und deren Südteil ebenfalls überplant werden kann. Die im Norden an der Schwere-Reiter-Straße liegenden Gebäude (Gebäude 1-8, siehe Anlage 1) werden gewerblich genutzt und sollen erhalten bleiben.

Das gesamte Areal befindet sich in städtischem Besitz, die Flächen der Stadtwerke München GmbH wurden der Stadt übereignet.

Seit Ende der 1980er Jahre liegen Stadtratsanträge vor (vgl. Ziffer 5 des Vortrages der Referentin), für Teile des Planungsgebietes einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet, Gebietsgröße

Das Planungsgebiet, ca. 2,5 km nordwestlich der Münchner Altstadt, im näheren Umfeld des nördlich angrenzenden Olympiaparks, liegt zwischen Infanterie- und Heßstraße im Stadtbezirk 4 – Schwabing-West, zwischen Heßstraße und Dachauer Straße im Stadtbezirk 9 – Neuhausen-Nymphenburg.

Das Areal wird im Westen durch die Dachauer Straße, im Norden durch die Schwere-Reiter-Straße und im Osten durch die Infanteriestraße begrenzt. Im Süden wird das Gelände an der Infanteriestraße durch die Barbarakirche und zwischen Heß- und Dachauer Straße, durch das Grundstück begrenzt, das mit einem City Service Center für das Baureferat bebaut werden soll.

Das Planungsareal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12 ha.

2.2 Bewerbung um die Olympischen Winterspiele 2018

Das Planungsgebiet liegt in fußläufiger Nähe zum Olympiapark und hat damit unter Umständen auch eine Bedeutung als Flächenpotential für Funktionen, die im Zusammenhang mit der Bewerbung um die Olympischen Winterspiele 2018 untergebracht werden müssen. Gerade die enge räumliche Verknüpfung des Olympischen Dorfes mit dem Olympiapark wurde bisher als wesentlicher Pluspunkt des Bewerbungskonzepts betrachtet.

2.3 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das zu überplanende Gelände befindet sich in einem Umfeld mit unterschiedlichen Nutzungen und Maßstäblichkeiten.

Westlich der Dachauer Straße befinden sich überwiegend vier- bis neugeschossige, zeilenartige Wohngebäude. Nördlich der Schweren-Reiter-Straße schließt der Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1009 b Dachauer Straße, verlängerte Heideckstraße und Schwere-Reiter-Straße - südliches Oberwiesenfeld - an, der in seinem südlichen Teilbereich an der Schweren-Reiter-Straße noch nicht umgesetzt ist. Der Bebauungsplan sieht hier Gemeinbedarf Naturkundliches Bildungszentrum und Gemeinbedarf Staatliche Verwaltung vor. Derzeit befinden sich hier temporäre Nutzungen, wie z.B. kulturelle Einrichtungen in fliegenden Bauten. Nordöstlich des Planungsgebietes und der Schweren-Reiter-Straße, grenzt der südliche Rand des Olympiaparks an, der Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18c Olympiapark zwischen Nymphenburger Kanal, Winzerer-, Ackermann-, Schwere-Reiter-Straße - Schuttberg - ist. In diesem Teil des Parks befindet sich eine Straßenbahnwendeschleife.

Im Osten grenzt die Barbarasiedlung an das Planungsgebiet. Im Süden das Gelände der Barbarakirche und der Standort des geplanten City Service Centers des Baureferats (siehe hierzu Punkt 2.7.).

2.4 Planerische, rechtliche und historische Ausgangslage

Planerische und rechtliche Vorgaben

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Gelände der ehemaligen Luitpoldkaserne als „Sondergebiet Landesverteidigung“ dar, der Bereich zwischen Dachauer Straße und Heißstraße ist als „gewerblicher Gemeinbedarf“ und „Gemeinbedarf für Sicherheit und Verwaltung“ dargestellt.

Im Planungsgebiet ist entlang der Heißstraße und in ihrer Verlängerung nach Nordwesten eine „übergeordnete Grünbeziehung“ zwischen Olympiapark und der Grünanlage Maßmannbergl dargestellt.

Des weiteren stellt der integrierte Landschaftsplan in dem Bereich „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dar.

Entlang der Dachauer Straße, der Schweren-Reiter-Straße, der Heißstraße und der Infanteriestraße befinden sich Bauliniengefüge.

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Nördlich der Schweren-Reiter-Straße schließen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 1009 b und 18c an.

Das Areal liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung vom 02.01.2008, im Bereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12.05.1992, innerhalb der Entwässerungssatzung in der Fassung vom 28.11.2005, sowie der Freiflächengestaltungssatzung vom 08.05.1996.

Für das Gelände der ehemaligen Luitpoldkaserne (Werkbundsiedlung) wurde vom Stadtrat am 23.06.2004 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 gefasst.

Geschichtliche Entwicklung

Das Gelände zwischen Dachauer Straße und Heißstraße wurde gewerblich genutzt.

Etwa bis zum Jahre 1920 waren dort Artilleriewerkstätten untergebracht. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Areal als Betriebs- und Gewerbehof städtischer Betriebe genutzt.

Während der noch andauernden, sukzessiven Verlagerung der städtischen Betriebe der Stadt und der Stadtwerke München GmbH wurden die freiwerdenden Bereiche mit kulturellen und universitären Zwischennutzungen belegt.

Auf dem Gelände zwischen Heißstraße und Infanteriestraße wurde die ehemalige Luitpoldkaserne ab 1896 als Unterkunft für die 1890 gegründete Luftschifferabteilung errichtet. 1931/32 wurde die Luitpoldkaserne dann auf ihre heutige Größe erweitert.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kaserne durch das US-Militär genutzt. Mit Gründung der Bundeswehr 1955 wurde die Luitpoldkaserne von dieser weitergeführt.

Der nördliche Bereich an der Schweren-Reiter-Straße wurde 2000 von der Kasernennutzung freigegeben und beherbergt seither vor allem Unternehmen aus den Bereichen Neue Medien / Werbung. Die letzten Bundeswehrrnutzungen wurden am 01.01.2007 aufgegeben.

Die Gebäude (Nrn. 1-8, siehe Anlage 1) im nördlichen Bereich sollen erhalten bleiben, die Gebäude südlich der derzeit genutzten und sanierten Gebäude sollen abgebrochen werden.

Am 08.02.1994 wurde im Bauausschuss ein Beschluss zur „Neugestaltung des Leonrodplatzes“, aufbauend auf einem Wettbewerb für die Platzgestaltung verabschiedet. Der Beschluss sieht vor, das prämierte Konzept der zukünftigen Gestaltung des Leonrodplatzes zugrunde zu legen. Der Ostquadrant des Leonrodplatzes liegt im Planungsumgriff und wird Teil der Überplanung des Areals Luitpoldkaserne, Dachauer Straße sein.

Denkmalschutz

Im Umgriff des Planungsareals stehen folgende Gebäude und Anlagen unter Denkmalschutz:

- Das sogenannte Gebäude 2 (siehe Anlage 1) im Bereich der ehemaligen Luitpoldkaserne an der Schweren-Reiter-Straße
- historische Einfriedungen entlang der Schweren-Reiter-Straße und der Heißstraße

Im unmittelbaren Anschluss an das Planungsgebiet stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

- Dachauer Straße 106/108: Symmetrische Wohnblöcke, historisierend, mit Erker, Mittelgiebeln und Eckzwiebeltürmchen, um 1910
- Tonnenhalle, auch Rohrlegerhalle: als Flachtonne ausgebildete freitragende Eisenbetonkonstruktion 1926 durch die Baufirma Wayss und Freitag errichtet, formalästhetisch überzeugender Funktionsbau
- Jutierungshalle: 1926 im Reduktionsstil durch Bauamtmann Ernst Henle als Eisenbetonkonstruktion errichtet, durch Wandpfeilerintervalle gegliedert und unterteilt in Materialprüfungsgebäude und Jutierungshalle, Dach in offener Fachwerkkonstruktion mit Oberlichtern, Laufkran bez. 1926; Erweiterung nach Südosten von 1952
- Heißstraße 136: Teil des ehemaligen Barackenkasernements, Neurenaissance-Rohbacksteinbau mit Mittelrisalit und Hausteingliederungen, Ende 19. Jh.
- Infanteriestraße 15: Kath. Filialkirche St. Barbara, historisierend mit Dachreiter, 1922-23 von Erich Goebel (Umbau einer etwas älteren Halle); 1923-45 Militärkirche

Das nordöstlich der Infanteriestraße angrenzende Gelände der Barbarasiedlung befindet sich unter Ensembleschutz. Bei der Siedlung handelt es sich um einen in sich geschlossenen, architektonisch zusammenhängenden Wohnkomplex, der sich städtebaulich deutlich von den ihn umgebenden Kasernenbauten des alten Münchener Kasernenviertels abhebt. Sie ist ein Beispiel für den Kleinwohnungsbau aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg.

2.5 Grünordnerische Bestandsanalyse

Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt in der Münchner Schotterebene auf den Niederterrassen der Würmeiszeit. Aufgrund der gewerblichen und militärischen Nutzung ist eine stark anthropogene Überprägung der Böden vorhanden. Insbesondere der nördliche und westliche Teil unterliegt aufgrund seiner hohen Versiegelung einer hohen thermischen Belastung. Die Rasen- und Wiesenflächen im Bereich der bestehenden Kasernengebäude wirken demgegenüber klimatisch ausgleichend.

Vegetation und Biotopfunktionen

Der Vegetationsbestand ist in Abhängigkeit von der jeweiligen bisherigen Nutzung der Teilflächen des Gebiets durch ortsbildprägende Baumreihen im Bereich des ehemaligen Exerzierhofes, parkartige Flächen im Bereich der ehemaligen Kasernen und Randgrün

auf Gewerbeflächen geprägt. Ökologisch wertvoller Grünbestand befindet sich im nicht ausgebauten Abschnitt der Heißstraße. Der hier spontan entstandene Baum- und Strauchbestand ist in der Münchner Biotopkartierung 2000 als „Bereich mit Entwicklungspotential zum Biotop“ erfasst.

Erholung

Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind mit öffentlich nutzbaren Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen deutlich unterversorgt. Die nächstgelegenen Grünflächen sind das Maßmannbergl und der südliche Teil des Olympiaparks.

Aufgrund der Barrierewirkung der Schwere-Reiter-Straße und der Entfernung zum Maßmannbergl müssen im Gebiet selbst die notwendigen Erholungsflächen nachgewiesen werden.

2.6 Verkehrliche Situation

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über die in der Dachauer Straße verkehrenden Straßenbahnlinien 20 und 21, sowie über die in der Schwere-Reiter-Straße verlaufenden Straßenbahnlinie 12 und die Buslinien 53 und 154 gut an das ÖPNV-Netz mit Haltestellen am Leonrodplatz und an der Infanterieastraße angebunden.

Die U-Bahn-Haltestellen Hohenzollernplatz und Josephsplatz liegen über 600 m weit entfernt. Das Planungsgebiet befindet sich somit nicht mehr in deren Einzugsbereich.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Hauptverkehrsstraßen Dachauer Straße und Schwere-Reiter-Straße und ist somit direkt an das Hauptstraßennetz angebunden. Die Kfz-Belastung der Dachauer Straße beträgt ca. 29.000 – 39.000 Kfz/24h, die Belastung der Schwere-Reiter-Straße ca. 24.000 – 36.000 Kfz/24h. Der Knotenpunkt Leonrodplatz weist bereits heute in Spitzenzeiten zum Teil Leistungsdefizite auf.

Im Osten ist das Planungsgebiet durch die Infanteriestraße erschlossen, die aufgrund ihrer maßgebenden Erschließungsfunktion nicht für den Durchgangsverkehr geeignet ist. Die Heißstraße endet derzeit am südlichen Ende des Planungsgebietes.

Fuß- und Radverkehr

Die Durchlässigkeit des Planungsareals ist derzeit wegen bestehenden Bebauungen und Absperrungen aufgrund der vormaligen Nutzungen nicht gegeben.

Entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) führt durch die Infanteriestraße und die Schwere-Reiter-Straße (westlich der Infanteriestraße) eine Haupttrasse für den Radverkehr.

2.7 City Service Center des Baureferats

Auf dem südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstück an der Heißstraße ist die Errichtung eines City Service Center für das Baureferat geplant. Bei dem City Service Center handelt es sich um eine Zusammenlegung diverser Straßenreinigungs- und Straßenunterhaltshöfe zu einer zentralen Einheit.

Vom Baureferat ist beabsichtigt, einen Realisierungswettbewerb für das City Service Center im Sommer 2008 auszuloben. Für das Gelände liegt eine konzeptionelle Masterplanung und darauf aufbauend eine Lärmuntersuchung vor.

Mit dem entsprechenden Beschlusssentwurf des Baureferats wird der Stadtrat im Herbst 2008 befasst werden.

Das weitere Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit dem o.g. Planungsprozess. Nach Durchführung der jeweiligen Wettbewerbe ist es beabsichtigt, das City Service Center in den Umgriff des künftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung zu integrieren.

2.8 Altlasten

Große Teile des Planungsareals waren seit etwa 1840 mit Werkstätten und Kasernen-nutzungen belegt. Es ist davon auszugehen dass sich auf den Flächen Bodenverunreinigungen befinden. Des weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass kriegsbedingte Bombentrichter mit ortsfremden Materialien verfüllt worden sind. Hierzu sind im weiteren genauere Untersuchungen durchzuführen.

2.9 Immissionen

Das Gelände ist insbesondere aufgrund der starken verkehrlichen Belastung der Dachauer Straße und der Schweren-Reiter-Straße stark mit Immissionen belastet. Das zukünftige bauliche Konzept muss sich mit dieser Situation auseinandersetzen und geeignete Lösungen finden.

Ebenso werden von dem geplanten City Service Center des Baureferats Immissionen auf das Planungsgelände einwirken. Es wird an der Schnittstelle zu dem City Service Center mit geeigneten baulichen Maßnahmen auf die Situation reagiert werden müssen.

3. Stadtstrukturelle, städtebauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Ziele

3.1 Stadtstruktur

Ziel ist die Planung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem Anteil an Kerngebiets-nutzungen und einem überwiegenden Wohnanteil, inklusive des erforderlichen Einzelhandels und der sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes an der Schweren-Reiter-Straße, insbesondere am Leonrodplatz, ist stadtstrukturell der höhere Anteil gewerblicher Nutzungen vorzuziehen, dies in Fortsetzung der benachbarten Baugebiete südwestlich der Dachauer Straße und im nördlichen Teil der ehemaligen Luitpoldkaserne. In geeigneter städtebaulicher Lage kann auch in diesem Bereich Wohnnutzung vorgesehen werden.

Am Leonrodplatz sind zur Sicherung und Stärkung des bestehenden Nahbereichszentrums und zur Versorgung der neuen Bewohnerinnen und Bewohner Flächen für den Einzelhandel der Nahversorgung in einer zeitgemäßen Größenordnung zu situieren.

Aufgrund des sowohl inhaltlich als auch formal heterogenen Umfeldes kommt dem Planungsareal die Aufgabe zu, sich aus sich selbst heraus zu definieren und einen eigenen Ort, eine eigene Adresse zu schaffen.

Der südwestliche Rand der ehemaligen Luitpoldkaserne bildet eine vorgegebene städtebauliche Zäsur. Diese setzt sich nördlich der Schweren-Reiter-Straße in der Emma-Ihrer-Straße fort.

Hier soll entsprechend dem Landschaftsplan eine Durchlässigkeit im Zuge der nichtausgebauten Heißstraße entstehen, die an die dort bestehenden Grünbestände anknüpft. Dadurch soll auch eine Fuß- und Radwegverbindung mit den umliegenden Gebieten hergestellt werden.

Von Südwesten nach Nordosten könnte eine stadträumliche Achse entstehen ausgehend von der Funckerstraße über die Barbarakirche hin zur Barbarastraße. Auch hier ist eine Fuß- und Radwegverbindung durch das Gebiet zu führen.

Der städtebauliche, verkehrliche und landschaftsplanerische Umgang mit diesen möglichen räumlichen Gliederungen ist wesentlicher Bestandteil der künftigen Planungsaufgabe.

3.2 Städtebau

Die geplanten Nutzungen sollen in einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept realisierbar sein, das in den Baufeldern einen größtmöglichen typologischen Freiraum gewährt. Dieses Konzept soll in der Lage sein, das Gesamtquartier räumlich zu strukturieren, ohne Individualitäten zu verhindern.

Somit kommt dem städtebaulichen Konzept die Aufgabe zu, den Entwicklungsrahmen für ein eigenständiges, zeitgemäßes Gebiet zu formen, das

- für eine klare Orientierung und eine eindeutige Identität sorgt,
- die Möglichkeit der Entfaltung unterschiedlichster visueller und atmosphärischer Qualitäten bildet,
- Baufelder vorschlägt mit der Möglichkeit, diese mit verschiedenen Typologien zu füllen,
- auf die zum Teil erheblichen Immissionen, die auf das Planungsgebiet durch die angrenzende Dachauer Straße und die Schwere-Reiter-Straße sowie das geplante City Service Center der Baureferats einwirken, reagiert (siehe Ziffer 2.9),
- den Ostquadranten des Leonrodplatzes in das städtebauliche Gesamtkonzept einbezieht, sich mit der Maßstäblichkeit des Gesamtplatzes, den bisherigen Planungen und einer entsprechenden städtebaulichen Reaktion darauf auseinandersetzt,
- trotz möglichen vielfältigen Einzelkonzepten auf den Baufeldern ein übergreifendes Gesamtkonzept bildet.

Aufbauend auf einem flexiblen städtebaulichen Gerüst, das den Rahmen für die einzelnen Baufeldentwicklungen schafft, sollten möglichst vielfältige, abwechslungsreiche Einzelquartiere entstehen. Es besteht die Chance, qualitätsvolle zeitgenössische Antworten im Städtebau und in der Architektur zu erhalten.

3.3 Freiraumplanung

Die Freiflächen stellen einen integralen Bestandteil und wesentliches Element zur Prägung des neuen Quartiers dar.

In Kombination mit den Grünverbindungen durch das Gebiet ist eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche von ca. 1,7 ha Größe erforderlich. Lage und Proportion sind so zu wählen, dass auch raumgreifende Erholungsnutzungen dort stattfinden können.

Im Zusammenhang mit gut nutzbaren privaten Freiflächen soll ein abgestuftes Freiflächensystem mit Anbindung an die umliegenden Quartiere entstehen.

3.4 Verkehrsplanung

Das Planungsareal ist von der Dachauer Straße (Funktion: örtliche Hauptverkehrsstraße), der Schwere-Reiter-Straße (Funktion: örtliche Hauptverkehrsstraße) und der Infanteriestraße (Funktion: Erschließungsstraße) umgeben. Aufgrund der Verkehrsbelastung und des Gleiskörpers der Straßenbahn in der Dachauer Straße und in der Schwere-Reiter-Straße sind hier nur Ein- und Ausfahrbeziehungen im Rechtsfahrsinn möglich, an die Infanteriestraße kann mit allen Fahrbeziehungen angeschlossen werden. Bei künftigen Gebietserschließungen muss eine angemessene Entfernung zum Verkehrsknoten am Leonrodplatz berücksichtigt werden, um den fließenden Verkehr nicht zu behindern. An der Dachauer Straße bietet sich die Anbindung einer Erschließungsstraße auf Höhe der Funker Straße auch im Hinblick auf die übergeordnete Verkehrsstruktur an.

Unter der Voraussetzung, dass die übergeordnete Grünverbindung sichergestellt ist und die o.g. Aufenthaltsqualitäten nachgewiesen sind, kann ein Ausbau der Heißstraße geprüft werden. Auf jeden Fall ist ein Fuß- und Radweg entlang der übergeordneten Grünverbindung anzuordnen.

Im Quartiersinneren ist auf eine klare, schlüssige verkehrliche Erschließung sowie auf Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu achten; die einzelnen Baufelder sollen aber so erschlossen sein, dass sie flexibel teilbar sind.

Die geplanten Wohngebiete sind auf möglichst kurzen, direkten Wegen an die Haltestellen von Straßenbahn und Linienbus in der Dachauer- und Schwere-Reiter-Straße sowie am Leonrodplatz anzubinden.

4. Städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Eckdaten

Folgende Eckdaten und Rahmenbedingungen auf der Grundlage von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Voruntersuchungen erscheinen zielführend:

- Schaffung von neugeplanten, höherwertigen, gewerblichen Nutzungen bzw. Kerngebietsnutzungen an der Schweren-Reiter-Straße mit ca. 770 Arbeitsplätzen und einem 25 - 30 %-igen Wohnanteil, ca. 150 Wohnungen auf einer Fläche von ca. 2,2 ha (entspricht einer Dichte zwischen 1,8 und 2,2 GFZ und einer Geschossfläche von ca. 44.300 m² GF). An der Schweren-Reiter-Straße befinden sich auf dem Gelände der ehemaligen Luitpoldkaserne gewerbliche Nutzungen auf einer Fläche von ca. 2,0 ha, die erhalten bleiben.
- Schaffung von ca. 600 Wohnungen auf einer Fläche von ca. 3,7 ha (entspricht einer Dichte zwischen 1,4 und 1,6 GFZ und einer Geschossfläche von ca. 54.000 m² GF)
- Gemäß Beschluss vom 13.12.2006 Wohnen in München IV sind 50 % des neugeschaffenen Baurechts für Wohnen für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen
- Baugebiete für das Wohnen sollen jeweils ca. 80 - 100 Wohneinheiten aufweisen
- Zusammenhängende, gut nutzbare öffentliche Freiflächen in der Größenordnung von etwa 1,7 ha
- Anknüpfung an Nachbarquartiere durch Grünverbindungen
- private Freiflächen in der Größenordnung von etwa 10 m²/EW auf den Baugrundstücken
- Erschließbarkeit der Baufelder von mindestens zwei angrenzenden Erschließungsflächen um eine flexible Teilbarkeit der Baufelder sicher zu stellen
- Zusammenhängendes verkehrliches Erschließungssystem für den Fuß-, Rad- und motorisierten Individualverkehr mit funktionsgerechten Straßenquerschnitten und Straßenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität, Vermeidung von Durchgangsverkehr
- Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung von ca. 3.000 m² GF im Bereich des Ostquadranten des Leonrodplatzes mit den entsprechend benötigten Abmessungen und logistischen Möglichkeiten
- Die aus der Planung und ggf. aus der Umgebung resultierende soziale Infrastruktur ist im Gebiet nachzuweisen.

Die Art und Größenordnung (Gruppen) wird im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Es ist aber von einem Bedarf von insgesamt 3 Kooperationseinrichtungen (Kindergarten/Kinderkrippe) auszugehen. Für das Plangebiet der ehemaligen Luitpoldkaserne war eine Kooperationseinrichtung mit 2 Kinderkrippengruppen und 3 Kindergartengruppen vorgesehen.

Ggf. ist auf dem Areal eine vollstationäre Pflegeeinrichtung für Senioren unterzubringen, die sich in die Baustrukturen integrieren sollte. Für die Pflegeeinrichtung würde eine Fläche von 6.500 m² GF benötigt, die zugeordneten Freiflächen sollten nicht unter 1.400 m² sein. Weiterführende Angaben hierzu werden der Wettbewerbsauslobung beigelegt.

5. Anträge/Beschlüsse

Antrag Nr. 2874 von Frau Stadträtin Elisabeth Schosser vom 19.10.1989

Nach Antrag Nr. 2874 von Frau Stadträtin Elisabeth Schosser vom 19.10.1989 (siehe Anlage 3) sollte der Stadtrat u.a. beschließen, dass das Planungsreferat beauftragt werde, im Benehmen mit den Stadtwerken einen Bebauungsplan für die Grundstücke an der Dachauer Straße 100 - 110 aufzustellen. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat mit Beschluss vom 10.01.1990 den Antrag Nr. 2874 aufgegriffen. Mit Beschlussfassung wurde das Planungsreferat beauftragt, den Bereich Dachauer Straße 100 - 110 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überprüfen und nach Abschluss erneut vorzutragen.

Antrag Nr. 1045 der Stadtratsfraktion der CSU vom 28.07.1992

Nach Antrag Nr. 1045 der Stadtratsfraktion der CSU vom 28.07.1992 (siehe Anlage 4) sollte das Planungsreferat beauftragt werden, für den Bereich Dachauer Straße, Leonrodplatz, Schwere-Reiter-Straße, Heß- und Lothstraße Strukturuntersuchungen einzuleiten, auf deren Basis eine Rahmenplanung ausgearbeitet werden könnte. Ferner sollte das Planungsreferat u.a. beauftragt werden, einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat mit Beschluss vom 11.11.1992 den Antrag Nr. 1045 der Stadtratsfraktion der CSU aufgegriffen. Gleichzeitig wurde das Planungsreferat beauftragt, die notwendigen Strukturuntersuchungen für den Bereich Dachauer Straße/Leonrodplatz/Schwere-Reiter-Straße/Heß- und Lothstraße fortzuführen und den Stadtrat im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses mit den städtebaulichen Zielen zu befassen. Auf dieser Basis könne eine Rahmenplanung ausgearbeitet sowie ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden.

Nach dem Aufgriffsbeschluss vom 10.01.1990 (Antrag Nr. 2874) und Aufgriffsbeschluss vom 11.11.1992 (Antrag Nr. 1045) ist abschließend folgendes festzustellen:

Für das Planungsareal von der Schwere-Reiter-Straße bis zum Grundstück Fl. Nr. 470/0 etwa auf Höhe der Funker Straße wird einschließlich dem Gelände der ehemaligen Luitpoldkaserne ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb gemäß den Planungszielen und Eckdaten dieses Beschlusses durchgeführt werden. Dieser dient als Grundlage für einen Bebauungsplan mit Grünordnung.

Auf dem südlich angrenzenden Areal (Dachauer Straße 110) ist die Situierung eines City Service Centers des Baureferats geplant, hierzu wird vom Baureferat ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Nicht erfasst ist der Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots (Dachauer Straße 100 - 104 b) im Eigentum der Stadtwerke München GmbH. Dieser Bereich kann in die Bauleitplanung nicht einbezogen werden, da das Grundstück zur Zeit nicht zur Disposition steht.

Den Inhalten der Anträge Nr. 2874 vom 19.10.1989 und Nr. 1045 vom 28.07.1992 kann somit grundsätzlich entsprochen werden, diese sind damit abschließend behandelt.

Beschluss des Bauausschusses vom 08.02.1994

Der Beschluss nimmt die Empfehlungen der Auswahlkommission zum alternativen Plangutachten Leonrodplatz zustimmend zur Kenntnis und bestimmt die Arbeit des Büros Reiner & Weber als Grundlage für die künftige Gestaltung. Außerdem wurde in diesem Beschluss u.a. das Planungsreferat gebeten, die Ergebnisse des Plangutachtens hinsichtlich der neu zu schaffenden Platzausformung an der Ostecke in ihren städtebaulichen Strukturuntersuchungen zu berücksichtigen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Plangutachtens zu schaffen.

Aufgrund der neu entstehenden Überplanung des Areals der ehemaligen Luitpoldkaserne und des Geländes an der Dachauer Straße sollen die bisherigen Überlegungen im Grundsatz berücksichtigt werden und im Sinne eines neuen, in sich schlüssigen Stadtquartiers in die Überplanung konzeptuell mit einbezogen werden.

Seitens des Baureferats wird derzeit ein Beschluss zum weiteren Umgang mit dem Plangutachten und dessen Ergebnis vorbereitet.

6. Weiteres Vorgehen

Um eine zeitgemäße, qualitätsvolle Bebauung des Planungsgebietes zu erreichen und genügend Spielraum für den Dialog mit den künftig in einem EU-weiten Ausschreibungsverfahren zu gewinnenden Investoren zu ermöglichen, wird eine zweistufige Vorgehensweise empfohlen.

Es wird vorgeschlagen, dass die Landeshauptstadt München in einem ersten Schritt einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb gemäß den Grundsätzen und Richtlinien zur Durchführung von Wettbewerben (GRW) auslobt. Geeignete Planungsbüros sollen in einem vorgeschalteten europaweit auszuschreibenden Bewerbungsverfahren ermittelt werden. Für das Wettbewerbsverfahren sollen etwa 25 bis 30 Planungsbüros ausgewählt werden.

Die Planungsbüros haben dabei die Aufgabe, ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept gemäß den Zielen unter Ziffer 3 und unter Ziffer 4 zu erarbeiten und die Variabilität und Funktionalität der vorgeschlagenen Bau- und Freiräume nachzuweisen. Da es sich um ein Planungsgebiet handelt mit einer Vielzahl von stadträumlichen Schnittstellen und zu lösenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Übergängen, wird ein kooperativer Zwischenschritt im Wettbewerbsverfahren für zielführend erachtet.

Dafür wird die Anzahl von Teilnehmern in der zweiten Wettbewerbsphase auf 10 – 12 Planungsbüros begrenzt.

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept soll im weiteren Verfahren die Grundlage für einen Bebauungsplan mit Grünordnung bilden, der die wesentlichen Eckdaten beinhaltet und Grundlage für das EU-weite Ausschreibungsverfahren darstellt. In einem zweiten Schritt soll die Realisierung der einzelnen Baugebiete von den Investoren nach Durchführung von konkurrierenden Planungsverfahren mit etwa fünf Architektur- und Landschaftsplanungsbüros erfolgen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll ein Freiflächenrahmenplan entwickelt werden, der eine weitere Grundlage für diese konkurrierenden Planungsverfahren darstellt. Zur kontinuierlichen Begleitung des Realisierungsprozesses und die Juryierung der einzelnen Planungsverfahren hat sich die Einrichtung eines Beratergremiums auch bei vergleichbaren Planungsgebieten wie Birketweg, Nymphenburg Süd und Parkstadt Schwabing bewährt.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschüsse 4 und 9 wurden im Rahmen dieser Vorlage beteiligt, um sie von Beginn an in die Planung mit einzubinden.

Der Bezirksausschuss 4 hat folgende Stellungnahme zur Vorlage abgegeben:

„Der Bezirksausschuss 4 Schwabing-West hat sich in seiner Sitzung am 30.01.2008 mit der oben genannten Beschlussvorlage des Planungsausschusses vom 27.02.2008 bzw. der Vollversammlung vom 12.03.2008 befasst. Dabei wurde allgemein die verkürzte Anhörungsfrist bemängelt.

Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

Der BA 4 fordert, dass in den Eckdatenbeschluss zwingend noch folgende Punkte aufgenommen werden:

1. Eine ökologische Leitlinie (u.a. maximaler Niedrigenergieverbrauch)
2. Eine Jugendeinrichtung im näheren Umgriff des Neubaugebietes (das Jugendzentrum am Theo-Prosel-Weg liegt zwar in der Nähe, hat jedoch nahezu keine freien Kapazitäten mehr). Der BA 4 erinnert hierbei an die Diskussion über die Betreuung von Jugendlichen im Ackermannbogen!“

Hierzu wird festgestellt:

Die Fristverkürzung der Vorlage, die ursprünglich für den Planungsausschuss am 12.03.2008 vorgesehen war, wird bedauert.

Zu 1.: Im Rahmen der Vorbereitung des Auslobungstextes werden die für den Städtebau relevanten ökologischen Aspekte im Sinne einer Leitlinie erarbeitet. In den Bewertungskriterien des städtebaulichen Wettbewerbs, die mit der Aufgabenstellung ausgegeben werden, werden diese Aspekte mit aufgenommen und sind somit Bestandteil der Bewertung der Entwürfe. Im weiteren Verfahren sind ökologische Kriterien bei der konkreten

baulichen Umsetzung zu berücksichtigen (ggf. in Anlehnung an die Selbstverpflichtung der städtischen Wohnbaugesellschaften zur Energieeinsparung).

Zu 2.: Der Wunsch einer Jugendeinrichtung wird an das hierfür zuständige Sozialreferat weitergeleitet, der Bedarf hierfür wird im weiteren Verfahren geklärt.

Der Bezirksausschuss 9 hat folgende Stellungnahme zur Vorlage abgegeben:

„Der Bezirksausschuss 9 stimmt dem Eckdatenbeschluss zu, insbesondere da der vierte Quadrant am Leonrodplatz in der Beschlussvorlage berücksichtigt wurde.

Vorstehender Beschluss wurde in der Sitzung des Bezirksausschusses 9 am 18.03.2008 einstimmig so gefasst.“

8. Fristverkürzung für die Vorlage

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 2.7.2 der AGAM in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung baldmöglichst zu schaffen. Eine rechtzeitige Beschlussvorlage war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist das Anhörungsverfahren der Bezirksausschüsse 4 und 9 noch nicht abgeschlossen war.

Die Vorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Baureferat, einschließlich der Münchner Stadtentwässerung, abgestimmt.

Die Bezirksausschüsse 4 und 9 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen. Den stadtstrukturellen, städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Zielen gemäß Ziffer 3, sowie den städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Eckdaten gemäß Ziffer 4 des Vortrags wird zugestimmt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Beschlusses einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb, gemäß Ziffern 6 des Vortrags, durchzuführen. Das Kommunalreferat als Grundeigentümer tritt hierbei als Kostenträger auf.

Im o.g. Wettbewerbsverfahren sind Mitglieder der Stadtratsfraktionen gemäß Entscheidung des Ältestenrats, Vertretungen der Bezirksausschüsse 4 Schwabing-West und 9 Neuhausen-Nymphenburg sowie die berufsmäßigen Stadträtinnen des Planungs-, Bau- und Kommunalreferats zu beteiligen.

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbs zu gegebener Zeit zu berichten.
4. Die Anträge Nr. 2874 von Frau Stadträtin Elisabeth Schosser vom 19. 10.1989 und Nr. 1045 der Stadtratsfraktion der CSU vom 28.07.1992 sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober- / Bürgermeister

Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Planungsreferat - HA II/22 V
zur weiteren Veranlassung.

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

2. An den Bezirksausschuss 4
3. An den Bezirksausschuss 9
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Kulturreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Schul- und Kultusreferat
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An die MVV GmbH
14. An das Planungsreferat SG 3
15. An das Planungsreferat HA I
16. An das Planungsreferat HA II/01
17. An das Planungsreferat HA II/22 P
18. An das Planungsreferat HA II/24 B
19. An das Planungsreferat HA II/5
20. An das Planungsreferat HA III
21. An das Planungsreferat HA IV/2
22. An das Planungsreferat HA IV/6
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Planungsreferat - HA II/22 V
I.A.