

Telefon: 233 – 22477
233 - 21057
Telefax: 233 - 24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/43P
PLAN HA II/40V

Überprüfung des Nachverdichtungspotentials um das Olympia Einkaufszentrum

Antrag Nr. 14-20 / A 04046 der FDP – HUT Stadtratsfraktion
vom 02.05.2018

Stadtbezirk 10 - Moosach

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13665

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 04046
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung (1:50.000)
3. Lageplan (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme BA 10

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion FDP - HUT hat am 03.05.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04046 gestellt. Hierbei wird beantragt, dass die Verwaltung Potentiale zur Nachverdichtung für den gesamten Bereich südlich der Triebstraße, westlich des Bahnhofs Olympiastadions, nördlich des Georg-Brauchle-Rings und einschließlich der westlichen Seite der Hanauerstraße untersuchen solle. Es solle aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten sich durch Befreiungen und/oder durch Änderungen von Bebauungsplänen ergeben.

Mit Schreiben vom 12.07.2018 wurde eine Terminverlängerung bis Ende des Jahres 2018 beantragt. Eine weitere Terminverlängerung wurde mit Schreiben vom 04.01.2019 bis Ende des ersten Quartals 2019 beantragt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, 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 zu dem Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 04046 wie folgt Stellung:

- 1.** In dem angesprochenen Gebiet liegen die Umgriffe folgender Bebauungspläne (siehe Anlage 3):

Bebauungsplan	Art der Nutzung	GFZ von bis
118a	Gewerbe	0,7 – 1,8
233c	Verkehrsfläche	
578	Kerngebiet	0,65 – 3,9
610	Allgemeines Wohngebiet, Kirche, Heizwerk	1,0 – 1,3 BMZ: 3,0 BMZ: 5,0
694b	Gewerbe	1,0 – 1,5
832a	Kindergarten	0,3
925	Gewerbe	1,1 – 1,4
1240	Gemeinbedarf	0,8
1379	Gewerbe Freizeitheim	1,2 0,8
1652a	Kerngebiet	2,0 – 2,8
1704	Gewerbe	1,2
1705	Gewerbe	1,15
1821a	Kerngebiet	0,7 – 1,5
1821b	Kerngebiet	4,1

- 2.** Der Bereich der Berufsschule an der Riesstr. 32 - 44 ist vollständig bebaut (siehe schraffierter Bereich in Anlage 3, Ziff. 2.).

- 3.** Der Bereich westlich der Hanauer Straße, nördlich der Pellkovenstraße, südlich der Triebstraße und östlich der Ehrenbreitstraße (siehe schraffierter Bereich in Anlage 3, Ziff. 3.) wird als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt und ist teilweise schon sehr dicht bebaut mit einer GFZ von bis zu 1,6 (beispielsweise Flurstück Nr. 817/0, 836/0, 947/0).

Für die unter 1. und 3. genannten Bereiche erscheint der Rahmen des bestehenden Baurechtes nach § 30 bzw. § 34 BauGB für die weitere Entwicklung ausreichend. Eine detaillierte Untersuchung von eventuellen Befreiungen bzw. Bebauungsplanänderungen wäre nur zielführend, wenn konkrete Bau- bzw. Umstrukturierungswünsche von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern vorliegen würden. Darüber kann dann bei Bedarf im Einzelfall entschieden werden.

Gegebenenfalls erscheinen Grundstücke im Gesamtgebiet nur unzureichend genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund betriebstechnischer Erfordernissen das bestehende Baurecht nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Eine pauschale Untersuchung des Gesamtbereiches auf Potentiale zur Nachverdichtung ist derzeit in der Abwägung mit erzielbaren Ergebnissen (Einbeziehung einer Vielzahl unterschiedlicher Eigentümerinnen und Eigentümer ohne Kenntnis aktueller Rahmenbedingungen) nicht mit vertretbarem Aufwand durchzuführen.

4. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 578 (OEZ) werden jedoch konkrete Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht. Derzeit liegen die rechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) im Gebiet nicht vor. Sollten sich hier weiterführende Möglichkeiten ergeben, wird der Stadtrat gesondert befasst werden.

5. Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) beschlossen, vorbereitende Untersuchungen im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gemäß §§ 140, 141 BauGB im Stadtbezirk 10 Moosach durchzuführen. Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt (siehe schraffierter Bereich in Anlage 3, Ziff. 5.).

Der Bereich westlich der Hanauer Straße, südlich der Pelkovenstraße und nördlich des Georg-Brauchle-Rings liegt zu einem untergeordneten Anteil (ca. 10 ha) im Untersuchungsgebiet Moosach. In diesem Bereich, der im Unterschied zu den weiteren genannten Bereichen von kleinteiliger Wohnnutzung geprägt ist, werden unter anderem auch die Potenziale zur Nachverdichtung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung überprüft.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden dem Stadtrat in einer eigenen Beschlussfassung vorgelegt.

Dem Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 04046, wonach die Verwaltung Potenziale zur Nachverdichtung im Bereich des Olympia Einkaufszentrums überprüfen sollte, wird im Sinne der vorstehenden Ausführungen entsprochen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 - Moosach wurde gemäß § 9 Absatz 2 und 3 der Bezirksausschusssatzung (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) angehört. Er hat sich in seiner Sitzung am 04.02.2019 mit der Vorlage befasst und dazu folgenden einstimmigen Beschluss gefasst (Anlage 4):

Dem Entwurf der Sitzungsvorlage werde mit folgenden Anmerkungen zugestimmt:

1. Wünschenswert sei eine höhere Dichte vor allem in exponierter Lage westlich des Uptown-Grundstücks an der Kreuzung Hanauer Straße / Georg-Brauchle-Ring, da südlich gegenüber die akzentuierte Rahmenbebauung des Busbetriebshofes entstehe.
2. Die Planungen auf dem Grundstück des OEZ, die vorhandenen Hochgaragen gegen Wohnbebauung zu ersetzen, würden aus städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten gutgeheißen.
3. Die südlich der Pelkovenstraße mit Discountern bebauten Flächen würden eine Nachverdichtung vertragen.

Stellungnahme:

zu 1.:

Eine höhere Dichte in der Lage westlich des Uptown-Grundstücks ist vorstellbar; allerdings ist eine Überplanung nur mit Mitwirkung der Eigentümerin/des Eigentümers möglich. Bisher wurde kein Umstrukturierungswunsch an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung herangetragen.

Zu 2.:

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden seitens der ECE Projektmanagement (eines Miteigentümers im Gesamtareal) Vorentwürfe zur Nachverdichtung auf dem Gesamtareal des OEZ vorgelegt. Diese Vorentwürfe stellen noch kein schlüssiges Gesamtkonzept mit Einbeziehung der Grün- und Straßenräume vor, welches als Grundlage für eine Bebauungsplanung dienen könnte. Ebenso wenig liegen Bauanträge vor. Sobald schlüssige Konzepte vorliegen, werden die angesprochenen Aspekte fundiert untersucht und der Stadtrat wird gegebenenfalls die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschließen. Derzeit liegen auch die rechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) im Gebiet nicht vor. Diese werden parallel geprüft.

Zu 3.:

Im genannten Bereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 1379 Georg-Brauchle-Ring, Hanauer Straße, Pelkoven- und Riesstraße erscheint der Rahmen des bestehenden Baurechts für eine weitere Entwicklung ausreichend. Gegebenenfalls sind Grundstücke hier unzureichend genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass z. B. aufgrund betriebstechnischer Erfordernisse das bestehende Baurecht nicht ausgeschöpft wird. Eine detaillierte Untersuchung erscheint nur zielführend, wenn konkrete Bau- bzw. Nachverdichtungswünsche von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern vorliegen würden.

Die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Wunsch auf Prüfung, ob in dem gesamten Bereich südlich der Triebstraße, westlich des Bahnhofs Olympiastadion, nördlich des Georg-Brauchle-Rings und einschließlich der westlichen Seite der Hanauerstraße Potentiale zur Nachverdichtung vorliegen, wurde gemäß den Ausführungen im Vortrag entsprochen.
2. Der Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 04046 vom 02.05.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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. WV 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
3. An den Bezirksausschuss 10 - Moosach
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Kommunalreferat – RV
8. An das Kommunalreferat – IM
9. An das Kommunalreferat – IS
10. An das Sozialreferat
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/40V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3