

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN HA II/41 P  
PLAN HA II/541  
PLAN HA II/40 VS

Telefon: 233 – 286 38  
233 – 273 96  
233 – 248 45  
Telefax: 233 – 242 17  
E-Mail: plan.ha2-4@muenchen.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Grünordnung Nr. 1962  
Willi-Daume-Platz (südlich),  
Olympiasee (nördlich),  
Roopsingh-Bais-Weg (östlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18a)  
– Sea Life Centre München –

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen – Am Hart

- Satzungsbeschluss -

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08/V 06391

- Anlagen:
1. Übersichtsplan M 1: 5.000
  2. Lageplan Stadtbezirk 11
  3. Verkleinerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung
  4. Versiegelungsbilanz
  5. Schnitte Planung (Variante 1, Variante 2)
  6. Durchführungsvertrag mit Anlagen 4 und 5 des Vertrages

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2005 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehender Satzungstext und Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung (S. 8 ff).

**A. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Der Stadtrat hat am 06.04.2005 für den Bereich Willi-Daume-Platz (südlich), Olympiasee (nördlich), Roopsingh-Bais-Weg (östlich) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1962 gebilligt. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 20.04. mit

20.05.2005 öffentlich ausgelegt, nachdem Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt Nr. 10 vom 11.04.2005 bekannt gemacht worden waren.

Die von zwei Bürgern vorgebrachten Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **1. Beschädigung und Kommerzialisierung des Olympiaparks**

Der weltberühmte Olympiapark werde beschädigt und weiter zubetoniert. Es stünden Kommerz und Profit im Vordergrund, statt Erhalt gebauter Kulturlandschaft, ruhige Stadterholung. Der Denkmalschutz werde missachtet.

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan stelle lediglich eine Rechtfertigung dar. In der Begründung zum Bebauungsplan werde als städtebauliche Zielvorstellung für das Sea Life Centre die Ergänzung vorhandener Freizeitangebote und die Berücksichtigung des Olympiaparkkonzeptes genannt. Der Bürger sehe das Sea Life Centre jedoch als verstärkte Abzocke der Parkbesucher, man wolle jedoch Spazierengehen ohne hintergründigen Konsumzwang. Der Olympiapark als innerstädtisches Erholungsgelände werde in ein Freigelände, in dem an jeder Ecke Verkauf, Konsum, Lärm, Umtrieb und Unruhe herrsche, umgewandelt. Lediglich die in der Begründung genannte Zielvorstellung, Werbeanlagen im Olympiapark zu installieren, sei ehrlich.

Die Aussage des Stadtrates im Billigungsbeschluss über diesen Bebauungsplan, dass die Landeshauptstadt München selbst höchstes Interesse habe, die hohe Qualität des Olympiaparks in alle Konzeptentwicklungen einzubeziehen und die Architektur in die Landschaft zu integrieren, bestätige die Umwandlung des Parks in ein reines Kommerzgelände. Das Sea Life Centre mit einer Zubetonierung von Parkgrün möge dem herrschenden Stadtpolitikverständnis entsprechen, jedem Investor ohne Rücksicht auf ein kulturelles Stadtbilderbe seinen Bauwunsch zu erfüllen. Weder die Olympiapark GmbH noch der Stadtrat hätten wahrgenommen, dass der Olympiapark in diesem Frühjahr dann einen überdurchschnittlichen Spaziergänger-Besuch hatte, wenn kein Fußball und kein Werbe-Verkaufs-Event stattgefunden haben. Dies sei Parkgenuss ohne Kommerz.

Ein anderer Bürger stellt fest, dass die Olympiaanlagen der Olympischen Spiele von 1988 in Seoul aufgrund fehlender Nutzung in desolatem Zustand seien und nur eine geringe Aufenthaltsqualität hätten. Das Stadion werde nur noch für drittklassige Firmenevents oder Schulmeisterschaften genutzt. In diesem Sinne sei eine genaue Prüfung aller Bauvorhaben bzw. Events im Olympiapark gut, jedoch solle auch bedacht werden, dass ein heruntergekommen, ungenutzter Olympiapark nicht wünschenswert sei. Dies sei keine Kritik oder Zustimmung zum Sea Life Centre, sondern eine allgemeine Anregung, dass der Olympiapark an Wert und Aufenthaltsqualität verliere, wenn die darin enthaltenen Bauten heruntergekommen und ohne Nutzung seien. Es seien Konzepte für die Zukunft des Stadions zu entwickeln und auf Nachhaltigkeit zu prüfen. Der Olympiapark solle kein Museum werden, sondern ein schlagender und repräsentativer Lebenspuls eines modernen Münchens.

#### **Stellungnahme:**

Ziel der Landeshauptstadt München ist es, den Olympiapark einschließlich der Olympischen Sportstätten sowohl in seiner hohen architektonischen und landschaftlichen Qualität als auch bezüglich seiner Funktion als Sport- und Erholungspark zu erhalten. Ein weiteres Ziel ist es, die Instandhaltungskosten möglichst niedrig zu halten und durch Einnahmen aus den jeweiligen Einrichtungen des Olympiaparkes teilweise selbst decken zu können. Durch den Auszug der Fußballvereine aus dem Olympiastadion entfallen zukünftig wesentliche Einnahmen aus dem Olympiapark. Dieses Defizit kann sicherlich nicht durch das geplante Sea Life Centre gedeckt werden. Eine Verbesserung der Finanzsituation durch teilweise Mitbeteiligung an den Mieteinnahmen des Sea Life Centre und durch Nutzung auch der weiteren Einrichtungen des Olympiaparkes durch die Besucher des Sea Life Centre ist jedoch zu erwarten.

ten.

Bezüglich der Kritik an einer zunehmenden Kommerzialisierung des Olympiaparkes durch das Sea Life Centre muss festgestellt werden, dass auch die bisherigen Nutzungen wie Fußballspiele der Münchner Sportvereine aber auch andere sportliche Wettkämpfe, wie Leichtathletik- oder Schwimmveranstaltungen sowie Konzertveranstaltungen durchaus als kommerzielle Veranstaltungen bezeichnet werden müssen. Es trifft auch nicht zu, dass die übrigen Parkanlagen frei von kommerziellen Nutzungen wären, man denke nur z.B. an den Biergarten beim Chinesischen Turm.

Die Zielvorstellung im Bebauungsplan bezüglich der angesprochenen Werbeanlagen ist die Einfügung in den Olympiapark.

Obwohl es aus der Sicht der Olympiapark München GmbH in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation schwierig ist, ein Gesamtkonzept zur künftigen Nutzung des Olympiaparkes zu entwickeln, wird dennoch intensiv über die Entwicklung des Olympiaparkes nach Auszug der Fußballvereine aus dem Olympiastadion nachgedacht. Für die langfristige Entwicklung sollen funktionale, gestalterische, umweltbezogene und landschaftliche Ziele dargestellt und Schutz- und Entwicklungsbereiche festgelegt werden. Die Entwicklung des Olympiaparkes muss sich den künftigen Erfordernissen anpassen ohne dabei das eigentliche Wesen des Olympiaparkes, die architektonische und landschaftliche Qualität aus dem Auge zu verlieren.

## **2. Denkmalpflegerische Beurteilung**

Die sach- und fachkundige denkmalpflegerische Beurteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 26.10.2004 sei nicht beachtet worden. Der Einsprecher macht sich deshalb die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu eigen.

### **Stellungnahme:**

Die Äußerung wurde sinngemäß bereits während der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht und ist in die Abwägung aller Äußerungen im Billigungsbeschluss eingegangen. Auf die Ausführungen im Billigungsbeschluss vom 06.04.2005 wird hier verwiesen:

Das Landesamt für Denkmalpflege und der Heimatpfleger der Landeshauptstadt München wurden sowohl im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als auch gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und haben zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stellung genommen. Die betreffenden Stellungnahmen wurden im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, und im Billigungsbeschluss unter Punkt B. „Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und Abs.2 BauGB“ wiedergeben.

Die Mitglieder der Kommission für Stadtgestaltung haben zur Vorbereitung der Sitzung die Unterlagen für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erhalten. Diese enthielten, wie bereits weiter oben erläutert, im Umweltbericht auch die Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und des Heimatpflegers der Landeshauptstadt München. Darüber hinaus ist der Heimatpfleger der Landeshauptstadt München Mitglied der Stadtgestaltungskommission und hat in der Sitzung vom 25.01.2005 die Sicht des Denkmalschutzes vorgetragen. Nach ausführlicher Diskussion des Projektes hat die Stadtgestaltungskommission dem Projekt einstimmig zugestimmt.

Die o.g. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich ausgelegt.

## **3. Verstoß gegen die Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der Olympiapark sei im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Sportanlagen aus-

gewiesen. Der kommerzielle Bau des Sea Life Centre verstoße mit der angegebenen Nutzung „ohne Bezug zum Sport“ gegen die gültige Bauleitplanung. Eine baurechtliche (gemeint wohl planungsrechtliche) Prüfung fehle.

**Stellungnahme:**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Sondergrünfläche dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportparkanlage vor, in Ergänzung dazu die Festsetzung „Ausstellungsgebäude mit und ohne Bezug zum Sport“. Diese Nutzungsart ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Ein Verstoß gegen die Flächennutzungsplandarstellung liegt demnach nicht vor.

**4. Zerstörung des Parkcharakters und Fotomontagen**

Die bis zu 4 m hohe und mehr als 18 m lange neue Betonwand mit teilweiser Glasfassade sei eine architektonisch-grünplanerische Verschandelung des Parks im östlichen Bereich. Um dies weder dem Stadtrat noch der Öffentlichkeit gegenüber zu zeigen, seien Fotomontagen abgelehnt worden. Die „verniedlichenden Architektenbildchen“ würden die reale Situation vertuschen.

**Stellungnahme:**

Das Projekt wurde aufgrund der sensiblen Lage im denkmalgeschützten Olympiapark zu Beginn des Verfahrens an Ort und Stelle durch ein Phantomgerüst und mit Flutterbändern zur Beurteilung der Einfügung dargestellt. Am 25.01.2005 wurde die Planung in der Stadtgestaltungskommission vorgestellt, welche dem Projekt einstimmig zugestimmt hat. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden neben dem Landesamt für Denkmalpflege auch der Heimatpfleger der Landeshauptstadt München gehört. Beide kommen zu dem Ergebnis, dass sich der Gebäudeentwurf bestmöglich in die Umgebung einfügt, jedoch die Nutzung und die Kommerzialisierung des Olympiaparkes generell in Frage gestellt werden müsse.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Fotomontagen von zwei Ansichten gezeigt (Seeseite, Platzseite), die als relevant für das Landschaftsbild des Parks bewertet wurden, da sie die baulichen Elemente des ansonsten erdüberdeckten Gebäudes aufweisen. Weitere, seitliche Ansichten sind nicht erforderlich, da die Seitenansichten die Sicht auf die neu gestalteten grünen Hügel ergeben. Die Fotomontagen wurden in realistischer Form erstellt. Die Ansicht, dass diese Fotomontagen die reale Situation vertuschen würden und lediglich „verniedlichende Architektenbildchen“ seien, kann aus fachlicher Sicht nicht geteilt werden.

**5. Verkehrskonzept**

Es fehle ein ordentlicher Stellplatznachweis. Die Hinweise auf die Parkharfe und bereits vorhandene Stellplätze um den Olympiaturm seien kein Nachweis im Sinne des BauGB. Der Lkw-Verkehr werde nicht eingegrenzt. Die Fußgänger könnten gefährdet werden. Das wilde Parken im Park um das Sea Life Centre werde durch die Olympiapark München GmbH nicht verhindert.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Stellplatznachweis nicht im Rahmen des gemäß BauGB durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens zu erstellen ist, sondern gem. Bayerischer Bauordnung im Rahmen des Bauantrages. Dem Bauantrag wird ein entsprechender Stellplatznachweis ordnungsgemäß beigelegt.

Eine entsprechende Äußerung wurde sinngemäß bereits während der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht und ist in die Abwägung aller Äußerungen im Billigungsbeschluss eingegangen. Auf die Ausführungen im Billigungsbeschluss wird hier verwiesen:

Gemäß der Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt München ergibt sich aus der geplanten Nutzung des Gebäudes entsprechend den Vorhabenplänen und unter Berücksichtigung von Mehrfachnutzung der einzelnen Nutzung innerhalb des Sea Life Centre ein Stellplatzbedarf von insgesamt 25 Stellplätzen für Pkw für Besucher und Mitarbeiter. Da nach Erfahrungen aus bestehenden Sea Life Centres in Deutschland etwa 15 % der Besucher mit Reisebussen anreisen, sind zusätzlich 4 Busstellplätze erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze für 4 Busse können unmittelbar östlich des Eissportzentrums nachgewiesen werden. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze können ebenfalls im Olympiapark nachgewiesen werden. Auf den Parkplätzen des Olympiaparkes und im Umfeld steht ein ausreichendes Kontingent für die geplante Nutzung zur Verfügung. Dies gilt umso mehr für die Zeit nach dem Auszug der großen Fußballspiele aus dem Stadion. Durch die Lage des Sea Life Centre im Olympiapark ist zu erwarten, dass die Besucher des Sea Life Centre neben dem Sea Life Centre selbst auch den Olympiapark und seine weiteren Angebote nutzen. Eine förmliche Reservierung der Stellplätze für einzelne Einrichtungen im Olympiapark erscheint daher keinesfalls sinnvoll, so dass eine Unterbringung der Stellplätze auch im Bereich der Parkharfe möglich ist.

Wegen des geringen Bedarfes erfolgt die Lkw-Anlieferung maximal zweimal pro Tag und dieses in der wenig frequentierten Zeit am frühen Vormittag. Die Belieferung erfolgt über bereits bestehende, befestigte Zufahrtsbereiche im Olympiapark und nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Anlieferzone am Gebäude, die zum größten Teil unterirdisch liegt. Der Lkw-Verkehr wird von Norden über die bestehende Zufahrtsrampe zwischen Parkdeck und Eissportzentrum und über den Willi-Daume-Platz abgewickelt. Eine weitere Zufahrt wird nicht gebaut. Eine „wilde Lkw-Parkerei“ wird durch einen Sicherheitsdienst, der von der Olympiapark München GmbH bereits heute beauftragt ist, unterbunden.

## 6. Wirtschaftlicher Nutzen

Gemäß § 1 BauGB seien wirtschaftliche Belange gegen sonstige Belange abzuwägen. Dies sei nicht erfolgt. Seitens der Betreiberin Merlin Entertainments Group werden langfristig mehr als 300.000 Besucher pro Jahr erwartet. Eine sachverständige Beurteilung durch die städtische Tierpark Hellabrunn AG sei nicht eingeholt worden. Es werde bezweifelt, dass heimische Forellen eine so hohe Besucherzahl langfristig gewährleisten würden.

### **Stellungnahme:**

Die Aussage der Betreiberin bezüglich der zu erwartenden Besucher pro Jahr basieren auf Erfahrungen aus anderen Sea Life Centres in ganz Europa. Im Übrigen ist es nicht die Aufgabe eines Bebauungsplanes, die Rentabilität der vorgesehenen Nutzungen zu überprüfen.

Die Tierpark Hellabrunn AG wurde über das zuständige Referat für Arbeit und Wirtschaft über das geplante Bauvorhaben unterrichtet.

## 7. Bestand dokumentieren

Vor der Vernichtung des Parks sei der Bestand genau zu dokumentieren, damit spätere Generationen den heutigen Planungssirrtum beseitigen und den ursprünglichen Park am Olympiasee wieder herstellen können.

### **Stellungnahme:**

Eine Dokumentation des Bestandes liegt in Form eines Höhenaufmaßes, eines Baumbestandsplanes und von Fotos vor.

## 8. Nichtberücksichtigung von Bürgeranregungen

Es sei festzustellen, dass die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgetragene Argumente gegen „Beton statt Grün“ weder widerlegt noch aufgegriffen wor-

den seien.

### **Stellungnahme:**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Unter dieser Maßgabe wurden alle schriftlich und bei der öffentlichen Erörterung vorgebrachten Äußerungen von Bürgern aus der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sorgfältig geprüft und dem Stadtrat mit dem Billigungsbeschluss zur Entscheidung vorgetragen. Ebenso werden die Stellungnahmen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Maßgabe dieses Vortrages und Beschlusses berücksichtigt und fließen in das Bauleitplanverfahren ein.

Die Äußerung, die Abwägung in diesem Projekt sei nicht im Sinne des Baugesetzbuches durchgeführt worden, wurde bereits in der Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgebracht. Sowohl die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit als auch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden ordnungsgemäß in der bei der Landeshauptstadt München durch Stadtratsbeschlüsse geregelten Form bzw. gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ausführlich unterrichtet. Nach Billigungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde dieser auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In beiden Verfahren wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

### **B. Durchführungsvertrag**

Mit der Olympiapark München GmbH wurde der in Anlage 6 beiliegende Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Olympiapark München GmbH spätestens innerhalb von 12 Monaten nach dem Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Realisierung des Vorhabens zu beginnen und dieses innerhalb von 36 Monaten fertig zu stellen.

Des Weiteren werden im Durchführungsvertrag insbesondere Regelungen zur technischen Erschließung, zum Stellplatzbedarf, zu Werbeanlagen und zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und zur Kostenübernahme getroffen.

Die Bezirksausschüsse des 11. und 4. Stadtbezirks 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.

Das Verfahren wird nach neuem Recht (BauGB in der ab dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung) durchgeführt.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können, soweit sie sich generell gegen die vorliegende Planung des Sea Life Centre im Olympiapark richten, nicht berücksichtigt werden.

Den übrigen Stellungnahmen kann nur nach Maßgabe des Vortrages entsprochen werden.

2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1962 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Die Vorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Satzungstext**

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1962  
der Landeshauptstadt München

für den Bereich  
Willi-Daume-Platz (südlich),  
Olympiasee (nördlich),  
Roopsingh-Bais-Weg (östlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18a)  
– Sea Life Centre München –  
vom.....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

**§ 1****Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Willi-Daume-Platz (südlich), Olympiasee (nördlich), Roopsingh-Bais-Weg (östlich) wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 23.03.2005 ausgefertigt vom städtischen Vermessungsamt am ....., und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18a (MüABl. 1976/ S.123) wird durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1962 verdrängt.

**§ 2****Art der Nutzung**

- (1) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportparkanlage“ ist die Unterbringung eines Ausstellungsgebäudes mit und ohne Bezug zum Sport zulässig.
- (2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:
  - a) Ausstellungsflächen,
  - b) Verkaufsflächen und Flächen für Einzelveranstaltungen in untergeordnetem Umfang mit Bezug zur Hauptnutzung,
  - c) gastronomische Einrichtung in untergeordnetem Umfang,
  - d) Neben- und Technikflächen für die unter a) mit c) genannten Nutzungen.
- (3) Im Falle eines vollständigen oder teilweisen Wegfalls der Nutzung als Ausstellungsgebäude sind ausnahmsweise, ganz oder teilweise, auch Flächen für wechselnde Veranstaltungen zulässig, sofern diese sich mit der übergeordneten Zweckbestimmung „Sportparkanlage“ vereinbaren lassen.



### § 3

#### Maß der Nutzung

- (1) Die unterbaubare Fläche umfasst die durch den Baukörper unterbaute Fläche einschließlich der Fläche, die durch das Glasdach überdeckt ist.
- (2) Innerhalb der gemäß Planzeichnung unterbaubaren Fläche sind 2 übereinander liegende Ebenen für die Hauptnutzung gemäß § 2 dieser Satzungsbestimmungen zulässig. Zusätzlich ist zur Unterbringung technischer Anlagen, wie z.B. eines Wassertanks, unter der unteren Ebene eine weitere Ebene mit einer Grundfläche von bis zu 50 qm und einer maximalen Unterkante von 503,30 m ü. NN zulässig.

### § 4

#### Höhenentwicklung

Im Bereich der Glasüberdachung (Foyer) darf die Gebäudeoberkante von 514,60 m ü. NN bis zu 1,0 m überschritten werden.

### § 5

#### Bauliche Gestaltung

- (1) Als nach außen baulich sichtbare Teile des erdüberdeckten Ausstellungsgebäudes sind zulässig:
  - a) die das erdüberdeckte Gebäude mit seinen Eingangsbereichen umfassende Mauer, welche die teilweise bestehende Mauer fortführt;
  - b) die die Zufahrt „Z“ zur Anlieferzone „AZ“ beidseitig begrenzenden Stützwände;
  - c) die Glasüberdachung einschließlich der transparenten Fassaden des Foyers zwischen den beiden Gebäudezugängen „E“.
- (2) Die Mauer ist in ihrer Höhenentwicklung der Erdüberdeckung des Gebäudes anzupassen. Sie darf die Erdüberdeckung um maximal 10 cm überschreiten und muss sich in ihrer Gestaltung an der bestehenden Mauer orientieren.

### § 6

#### Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen über die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für eine Anlieferzone, eine Freischankfläche und Werbeanlagen hinaus sind nicht zulässig.
- (2) Von der durch Planzeichen festgesetzten Lage der Anlieferzone und ihrer Zufahrt sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

### § 7

#### Technische Aufbauten

Technische Einrichtungen, die die neu ausgebildete Geländeoberfläche überschreiten, sind nicht zulässig.

### § 8

#### Einfriedungen und Absturzsicherungen

Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Absturzsicherungen. Die Absturzsicherungen sind möglichst transparent mit einer Höhe von maximal 90 cm zu errichten und in die Pflanzung der Bergkiefern zu integrieren.

## **§ 9 Stellplätze**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze nicht zulässig.
- (2) Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf für Pkw und Busse ist innerhalb des Olympiaparkes in den bestehenden Stellplatzanlagen nachzuweisen.

## **§ 10 Werbeanlagen**

- (1) Ein nach außen sichtbares Firmenlogo und / oder ein Firmenname ist im Eingangsreich zum Willi-Daume-Platz unter dem Glasdach zulässig.
- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Werbeanlagen sind jeweils bis zu drei Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 10 m und jeweils eine freistehende Hinweisanlage mit einer Höhe von bis zu 5 m zulässig.
- (3) Im Bereich des Eingangs „E“ vom Willi-Daume-Platz ist ein Glas-Schaukasten zur Information über die Hauptnutzung mit einer Fläche von bis zu 2 qm zulässig.
- (4) Über die unter Abs. 1 mit Abs. 3 genannten Werbeanlagen hinaus sind keine nach außen sichtbaren Werbeanlagen oder Großplakate zulässig.

## **§ 11 Grünordnung**

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Bei Verlust von als „zu erhalten“ festgesetzten Bäumen ist artgleich nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die Silberweiden sind mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, die Waldkiefern mit einer Mindesthöhe von 220/225 cm, die Bergkiefern mit einer Mindesthöhe von 60/80 cm zu pflanzen. Neun Silberweiden sind auf drei Pflanzstandorte zu 2-4 Stück pro Standort zu verteilen.
- (3) Zuwege und Anlieferzone sind auf das Mindestmaß zu beschränken.
- (4) Die Erdüberdeckung des Gebäudes muss in mit Bergkiefern zu bepflanzenden Bereichen mindestens 60 cm betragen.
- (5) Das Ausstellungsgebäude und die Anlieferzone sind mit durchwurzelbarer Erdüberdeckung über der Gebäudeoberkante von mindestens 20 cm bis maximal 250 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind die Gebäudezugänge „E“, die Zufahrt „Z“ und die in der Planzeichnung festgesetzte Glasüberdachung des Foyers.  
Die Geländemodellierung der neu auszubildenden Hügel ist dem Parkkonzept des Olympiaparks anzupassen und in einem Freiflächengestaltungsplan darzulegen und entsprechend durchzuführen.
- (6) Die neu zu gestaltenden Hügel sind mit Rasen einzusäen.
- (7) Ausnahmsweise kann von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Absicht gewahrt bleibt und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (8) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

(9) **Pflanzliste**

Es sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

**große Bäume:**

Silberweide

Salix alba

Waldkiefer

Pinus sylvestris

**Sträucher:**

Bergkiefer

Pinus mugo mughus

**§ 12**

**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1962 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

**Begründung  
des Bebauungsplanes mit Grünordnung  
Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>13</b>
1.1 Anlass der Planung	13
1.2 Projekt Sea Life Centre München	13
1.3 Vorhabenträgerin und Bauherrin	13
<b>2. Ausgangssituation, Bewertung</b>	<b>13</b>
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage (FNP, vorhandenes Baurecht, Satzungen)	13
2.2 Denkmalschutz	14
2.3 Abstimmung mit den Inhabern der Urheberrechte	14
2.4 Größe des Planungsgebietes und Eigentumsverhältnisse	15
2.5 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation	15
2.6 Verkehr und Erschließung	17
2.7 Bestehende Ver- und Versorgungsleitungen	18
2.8 Altlasten	18
<b>3. Städtebauliche und grünordnerische Zielvorstellungen</b>	<b>18</b>
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>18</b>
4.1 Standortwahl	18
4.2 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	19
4.3 Vorhabenpläne	19
4.4 Konzept des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	20
4.5 Verkehrs- und Erschließungskonzept	23
4.6 Technische Infrastruktur	24
4.7 Umweltprüfung	24
<b>5. Kosten / Finanzierung</b>	<b>25</b>
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>25</b>
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>25</b>
7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	25
7.2 Rechtliche Grundlagen und sonstige relevante Vorgaben	27
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	41
7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	41
7.6 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	42
7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans	44
7.8 Zusätzliche Angaben	44
7.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring	44
7.10 Zusammenfassung	44
<b>8. Sozialgerechte Bodennutzung</b>	<b>45</b>

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Anlass der Planung**

Angesichts des anstehenden Auszugs der beiden führenden Münchner Fußballvereine aus dem Olympiastadion werden für den Olympiapark neue verträgliche Nutzungen gesucht, um die Attraktivität des Olympiaparkes zu erhalten und weiter zu steigern.

Das geplante Sea Life Centre München stellt in diesem Sinne einen ersten Baustein zur Ergänzung der bestehenden Einrichtungen im Olympiapark dar.

Die Merlin Entertainments Group Ltd. betreibt bereits an mehreren Standorten in Europa ähnliche Sea Life Centres. In den Sea Life Centres wird eine Vielzahl verschiedener Lebensräume der europäischen Unterwasserwelt in Form von Wissensvermittlung und Unterhaltung präsentiert. Sie nehmen Bezug auf aktuelle Umweltthemen und sensibilisieren die Besucher in Sonderausstellungen in Kooperation mit Umweltschutzorganisationen für das bedrohte Ökosystem. Als Zielgruppen werden vor allem Familien mit Kindern und Schulklassen angesprochen.

Da das bestehende Planungsrecht die geplante Bebauung nicht zulässt, hat die OMG mit Schreiben vom 05.08.2004 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung beantragt. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat diesem Antrag in seiner Sitzung am 29.09.2004 entsprochen und die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1962 beschlossen.

### **1.2 Projekt Sea Life Centre München**

Für das Sea Life Centre wurde durch das Architekturbüro Auer + Weber + Architekten mit Prof. Fritz Auer - der als einer der Partner von Prof. Günter Behnisch und Prof. Grzimek den Olympiapark mit entworfen hat - gemeinsam mit Landschaftsarchitekt Jerney (ehem. Mitarbeiter von Prof. Grzimek) ein Konzept entwickelt, das sich harmonisch in die Landschaft des Olympiaparks einfügen lässt. Dieses Konzept erhielt die Zustimmung von Prof. Behnisch unter der Voraussetzung der Wahrung der Gestaltungshoheit in den sichtbaren, das landschaftlich-architektonische Erscheinungsbild bestimmenden Bereichen.

Dieser Gebäudeentwurf liegt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung zugrunde und soll möglichst zeitnah realisiert werden. Seitens Merlin Entertainments wird eine Fertigstellung der Baumaßnahme Anfang 2006 angestrebt.

### **1.3 Vorhabenträgerin und Bauherrin**

Merlin Entertainments ist Bauherrin und Betreiberin des Sea Life Centre München. Planung, Bau und Finanzierung des Sea Life Centres erfolgen ausschließlich durch Merlin Entertainments. Vorhabenträgerin ist die OMG.

Seitens Merlin Entertainments soll ein Mietvertrag mit der Pächterin OMG unter Einbeziehung der Grundstückseigentümerin Landeshauptstadt München mit einer Laufzeit von 35 Jahren und Verlängerungsoption abgeschlossen werden.

## **2. Ausgangssituation, Bewertung**

### **2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage (FNP, vorhandenes Baurecht, Satzungen)**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet im Olympiapark als Sondergrünfläche im Bereich einer übergeordneten Grünbeziehung dar.

Es liegt im Bereich des seit 20.06.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18a. Dieser setzt für die Fläche Grünfläche nach Festsetzung im Plan - Sportparkanlage - fest.

Die den Uferbereich nach Norden zum Hügel abgrenzenden Mauern sind in der Planzeichnung als Mauern festgesetzt. Die nördlichen Hügelseiten sind als Böschung dargestellt, südlich des zu überplanenden Bereiches ist der Olympiasee als Wasserfläche festgesetzt.

Für den Bereich des Eissportzentrums und des Fernsehturmes im Norden, außerhalb des Planungsgebietes, gilt der seit 10.02.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1701. Dieser setzt das Eissportzentrum als Gemeinbedarfsfläche Eissportanlage und den Fernsehturm, einschließlich des nördlich anschließenden Parkplatzes und der Nebengebäude des Fernsehturmes, als Gemeinbedarfsfläche Betriebsanlagen und Nebeneinrichtungen der Olympischen Stätten fest.

Für das gesamte Planungsgebiet gelten folgende Satzungen und Verordnungen:

- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung);
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Landeshauptstadt München vom 14. Februar 1980.

## **2.2 Denkmalschutz**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des seit 19.03.1998 in die Denkmalliste Bayern (Baudenkmäler) aufgenommenen Ensembles Olympiapark. Dieses Ensemble ist sowohl von geschichtlicher als auch baukünstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Der denkmalgeschützte Bereich wird durch die Landshuter Allee im Westen, die Trieb- und Moosacher Straße im Norden, die Lerchenauer Straße im Osten sowie die Fußlinie des Olympiaberges und den Nymphenburg-Biedersteiner Kanal im Süden begrenzt. Das Ensemble enthält in einem künstlich gestalteten Landschaftspark, unter dem Wahrzeichen des Olympiaturmes, die zur Ausrichtung der XX. Olympischen Spiele 1972 angelegten Sportstätten und die zugehörigen Nebeneinrichtungen und Verkehrsanlagen, sowie das Olympische Dorf. Gleichzeitig wurden die einzelnen Bauwerke der olympischen Sportanlagen, wie die Mehrzweckhalle, die Olympia-Schwimmhalle und das Olympiastadion sowie der Fernsehturm (sog. Olympiaturm) als Baudenkmäler in die Denkmalliste Bayern aufgenommen.

## **2.3 Abstimmung mit den Inhabern der Urheberrechte**

Die Urheberrechte für den Olympiapark liegen bei Herrn Prof. Dr. E.h. Günter Behnisch, der gleichzeitig die Abstimmung mit der Architektengruppe Olympiapark herstellt.

Gemäß Schreiben von Herrn Prof. Dr. E.h. Günter Behnisch vom 15.06.2004 hat die Diskussion der ersten Untersuchungsergebnisse ergeben, dass, unabhängig von den dort geäußerten grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Verträglichkeit einer solchen Einrichtung mit den Inhalten des Olympiaparks, es möglich erscheint, das für das Sea Life Centre vorgesehene räumliche Volumen an dem geplanten Standort unter folgenden Bedingungen vertretbar unterzubringen:

- Absenkung der untersten Ebene knapp über Grundwasserniveau;
- Erhöhung der sogenannten „Sonnenmauer“ und deren sichtbare Weiterführung beiderseits des Foyers und Eingangsbereiches als das auch bisher diesen Ort charakterisierende Element;
- umfassende Gestaltungshoheit, zumindest in allen sichtbaren, das landschaftlich-architektonische Erscheinungsbild bestimmenden Bereichen;
- lediglich zurückhaltender, dem Parkensemble angemessener Hinweis auf diese Einrichtung.

Darüber hinaus sollte auch die innenräumliche Qualität dem hohen gestalterischen Anspruch der Gesamtanlage gerecht werden.

Die OMG hat sich in ihrem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vom 05.08.2004 bereit erklärt, die im o.g. Schreiben von Herrn Prof. Behnisch genannten Bedingungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Herr Prof. Fritz Auer stimmt die Planung für das Sea Life Centre mit Herrn Prof. Dr. E.h. Günter Behnisch und der Architektengruppe Olympiapark ab und gewährleistet somit die Einbindung der Urheberrechtsinhaber.

## **2.4 Größe des Planungsgebietes und Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet mit einer Größe von rd. 10.630 qm ist Teil des Grundstücks Fl.Nr. 404/2, Gemarkung Milbertshofen, mit einer Gesamtgröße von rd. 55,4 ha und erfasst im Übrigen auch einen geringen Teil des Flst. 403/3. Das Grundstück Flst. 404/2 umfasst den überwiegenden Teil des Olympiaparks. Das Planungsgebiet bleibt Teil dieser Grundstücke, eine Grundstücksteilung ist nicht beabsichtigt.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Die OMG, als 100%-ige Tochter der Landeshauptstadt München, ist gemäß Pachtvertrag mit der Landeshauptstadt München und ihrer Satzung verpflichtet, das Grundstück zu verwalten, und berechtigt, dieses einer neuen Nutzung zuzuführen und zu bebauen. Der Pachtvertrag ist derzeit befristet bis 2013. Da Merlin Entertainments eine längerfristige Nutzung über diesen Zeitraum hinaus zur Voraussetzung ihres Engagements erklärt hat, muss die Landeshauptstadt München als Grundstückseigentümerin zur Sicherung dieses Nutzungszeitraumes von Merlin Entertainments in die vertraglichen Beziehungen eingebunden werden.

## **2.5 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation**

### **2.5.1 Lage im Stadtgebiet und im Olympiapark**

Das Planungsgebiet liegt im 11. Stadtbezirk Milbertshofen - Am Hart im Osten des Olympiaparks. Das Gebiet wird begrenzt durch den Olympiasee im Süden, den Willi-Daume-Platz im Norden und die beiden Fußstege über den Olympiasee im Osten und Westen.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Eissportzentrum mit einem vorgelagerten gepflasterten Platz, welcher bei Veranstaltungen z.B. als Aufstellfläche für Stände genutzt wird. Westlich des Eissportzentrums schließt der Olympiaturm mit Gastronomieeinrichtungen an. Unmittelbar südlich des Planungsgebietes befindet sich die Aufweitung des Nymphenburg-Biedersteiner Kanals (Olympiasee). Auf dessen südlicher Uferseite beginnt die Erhebung des Olympiaberges.

### **2.5.2 Konzept des Olympiaparks/ Landschaftsbild**

Für die Fläche des Olympiageländes wurde 1967 ein Architektenwettbewerb durchgeführt, aus dem die Architekten Behnisch & Partner, Stuttgart (Günter Behnisch, Fritz Auer, Winfried Büxel, Erhard Tränkner, Karlheinz Weber mit Jürgen Joedicke) als Sieger hervorgingen.

Der Olympiapark ist durch den Mittleren Ring in zwei Großkomplexe unterteilt: den Nordteil mit dem Olympischen Dorf und den Hochschulsportanlagen und den Südteil, welcher die Olympischen Sportstätten und den Olympiapark umfasst.

Die bereits damals bestehenden Bauten des Olympiaturmes (1968) und des Eissportzentrums (1967) sowie der Olympiaberg, der als Schuttberg in den Jahren 1947 – 1958 entstand, wurden in das Konzept des Olympiaparks integriert. Das Herzstück des südlichen Parkteils bilden die Hauptsportstätten Stadion, Mehrzweckhalle und Schwimmhalle.

Das von den Architekten Behnisch & Partner für diese Hauptsportstätten entwickelte übergeordnete Gestaltungskonzept geht von der künstlichen Landschaftsform des

Olympiaberges aus, der das Gelände im Süden weitgehend gegen die Stadt abschirmt. Seine zufällig wirkende Haldenform stellt das Leitbild der Anlage dar. Sie erfährt variierende Wiederholungen in nach Norden abnehmender Staffelung: der Nymphenburg-Biedersteiner Kanal ist am nördlichen Abhang des Olympiaberges zu einem See aufgestaut, dessen unregelmäßiger Uferverlauf die Kurven der Bergfußlinie widerspiegelt. Jenseits des Sees ist als Antwort darauf eine weitere künstliche Aufschüttung geschaffen worden, in die sich die großen Sportstätten einfügen und durch ein zusammenhängendes Zelt Dach miteinander verknüpft sind.

Nach Norden bilden auf Dämmen geführte Verbindungswege zu den weiteren Teilen der Anlage und zum Olympischen Dorf den Gegensatz zur Fläche der natürlich gewachsenen Landschaft, wobei breite Brücken über die trennende Schneise des Mittleren Ringes hinwegführen. Das Olympische Dorf mit seiner verdichteten Bebauung wurde bewusst der großzügigen Freifläche des Landschaftsparkes gegenübergestellt.

Diese bereits im Wettbewerb angelegte landschaftliche Gestaltung des Olympiaparkes wurde durch den Landschaftsarchitekten Günther Grzimek weiterentwickelt. Die Basis des Gestaltungskonzeptes bilden das Wegesystem, die Ruheplätze und die Ausstattung mit Kleinarchitektur und Sitzbänken. Dem entspricht auch die artifiziell eingesetzte Vegetation, bei der Leitbäume die einzelnen Bereiche prägen. Der Olympiaberg ist mit Bergkiefern besetzt, die Wege sind durch Linden markiert, entlang der Wasserläufe wurden Silberweiden gepflanzt und dem Parkplatzbereich wurden Spitzahornbäume und Eschen zugeordnet. An herausgehobenen Stellen des Parks sind auch Skulpturen aufgestellt.

### 2.5.3 Natürliche Grundlagen und Topographie

Detailliertere Angaben zu den natürlichen Grundlagen sind im Umweltbericht enthalten. Im Folgenden wird nur eine kurze Beschreibung des Bestands gegeben:

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene. Die Böden sind anthropogen entstanden. Der Höchstwasserstand des Grundwassers (HW 40) liegt laut amtlichem Lageplan bei 505,6 m ü. NN am Willi-Daume-Platz. Die nicht überbauten Bereiche des Olympiaparks stellen ein wichtiges Frischluftentstehungsgebiet dar.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Olympiasees in einem Bereich von zwei kleineren Hügeln.

Die Topographie stellt sich nach amtlicher Vermessung wie folgt dar:

- Fußgängerebene im Norden: 510,88 m ü. NN
- Seespiegel im Süden: 509,80 m
- Seeufer: 510,54 m
- westlicher Hügel: 514,03 m
- östlicher Hügel: ca. 514,24 m.

Zwischen den Hügeln führt ein Weg aus Großsteinpflaster mit Grasfuge zum Ufer des Olympiasees. Die Hügel werden nach Süden begrenzt durch die leicht schräg gestellte „Sonnenmauer“ mit einer unterschiedlichen Höhe bis ca. 2,0 m. Der Bereich am Ufer ist eben mit zahlreichen Findlingssteinen und magerem Grasbestand auf kiesigem Boden. Die Nordböschungen der Hügel sind relativ steil ausgebildet. Die bestehende Versiegelung im Bereich der geplanten Bebauung ist äußerst gering.

#### 2.5.3.1 Vegetation und Baumbestand

Die Hügelkuppen sind grasbewachsen. Baumbestände finden sich am Hügelfuß und teilweise auf der Böschung. Der Baumbestand setzt sich aus Silberweiden am Ufer, Waldkiefern und Latschengruppen auf dem Hügel und Winterlinden auf den Wegeflächen entsprechend dem Parkkonzept und dem verwendeten Baumraster zusammen. Die ca. 35 Jahre alten Bäume weisen große Stammumfänge, aber eine teilweise abneh-



mende Vitalität auf.

Schutzgebietsausweisungen, kartierte Biotop- oder schützenswerte Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

#### **2.5.4 Erholung**

Der Olympiapark mit seinen zahlreichen organisierten und überwiegend auch kommerziellen Ereignissen hat auch die Funktion eines Stadtparks für die Bevölkerung der Stadt München. Neben stark frequentierten Parkabschnitten finden sich auch abgechiedenere Bereiche mit der Gestaltung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Landschaftsparks. Im Parkteil nördlich des Sees gehören zu den abgechiedeneren Bereichen der äußerste westliche Parkteil sowie Teilflächen im Osten. Das Planungsgebiet ist ein Teil des landschaftlich gestalteten Parks. Durch zwei Hügel vom Hauptstrom der Parkbesucher abgeschirmt, liegt eine Uferzone mit Stegen ins Wasser, großen Findlingen und einer, die Hügel abstützenden, nischenbildenden Mauer (sog. „Sonnenmauer“). Diese Fläche bildet einen ruhigeren Rückzugsbereich und wird relativ wenig besucht.

### **2.6 Verkehr und Erschließung**

#### **2.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Der Olympiapark, in dem das Planungsgebiet liegt, wird von der Lerchenauer Straße im Osten und vom Georg-Brauchle-Ring / Mittlerer Ring im Norden für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Über den Mittleren Ring ist das Planungsgebiet auch in das überregionale Verkehrsnetz (Bundesautobahnen A 8, A 9, A 95 und A 96) angebunden.

Im Olympiapark bestehen mehrere große Stellplatzanlagen für Pkw beim Olympiastadion (sog. Parkharfe) mit Zufahrt vom Mittleren Ring und beim Eissportzentrum. Busparkplätze befinden sich östlich des Eissportzentrums mit Zufahrt von der Lerchenauer Straße.

Darüber hinaus bestehen im Umfeld des Olympiaparkes weitere Parkhäuser, welche bei Veranstaltungen zusätzlich genutzt werden können, wie z.B. das Parkhaus der BMW AG in der Dostlerstraße.

#### **2.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Olympiapark ist derzeit durch die U-Bahn-Linie U 3 und die Buslinien 51, 173 und 174 (Bus- und U-Bahnhof Olympiazentrum) gut in das Öffentliche Personennahverkehrsnetz Münchens eingebunden.

Die U-Bahn-Linie U 3 verbindet das Planungsgebiet unmittelbar mit der Münchner Innenstadt. Die U-Bahnlinie U 3, die zur Zeit noch am Olympiazentrum endet, wird über die U-Bahnhöfe Olympiapark-Nord und Olympiaeinkaufszentrum (OEZ) später bis zum S-Bahnhof Moosach verlängert.

#### **2.6.3 Radwege- und Fußwegeverbindungen**

Durch die Lage im Olympiapark mit seinen Fuß- und Radwegen, welche das gesamte Parkgelände sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung erschließen, ist das Planungsgebiet sehr gut in das Fuß- und Radwegenetz Münchens eingebunden und an die Stadtviertel Milbertshofen, Schwabing, Moosach und Neuhausen angebunden.

Die Hauptverbindungswege in die umgebenden Stadtviertel und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sind der Walther-Bathe-Weg mit Brücke über den Petuelring zum U-Bahnhof Olympiazentrum und nach Milbertshofen, sowie der Willi-Daume-Platz zum U-Bahnhof Petuelring und nach Schwabing. Nach Westen in den Park führt der breite Weg des Luz-Long-Ufers. Die Wege kreuzen sich auf einem großzügigen Platz im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet. Ein Fußweg verläuft entlang des südlichen Seeufers.

## 2.7 Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Sea Life Centre kann über die Ver-/ Entsorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Lerchenauer Straße und des Spiridon-Louis-Ringes technisch erschlossen werden.

## 2.8 Altlasten

Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet haben entsprechend der Darstellung im Umweltbericht ergeben, dass sich dort keine Altlasten befinden.

## 3. Städtebauliche und grünordnerische Zielvorstellungen

Die städtebaulichen und grünplanerischen Zielsetzungen ergeben sich aus dem vorgesehenen Projekt und der Lage des Bauvorhabens im Olympiapark, der mit seinen Bau- und Denkmälern und denkmalgeschütztem Gesamtensemble, sowie seiner Funktion als stadtbedeutsame, öffentliche Grünfläche einen hohen Stellenwert für die Stadt München besitzt.

Die Ziele sind im Einzelnen:

- Ergänzung der vorhandenen Freizeitangebote im Olympiagelände;
- Berücksichtigung des Olympiaparkkonzeptes durch sorgfältige Eingliederung des geplanten Neubaus in das Umfeld;
- Erhalt des Baumbestands soweit wie möglich;
- weitestgehende Wiederherstellung der ursprünglichen Situation und der Topographie und neue Baumpflanzungen gemäß Parkkonzept, teilweise Beibehaltung und behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen gestalterischen Elemente (z.B. „Sonnenmauer“);
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferbereichs im Planungsgebiet auch weiterhin;
- Ressourcenschonender Umgang mit dem Naturhaushalt;
- Vermeidung von Eingriffen bzw. Verringerung nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich nicht zu vermeidender Eingriffe;
- Sicherstellung der Einfügung der Werbeanlagen in den Olympiapark.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Standortwahl

Das Sea Life Centre soll im Olympiapark angelegt werden, um dazu beizutragen, dessen Attraktivität nach dem Auszug der Münchner Fußballvereine aus dem Olympiastadion zu erhalten.

Innerhalb des Olympiaparks wurde wegen des hohen denkmalpflegerischen Anspruchs im Vorfeld der Planung besonderes Augenmerk auf die Wahl des konkreten Standortes für das Projekt gelegt. Kriterien für die Standortwahl waren:

- die Verträglichkeit mit dem Charakter des Olympiaparks als denkmalgeschütztes Ensemble;
- die Möglichkeit der weitgehend unauffälligen Einfügung in das landschaftliche Gestaltungskonzept des Olympiaparks;
- die Lage zum U-Bahnhof Olympiazentrum und zum Busparkplatz an der Lerchenauer Straße;
- die Lage an einem der Hauptfußwege durch das Parkgelände mit einer entsprechend hohen Besucherfrequenz;
- die Nähe zum Wasser.

Es wurden mehrere Standorte im Olympiapark diskutiert, mit dem Ergebnis, dass der geplante Standort die Kriterien am besten erfüllte. Der Standort liegt an einem stark frequentierten Fußweg, der das Planungsgebiet sowohl sehr gut an den U-Bahnhof Olympiazentrum anbindet als auch die Hauptwegeverbindung in Ost-West-Richtung durch den Olympiapark darstellt, so dass hier ein hohes Besucheraufkommen zu erwarten ist. Durch die Lage am Olympiasee ist der unmittelbare Bezug zu einem Gewässer gegeben.

#### 4.2 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche und grünordnerische Konzept des Sea Life Centre soll der übergeordneten Zielsetzung einer räumlichen und gestalterischen Einfügung in den denkmalgeschützten Olympiapark durch eine weitgehend unterirdische Integration des Gebäudes in die beiden bestehenden Hügel an dieser Stelle des Olympiaparkes Rechnung tragen.

Das geplante Gebäude ist bis auf das Foyer und den daran anschließenden Restaurantbereich mit Außenterrasse vollständig in die bestehenden Hügel eingebettet und tritt dadurch als Bauwerk nur stellenweise in Erscheinung. Die unterirdische Anordnung des Gebäudes kommt dabei der Konzeption der Ausstellungen des Sea Life Centre entgegen.

Der Haupteingang des Sea Life Centres orientiert sich zum Willi-Daume-Platz und befindet sich im Bereich des ursprünglichen Durchgangs zum Ufer zwischen den beiden Hügeln.

Die bestehende „Sonnenmauer“, die das Planungsgebiet als landschaftsgestalterisches Element prägt, wird in Teilen erhalten und im Sinne der Entwurfsidee weiterentwickelt. Sie bildet den Abschluss des Gebäudes zur Seeseite.

Die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereiches im Planungsgebiet soll weiterhin gewährleistet bleiben. Aus Sicherheitsgründen können die neuen Hügel für die Öffentlichkeit nur noch beschränkt begehbar sein. Die Bepflanzung der Hügel wird auch künftig weitgehend der Bestandssituation entsprechen. Die topographische Ausbildung der Anlage wird in Anlehnung an den Bestand und mit einer erforderlichen Erdüberdeckung ausgeführt. Durch Absenkung und Überdeckung des Gebäudes, Ausbildung der Hügel, Begrünung und Baumpflanzung wird dem Parkkonzept entsprochen.

#### 4.3 Vorhabenpläne

Die Vorhabenpläne des Architekturbüros Auer + Weber + Architekten sehen auf dieser Grundlage folgendes vor:

Das geplante Gebäude besteht aus zwei Ebenen: Einem ebenerdigen Gebäudeteil und einem Untergeschoss. Unter dem Untergeschoss befindet sich zusätzlich ein Tank zur Wasserumwälzung mit einer Grundfläche von ca. 50 qm.

Der Hauptzugang zum Gebäude nimmt den heutigen Weg zwischen den beiden Hügelkuppen auf. In der oberen Ebene (Ebene 0, Eingangsebene) sind neben dem Foyer mit dem angeschlossenen Restaurantbereich und einem kleineren Ausstellungsbereich auch Lagerräume sowie ein doppelgeschossiges Aquarium, der sogenannte „Ocean Tank“, untergebracht. Ebenfalls in der oberen Ebene wird ein Souvenirshop und ein Raum für die Umweltschutzorganisation Greenpeace eingerichtet. Im Untergeschoss (Ebene -1, Ausstellungsebene) entstehen der Hauptausstellungsraum mit den Aquarien und kleinere Lager- und Büroräume.

Foyer und Restaurant werden über ein Glasdach und die Glasfassade natürlich belichtet. Die Personalräume erhalten kleinere Öffnungen in der Mauer zur Seeseite zur Belichtung der ständigen Arbeitsplätze nach Arbeitsstättenrichtlinien. Der Technikbereich im Westen und der Personalbereich im Osten des Gebäudes sind direkt von außen über

Türen in der Mauer zugänglich. Eine Restaurantaußenterrasse mit ca. 50 qm orientiert sich zum Uferbereich.

Die durch das Gebäude unterbaute Fläche beträgt rd. 1.300 qm, die Anlieferzone einschließlich der Mauer umfasst zusätzlich rd. 180 qm. Die Bruttogrundfläche des Gebäudes gem. DIN 277 (Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau) beträgt in allen Ebenen rd. 2.300 qm. Hiervon werden rd. 1.300 qm als Ausstellungsfläche, rd. 100 qm als Verkaufsräume für Souvenirartikel, 150 qm als Foyer- und Restaurantbereich genutzt. Auf den verbleibenden 750 qm werden Nebenräume wie Büro-, Personal-, Lager- und Technikräume und die Erschließungsflächen untergebracht.

Die Unterkante der unteren Gebäudeebene soll bei 505,7 m ü. NN und damit 10 cm über dem Höchstgrundwasserstand (HW 40: 505,6 m ü. NN) liegen. Der Tank zur Wassermwälzung liegt mit seiner Unterkante auf 503,3 m ü. NN reicht somit 2,3 m in den Bereich des HW 40 hinein.

Die Oberkante des Gebäudes ohne Erdüberdeckung liegt bei 514,60 m ü. NN. Das Glasdach überschreitet diese Oberkante des übrigen Baukörpers um 1 m, bleibt jedoch unterhalb der angrenzenden Erdüberdeckung dieses Baukörpers.

Die Höhe der Erdüberdeckung des Gebäudes ist abhängig von der Freiflächengestaltung der neuen Hügel und wird maximal 2,5 m über Gebäudeoberkante betragen, so dass die maximale neue Geländeoberkante der Hügel bei 517,00 m ü. NN liegen wird.

Zur Anlieferung wird ein seitlicher Einschnitt in den östlichen Hügel vorgenommen, der mit zwei Stützmauern begrenzt wird. Der größte Teil der Zufahrt und der komplette Anlieferhof liegen unterirdisch im Hügel und werden erdüberdeckt.

Die erforderlichen Lüftungseinrichtungen und sonstigen technischen Einrichtungen werden in das Gebäude integriert. Hierzu sind entsprechende Anlagen bzw. Öffnungen in die Mauer zur Uferseite hin erforderlich, um zu gewährleisten, dass die Hügelüberdeckung des Gebäudes ungestört von technischen Einrichtungen bleiben kann. Diese nicht über die Maueroberfläche hinausragenden Anlagen bzw. Öffnungen sowie erforderliche Fluchttüren werden der Situation gemäß ansprechend gestaltet.

#### **4.4 Konzept des Bebauungs- und Grünordnungsplanes**

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den rechtskräftigen Bebauungsplänen zum Olympiapark als Art der Nutzung öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportparkanlage“ fest. Zulässig innerhalb des Planungsgebietes ist ein Ausstellungsgebäude.

Das Ausstellungsgebäude wird bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung über eine unterbaubare Fläche - sowohl durch Planzeichen als auch über die Festsetzung einer Obergrenze - und einer maximalen Ober- und Unterkante eindeutig entsprechend dem geplanten Gebäude definiert. Ebenso werden die Nebenflächen wie Anlieferzone und Freischankfläche über Planzeichen festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass sich das Gebäude in das Gestaltungskonzept des Olympiaparkes einfügt, wird die Fläche des Hügels mit Ausnahme des Glasdaches als zu begründende und zu bepflanzende Fläche festgesetzt. Ebenso werden die zu erhaltenden und die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher über Planzeichen festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird im Nordosten und im Nordwesten bis zu den angrenzenden Grüninseln erweitert, um in diesen Bereichen (Hauptwege, Zugang) Standorte für Werbeanlagen festsetzen zu können. Der Umfang der zulässigen Werbeanlagen wird zudem durch die textlichen Festsetzungen definiert.

#### 4.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportparkanlage“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung wird durch die Festsetzung „Ausstellungsgebäude mit und ohne Bezug zum Sport“ ergänzt. Mit diesen Festsetzungen soll klargestellt werden, dass das Gebäude nur eine untergeordnete Funktion innerhalb der Gesamtanlage des Olympiaparkes hat und die öffentliche Grünfläche in ihrer Funktion erhalten bleibt.

Die Ergänzung der Zweckbestimmung - Ausstellungsgebäude mit und ohne Bezug zum Sport - trägt dem Umstand Rechnung, dass nach dem Auszug der Fußballvereine zusätzlich zu den sportlichen Veranstaltungen auch andere, nicht vorwiegend sportlich geprägte Freizeitveranstaltungen im Olympiapark stattfinden werden.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, soll mit der beabsichtigten Konkretisierung der Nutzungsart als „Ausstellungsgebäude“ die geplante Nutzung Sea Life Centre einschließlich der in diesem Spektrum möglichen Nutzungsänderungen planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb des Ausstellungsgebäudes sind neben Ausstellungsflächen auch in untergeordnetem Umfang Verkaufsfächen für Souvenirartikel, ein Restaurant und die erforderlichen Neben- und Technikflächen für diese Nutzungen zulässig.

Für den Fall eines vollständigen oder teilweisen Wegfalls der Nutzung als Ausstellungsgebäude wird festgesetzt, dass das Gebäude ausnahmsweise für wechselnde Veranstaltungen genutzt werden kann, sofern diese sich mit der übergeordneten Zweckbestimmung „Sportparkanlage“ vereinbaren lassen. Hierdurch wird sichergestellt, falls die Nutzung als Ausstellungsgebäude sich langfristig als wirtschaftlich nicht tragfähig erweisen sollte, dass das Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, welche sich in das Nutzungskonzept des Olympiaparks einfügt.

##### Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits über eine zeichnerisch eng umgrenzte Fläche und eine Obergrenze für die unterbaubare Fläche festgesetzt. Da die hinweislich dargestellte Mauer die Außenwand des Gebäudes zur Seeseite hin bildet, ist sie in diesem Bereich in die unterbaubare Fläche mit einbezogen.

Die unterbaubare Fläche von maximal 1.300 qm umfasst die durch das Gebäude unterbaute Fläche einschließlich Foyerbereich. Die Flächen der Restaurantterrasse und der Anlieferzone sind nicht auf die unterbaubare Fläche anzurechnen.

Das Gebäude hat in allen Ebenen eine Bruttogrundfläche nach DIN 277 von insgesamt 2.300 qm. Sie verteilt sich auf zwei übereinanderliegende Hauptebenen und einen erforderlichen Wassertank (50 qm) der unter der unteren Ebene (Ebene -1) liegt. Dieses Raumprogramm ist erforderlich um die geplante Nutzung – Sea Life Centre - realisieren zu können.

#### 4.4.2 Stadtgestalt

##### Geländemodellierung

Zur Sicherung einer erdüberdeckten Bauweise und einer Einfügung in den Olympiapark wird eine maximale Gebäudeoberkante von 514,60 m ü. NN festgesetzt. Außerdem wird die zulässige Geländemodellierung durch ein Mindest- und ein Höchstmaß für die Erdüberdeckung (über Gebäudeoberkante) definiert. Hierdurch sollen einerseits Spielräume im Rahmen der Freiflächengestaltung ermöglicht werden und andererseits gewährleistet werden, dass die Überhöhung der Hügel in das Gestaltungskonzept des Olympiaparkes passt. Ferner wird dies durch die Festsetzung, dass die Geländemodellierung der neu

auszubildenden Hügel dem Parkkonzept des Olympiaparkes anzupassen ist, zusätzlich sichergestellt.

Durch das Mindestmaß der Erdüberdeckung von 20 cm soll sichergestellt werden, dass das Gebäude ausreichend mit Erdreich überdeckt wird und eine angemessene Bepflanzung darauf möglich ist. Hiervon ausgenommen sind die Gebäudezugänge, die Zufahrt (Anlieferung) und die Glasüberdachung (Foyer).

Über die Festsetzung einer maximalen Gebäudeunterkante soll gewährleistet werden, dass das Gebäude mit Ausnahme des Wassertanks nicht in das Grundwasser eingreift.

### **Höhenentwicklung**

Im Bereich der Glasüberdachung (Foyer) darf die Gebäudeoberkante um bis zu 1,0 m überschritten werden. Das Glasdach soll jedoch trotz dieser Überhöhung nicht über die Oberkante der Hügel am höchsten Punkt hinausragen.

### **Bauliche Gestaltung**

Von dem Gebäude sind ausschließlich die gestaltete Mauer auf der Seeseite als auch die Stützwände im Bereich der Zufahrt und im Eingangsbereich und der Foyerbereich sichtbar.

Die vorhandene Mauer bleibt in Teilen erhalten und wird als prägendes Element in die neue Gestaltung des Uferbereiches aufgenommen und weiterentwickelt. Dabei korrespondiert sie in ihrer Höhenentwicklung mit der Höhe der neuen Hügel. Um ein Abrutschen der Erdüberdeckung zu verhindern, darf die Mauer die Erdüberdeckung um bis zu 10 cm überschreiten.

Durch die transparente Ausbildung des Foyers ist eine natürliche Belichtung des Eingangsbereiches möglich.

### **Nebenanlagen, Technische Aufbauten, Einfriedungen, Absturzsicherungen**

Um eine Beeinträchtigung des Gesamterscheinungsbildes des Olympiaparks möglichst zu vermeiden, sind ausschließlich die über Planzeichen festgesetzten Nebenanlagen (Freischankfläche, Anlieferzone) zulässig. Einfriedungen innerhalb des Planungsgebietes sind ausgeschlossen. Aus Sicherheitsgründen erforderliche Absturzsicherungen sind in transparenter Ausführung mit einer geringen Höhe (max. 90 cm) zu realisieren und in die Pflanzung der Bergkiefern zu integrieren. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass sie nach außen kaum in Erscheinung treten. Technische Aufbauten, die über die neu ausgebildete Geländeoberkante (Hügel, über die Mauer) hinausragen, sind ebenso ausgeschlossen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

### **Werbeanlagen**

Aufgrund der besonderen Lage des Planungsgebietes im Olympiapark werden differenzierte Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. So sind neben einem nach außen sichtbaren Firmenlogo und einem Firmennamen im Foyer, jeweils bis zu drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10 m und jeweils eine freistehende Hinweisanlage für den Olympiapark mit einer Höhe von maximal 5 m innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Werbeanlagen (WE) zulässig.

Weiter ist ein Glas-Schaukasten mit einer Größe von bis zu 2 qm im Bereich des Hauptzuganges vom Willi-Daume-Platz zulässig. Hier sollen Plakate, Vorankündigungen, z.B. auf Sonderausstellungen u.ä. für das Sea Life Centre untergebracht werden können. Durch die Festsetzung, dass hier nur Informationsmaterial bezüglich der Nutzung des Gebäudes ausgestellt werden darf, ist Fremdwerbung ausgeschlossen.

Weitere Werbeanlagen sind darüber hinaus nicht zulässig.

### 4.4.3 Grünordnung

Wichtigstes Ziel des Grünordnungskonzepts ist die gestalterische Einbindung des Bauvorhabens in das Planungs- und Gestaltungskonzept des Olympiaparks. Die Topographie der beiden Hügel wird ebenso wieder hergestellt wie die Art und Anordnung der Bepflanzung. Die zu begrünenden Flächen und die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden im Bebauungsplan sowie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Die zu fällenden Gehölze und Sträucher werden in guter Pflanzqualität ersetzt, damit möglichst schnell die Bestandssituation wieder hergestellt wird. Das Gebäude wird zum größten Teil wieder mit Erde überdeckt. Dabei muss die Überdeckung in Bereichen, in denen Bergkiefern (Latschen) gepflanzt werden sollen, mindestens 60 cm betragen, um gute Anwuchschancen zu gewährleisten. Die Ausformung und Modellierung der Hügel erfolgt in Annäherung an die Bestandssituation.

## 4.5 Verkehrs- und Erschließungskonzept

### 4.5.1 Erschließungskonzept

#### **Motorisierter Individualverkehr / Anlieferung**

Das Planungsgebiet ist Teil des Grundstücks Fl.Nr. 404/2 des Olympiaparks und damit über die öffentlichen Straßen Georg-Brauchle-Ring / Petuelring und Lerchenauer Straße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Das Erschließungskonzept für das Sea Life Centre sieht vor, dass die mit dem Pkw anreisenden Besucher die bestehenden Parkplätze des Olympiaparkes (z.B. Parkharfe, Parkplatz am Eissportzentrum) nutzen und zu Fuß zum Sea Life Centre gehen. Ein unmittelbares Vorfahren mit dem Pkw bis vor den Eingang des Sea Life Centre ist nicht erwünscht und daher auch nicht zulässig, um die Nutzung als öffentliche Parkanlage nicht zu stören. Durch den Ausschluss von Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass ausgenommen von Lieferverkehr, kein Kfz-Verkehr in den Olympiapark gezogen wird.

Empirischen Erhebungen aus anderen Sea Life Centres in Deutschland zufolge, reisen etwa 15% der Besucher mit Reisebussen an. Es ist vorgesehen, für Gruppen, welche mit Bussen anreisen, den bestehenden Parkplatz unmittelbar östlich des Eissportzentrums zu nutzen.

Für die Anlieferung des Gebäudes ist die Benutzung der bestehenden Zufahrtsrampe vom Spiridon-Louis-Ring aus zwischen Parkdeck und Eissportzentrum und über den Willi-Daume-Platz vorgesehen. Die Anlieferung findet voraussichtlich maximal zweimal am Tag am frühen Vormittag statt. Die unmittelbare Andienung ist ausschließlich innerhalb der über Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzten Anlieferzone zulässig.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Nähe zum Bus- und U-Bahnhof Olympiazentrum ist das geplante Vorhaben sehr gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs Münchens eingebunden.

Es wird davon ausgegangen, dass etwa 60 % der Besucher mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen werden.

#### **Radwege- und Fußwegeverbindungen**

Durch die Lage im Olympiapark mit seinen Fuß- und Radwegen ist das Planungsgebiet sehr gut in das Fuß- und Radwegenetz dort eingebunden und über dieses an die angrenzenden Stadtviertel Milbertshofen, Schwabing, Neuhausen und Moosach, die U-Bahnhöfe Olympiazentrum und Petuelring und die Busstation Olympiazentrum angebunden.

#### 4.5.2 Verkehrsaufkommen

Durch das Sea Life Centre wird gem. Erfahrungswerten der Betreiberin, welche bereits mehrere Sea Life Centre in ganz Deutschland betreibt, voraussichtlich ein Verkehrsaufkommen von rund 100 Fahrzeugen an Spitzentagen (Samstag / Sonntag) verteilt auf die Öffnungszeiten von 10.00 – 18.00 Uhr ausgelöst.

Dieses kann von den umgebenden Straßen gut aufgenommen werden und führt nur zu einer geringen Belastungszunahme auf dem Mittleren Ring und der Lerchenauer Straße.

#### 4.5.3 Stellplatzkonzept

Aufgrund der Reduzierung der Besucherkapazitäten im Olympiapark (z.B. im Olympiastadion durch Umbaumaßnahmen von ursprünglich 77.800 auf 65.000 Besucher heute) steht auf den Parkplätzen des Olympiaparks und im Umfeld ein ausreichendes Kontingent für die geplanten Nutzungen zur Verfügung.

Aus der geplanten Nutzung „Ausstellungsgebäude“ entsteht lt. Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt München ein Bedarf von 25 Pkw-Stellplätzen für Besucher und Mitarbeiter. Da das geplante Vorhaben eine Ergänzung der vorhandenen Nutzungen im Olympiapark darstellt (Mehrfachnutzung verschiedener Angebote), kann der hierdurch ausgelöste Stellplatzbedarf in der Parkharfe im Westen des Olympiaparks gedeckt werden.

Auch der sich aus einer möglichen Folgenutzung als Veranstaltungsort ergebende Stellplatzbedarf von voraussichtlich 120 Stellplätzen kann nach heutigem Stand in der Parkharfe untergebracht werden, ggf. ist die Stellplatznutzung bei Veranstaltungen im Olympiapark, vor allem bei Großveranstaltungen im Stadion, untereinander abzustimmen.

Die erforderlichen Stellplätze für 4 Busse können auf dem Busparkplatz unmittelbar östlich des Eissportzentrums nachgewiesen werden. Durch die erforderliche Anmeldung von Busgruppen kann in Abstimmung mit anderen Nutzungen (z.B. Konzerte, Eishockeyspiele) im Olympiapark der Bedarf an Busstellplätzen so gesteuert werden, dass ausreichend Stellplätze für Busse zur Verfügung stehen.

#### 4.6 Technische Infrastruktur

Das Sea Life Centre kann an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Der Abwasseranfall von etwa 500 – 1.000 Liter/Tag kann vom städtischen Kanalsystem bewältigt werden. Aufgrund der hohen Salzkonzentration des Wassers können Korrosionserscheinungen am Kanalsystem nicht ausgeschlossen werden, so dass gegebenenfalls Auflagen bezüglich der Entsalzung des Wassers erforderlich sind. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

Die elektrische Energieversorgung soll über das städtische Stromnetz gesichert werden. Es besteht in der Lerchenauer Straße die Möglichkeit das Sea Life Centre sowohl an das städtische Fernwärme- als auch das städtische Gasnetz anzuschließen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung des Sea Life Centre gesichert ist.

#### 4.7 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen sind in den Umweltbericht gem. § 2a BauGB eingeflossen, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist (Pkt. 7). Die zu untersuchenden und zu bewertenden Schutzgüter wurden in einem Scopingtermin am 05.08.2004 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung festgelegt.



Der für das Bauvorhaben Sea Life Centre entstehende Ausgleichsbedarf wird ebenfalls im Umweltbericht behandelt.

## 5. **Kosten / Finanzierung**

Die OMG wird als Vorhabenträgerin die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten ursächlichen Kosten (Kosten für den Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes, die Planungskosten für den Bebauungsplan einschließlich der Umweltprüfung) übernehmen und hat hierzu einen Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt München unterzeichnet.

Die Bau- und Erschließungskosten werden vollständig durch Merlin Entertainments übernommen.

## 6. **Auswirkungen der Planung**

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt zu folgenden Auswirkungen:

- Erhöhung der Attraktivität des Olympiaparkes für Besucher unabhängig von Veranstaltungen durch Ergänzung der vorhandenen Freizeitangebote im Olympiagelände;
- Änderung der Nutzungsintensität der Fläche von einem Ruhebereich in einen Bereich mit höherer Besucherfrequenz;
- Erhöhung der Versiegelung im Planungsgebiet um ca. 15%, d.h. der Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamfläche steigt von ca. 20% auf ca. 35%.; der größte Teil der Gebäudefläche wird wieder mit Boden überdeckt;
- Der durch die Neuplanung entstehende Ausgleichsbedarf beträgt ca. 4.860 qm. Er wird durch Ausgleichsflächen im Planungsgebiet in einer Größe von 3.350 qm sowie durch Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes innerhalb des Olympiaparks in einem Umfang von ca. 1.510 qm ausgeglichen.
- Fällung von 8 Bäumen (Silberweiden und Waldkiefern) und 4 Bergkieferngruppen, Neupflanzung von insgesamt 14 Bäumen (Silberweiden und Waldkiefern) und 3 Bergkieferngruppen in gleicher Flächengröße;
- Planungsbedingte Erhöhung der Hügel um bis zu 3 m in Teilbereichen gegenüber dem Bestand;
- vernachlässigbar geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens;

In Abwägung der Belange des Denkmalschutzes, der Stadtplanung, Grünordnung und des Verkehrs ist bei Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vertretbar.

## 7. **Umweltbericht**

### 7.1 **Inhalt und wichtigste Ziele der Planung**

Die Olympiapark München GmbH sucht neue Nutzungen, um nach Auszug der Münchner Fußballvereine die Attraktivität des Olympiaparks zu erhalten. Das geplante Sea Life Centre soll einen ersten Baustein zur Ergänzung der bestehenden Einrichtungen im Olympiapark darstellen.

Wichtigstes Ziel bei der Errichtung des Sea Life Centre ist dabei die verträgliche Einbindung in den Olympiapark unter strenger Berücksichtigung seines Planungs- und Gestaltungskonzepts.

### 7.1.1 Angaben zum Standort

Im Jahr 2002 war die Aufstellung von temporären Ausstellungsgebäuden seitens des Bauherrn auf dem Vorfeld südlich des Eissportzentrums beabsichtigt, deren Planung nicht weiterverfolgt wurde, da in der Zwischenzeit Marktuntersuchungen ergeben haben, dass von Merlin Entertainments auch die Errichtung eines Festbaus für eine dauerhafte Nutzung für zukunftsträchtig gehalten wird. Merlin Entertainments strebt für das Sea Life Centre weiterhin einen Standort im Olympiapark an. Dieser Standort soll einerseits möglichst an stark frequentierten Hauptwegen in günstiger Erreichbarkeit zu den öffentlichen Verkehrsmitteln liegen, andererseits soll sich das geplante Gebäude in das Konzept des Olympiaparks einfügen. Der Bezug zum Wasser ist von Seiten des Investors gewünscht. Unter diesen Gesichtspunkten wurde der Standort am Seeufer ausgewählt mit der Maßgabe der optimalen Einbindung in den Olympiapark.

### 7.1.2 Art des Vorhabens

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportparkanlage“ und der Ergänzung „Ausstellungsgebäude mit und ohne Bezug zum Sport“ fest. Durch diese Festsetzung soll verdeutlicht werden, dass die Art der Nutzung als öffentliche Grünfläche im Vordergrund steht und das Gebäude im Park eine untergeordnete Funktion einnimmt.

Nähere Angaben zu Art und Maß der Nutzung siehe Pkt. 4.4.1 dieser Begründung.

### 7.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 10.630 qm. (Zahlen sind gerundet.) Davon betragen die bestehenden Erschließungsflächen des Willi-Daume-Platzes ca. 1.800 qm.

Das geplante Gebäude einschließlich der dazugehörigen versiegelten Flächen (Eingangsbereich, Anlieferzone, Freisitz, Sonnenmauer) umfasst eine Fläche von ca. 1.925 qm. Die nicht unterbaute Vegetationsfläche sowie die Grünflächenanteile des W.-Daume-Platzes betragen ca. 6.875 qm.

Die bestehende Versiegelung beträgt ca. 20 % der Fläche des Planungsgebiets. Die zukünftige Versiegelung beträgt ca. 35 % des Planungsgebiets. Das bedeutet eine Zunahme der versiegelten Fläche um ca. 15 %.

### 7.1.4 Beschreibung der Festsetzungen

Neben den Festsetzungen zur Art des Vorhabens werden weitere städtebauliche Festsetzungen getroffen, die in der vorliegenden Begründung bereits detailliert erläutert werden.

Das Ausstellungsgebäude und die Anlieferzone sind mit durchwurzelbarer Erdüberdeckung über der Gebäudeoberkante zu überdecken. Die Gebäudezugänge von Norden und Süden, die Zufahrt zur Anlieferzone und die Glasüberdachung des Foyers sind davon ausgenommen. Die Erdüberdeckung des Gebäudes muss in mit Bergkiefern zu bepflanzenden Bereichen mindestens 60 cm betragen. In den übrigen Bereichen muss eine fachgerechte und ausreichende Erdüberdeckung vorhanden sein.

Die Geländemodellierung der neu auszubildenden Hügel ist dem Parkkonzept des Olympiaparks anzupassen.

Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Silberweiden müssen einen Stammumfang von mind. 18/20 cm aufweisen, die Waldkiefern eine Höhe von 220/225 cm und die zu pflanzenden Bergkiefern eine Höhe von 60/80 cm. Die neu zu modellierenden Hügel sind mit Rasen einzusäen. Neun Silberweiden werden auf drei Pflanzstandorte verteilt, ca. 2-4 Stück /

Pflanzloch.

Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Absturzsicherungen zur Verhütung von Unfällen. Die Absturzsicherung wird als transparenter Zaun in der erforderlichen Höhe (max. 90 cm) in die Pflanzungen der Bergkiefern integriert.

Zuwege und Anlieferzone sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Anlieferzone und Freischankfläche sind soweit wie möglich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

## **7.2 Rechtliche Grundlagen und sonstige relevante Vorgaben**

### **7.2.1 Rechtliche Vorgaben**

Die rechtliche Grundlage für die Bearbeitung einer Umweltprüfung bildet das BauGB in der ab 20.07.2004 geltenden Fassung, insbesondere § 1 Absatz 6 Nr. 7, § 1a, § 2 Absatz 4 und § 2a.

Für die vorliegende Umweltprüfung sind weiterhin die folgenden rechtlichen Vorgaben relevant:

- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 25. Juni 1973
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990

### **7.2.2 Satzungen der Landeshauptstadt München**

Für das Planungsgebiet gelten folgende Satzungen:

- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung);
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Landeshauptstadt München vom 14. Februar 1980.

### **7.2.3 Planungsrechtliche Grundlagen**

Die planungsrechtlichen Grundlagen werden bereits in Pkt. 2.1 dieser Begründung aufgeführt und ausführlich erläutert.

Der gültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet im Olympiapark als Sondergrünfläche im Bereich einer übergeordneten Grünbeziehung dar, die vom Nymphenburger Park bis zum Englischen Garten reicht und sowohl ökologische Funktionen erfüllen wie auch Erholungsfunktionen wahrnehmen soll.

Das Planungsgebiet liegt ferner im Bereich des seit 20.06.1976 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18a. In diesem wird die Fläche als Grünfläche –Sportparkanlage– festgesetzt. Die vorhandenen Mauern sind in der Planzeichnung als Mauern festgesetzt. Die nördlichen Hügelseiten sind als Böschung dargestellt.

### **7.2.4 Aussagen übergeordneter Planungen**

#### **Landschaftsökologisches Rahmenkonzept der Landeshauptstadt München**

Für das Planungsgebiet liegen keine Aussagen des landschaftsökologischen Rahmenkonzepts der Landeshauptstadt München vor. Im Bereich des Olympiabergs südlich des

Olympiasees ist ein Bestand von Eichen-Kiefern-Wäldern, Magerrasen und nährstoffarmen Brachen sowie wertvolle Bestände naturnaher Gras- und Wildkrautfluren zu verzeichnen.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt München (ABSP)**

Der Olympiapark ist im ABSP aufgeführt. Aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam ist der Olympiaberg. Das Planungsgebiet ist in diesem Bereich nicht enthalten.

## **7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.3.1 Ergebnis des Scopings**

In einem durchgeführten Scopingtermin am 05.08.2004 mit den städtischen Dienststellen des Planungsreferats und des Referats für Gesundheit und Umwelt wurden die zu untersuchenden Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen und der Untersuchungsumfang festgelegt.

Zu untersuchende Schutzgüter sind demnach:

- **Mensch / Bevölkerung**

Auswirkungen auf die Erholung durch Änderung der Nutzungssituation

Erläuterung: Bestand: abgeschiedener Bereich mit Ruhe; Planung: belebter Bereich; mögliche Änderung der Nutzbarkeit der Hügel mit Überprüfung einer Absturzsicherung; erforderliche Flächenbilanzierung bzgl. Nutzbarkeit als öffentliche Grünfläche; Überprüfung einer qualitativen Veränderung

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**, insbesondere Baumbestand / Gehölze

Auswirkungen durch Unterbauung mit Bilanzierung und Bewertung

- **Schutzgut Boden**

Auswirkungen durch Unterbauung mit Bilanzierung der Bodenversiegelung, Abschätzung der Filter-/Pufferfunktion, Prüfung der Altlastenrelevanz

- **Schutzgut Wasser**

Auswirkungen auf das Grundwasser bei tieferem Einbau des Gebäudes (Wechselwirkungen auf Landschaftsbild und Baumbestand)

- **Schutzgut Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen durch Änderung der Topographie und des Gestaltungsziels des Olympiaparks an dieser Stelle, Gegenüberstellung von Bestand („alpine Landschaft“) und Planung in Fotosimulationen, Prüfung von Varianten zur unterschiedlichen Einbautiefen mit Aufzeigen der Wechselwirkungen zwischen Landschaftsbild, Baumbestand und Grundwasser.

Die oben nicht aufgeführten Schutzgüter wurden im Scopingtermin überprüft mit dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen des Bauvorhabens auf sie zu erwarten bzw. dass diese Schutzgüter nicht vorhanden sind.

Im Nachgang zum Scopingtermin wurde die Prüfung der Abwasserbehandlung in die Untersuchungsrahmen aufgenommen.

Die Prüfung des weiteren Untersuchungsbedarfs gem. § 1 Absatz 6 Ziff. 7 BauGB hat folgendes ergeben:

- **Europäische Vogelschutzgebiete:** nicht relevant
- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:** nicht relevant für den Bebauungsplan
- **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie:** nicht relevant
- **Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen:** nicht relevant
- **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität:** nicht relevant für Bebauungsplan

- **Prüfung der Auswirkungen gem. § 1a Absatz 2 BauGB (Bodenschutzklausel):** Prüfung der Begrenzung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf notwendiges Maß.

Zur Abfrage von weiterem Untersuchungsbedarf und Stellungnahmen von nicht im Scoping beteiligten Behörden wurde vom 06.10.04 - 11.11.04 die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen, die Einwände oder Hinweise zum Inhalt haben, wurden im Billigungsbeschluss im Vortrag der Referentin, Abschnitt B. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, behandelt.

### **7.3.2 Bestandsbeschreibung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter und ihre Funktionen**

Eine kurze Beschreibung der Bestandssituation des Planungsgebiets ist auch dem Punkt 2.5.3 „Natürliche Grundlagen und Topographie“ dieser Begründung zu entnehmen. Im Folgenden wird eine Beschreibung des Ist-Zustands und eine Bewertung der von der Planung betroffenen Schutzgüter gegeben.

#### **7.3.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung**

##### **Erholungsfunktion des Olympiaparks**

Bezüglich der Freiflächenversorgung der Bevölkerung in der Stadt München hat der Olympiapark primär die Funktion eines Stadtparks (Perspektive München, Erholungsrelevante Freiflächenversorgung für das Stadtgebiet, Juni 1995).

Der Olympiapark ist der Stadtpark in München, in dem die meisten organisierten und überwiegend auch kommerziellen Großveranstaltungen (Spiel- und Sportveranstaltungen, organisierte Kinder- und Familienfeste, Konzerte, Open Air etc.) stattfinden, die von großen Teilen der Gesamtbevölkerung der Stadt München wie auch von der Region und darüber hinaus besucht werden. Das Erlebnispotenzial des Olympiaparks als Stadtpark ist aufgrund der zahlreichen Veranstaltungen groß. Der Auszug der Münchner Fußballvereine wird voraussichtlich größere Besucherströme abziehen. Nachfolgenutzungen und die Anlage von weiteren Anziehungspunkten zur Erhaltung der Attraktivität werden geprüft.

Im Olympiapark überwiegen die Bereiche, die von vielen Menschen intensiv genutzt werden (z.B. Seeufer am Luz-Long-Ufer, Aufenthaltsbereiche vor den Sportanlagen, Hauptwege mit zeitweiligen Verkaufsständen). Zwei Hauptwegeverbindungen mit starker Besucherfrequenz verlaufen von der U-Bahnhaltestelle Olympiazentrum im Norden über den Walther-Bathe-Weg zum Willi-Daume-Platz / Luz-Long-Ufer zu den Sportstätten sowie vom Eingang von der Lerchenauer Straße im Osten über Willi-Daume-Platz / Luz-Long-Ufer ebenfalls zu den Sportstätten.

Das Seeufer westlich des Planungsgebiets (Luz-Long-Ufer) ist baulich befestigt und mit zahlreichen Sitzgelegenheiten ausgestattet. Hier an einer der Hauptwegeverbindungen halten sich große Besuchermassen auf.

Ruhige Rückzugsbereiche sind kaum vorhanden. Ein solcher Bereich ist die Uferzone im Planungsgebiet. Vom Haupt Verbindungsweg des W.-Daume-Platzes zweigt ein kleiner Pflasterweg zwischen den beiden Hügeln zum Ufer ab. Der Uferbereich ist von dieser Seite nicht in seiner Gänze einsehbar. Die Entdeckung dieses Bereichs erzeugt Spannung und vermittelt ein gewisses „aha-Erlebnis“.

Im Planungsgebiet laden die Hügel mit relativ steiler Nordseite und modellierten West- und Ostseiten wenig zum Begehen ein. Bei Ortsbesichtigungen wurden auf den Hügeln vereinzelt Mountainbiker gesichtet, jedoch keine Spaziergänger oder spielende Kinder. Die Uferzone wird nicht häufig genutzt. Gelegentlich sind im Gras liegende Menschen zu sehen.

Der Seeuferbereich ist neben dem Pflasterweg auch über die angrenzenden Rasenflächen frei zugänglich. Ein extra ausgebildeter Weg ist jedoch nicht vorhanden.

Die dem Planungsgebiet gegenüberliegende Seeseite (Willi-Gebhard-Ufer) liegt abseits des Hauptbesucherstroms am Fuß des Olympiabergs, ist landschaftlich gestaltet und hat ebenso einen ruhigeren Charakter. Von dieser Seite ist das Planungsgebiet stellenweise einsehbar.

Im Zusammenhang mit dem gesamten Olympiapark gesehen ist das Planungsgebiet ein Bereich mit relativ gering frequentierter Erholungsfunktion mit Ruhecharakter.

### 7.3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Planung des Olympiaparks wurden durch Prof. Grzimek bezüglich der Pflanzenauswahl folgende Überlegungen angestellt:

- Die Pflanzen sollen ihren Standort gern haben. Sie sollen den Ort durch ihre Gesundheit charakterisieren.
- Die Pflanzen sollen natürlich sein, also keine gärtnerischen Züchtungen. So können sie mit der erwarteten spontanen Vegetation harmonisieren.
- Die Pflanzen sollen die Benutzung durch viele Millionen Besucher im Jahr vertragen. Sie müssen auch gegenüber Hunden robust sein.
- Die Pflanzen sollen möglichst vielen Tierarten Schutz und Quartier anbieten.  
(aus: Bayerische Rückversicherung Aktiengesellschaft, Hrsg.: Die Besitzergreifung des Rasens, München, 1983.)

Die Vegetation des Planungsgebiets entspricht diesen Zielsetzungen.

Im Planungsgebiet kommen folgende Vegetationselemente vor:

- Einzelbäume
- Gehölzgruppen
- Intensiv-Rasen
- Rasen auf Kies im Uferbereich.

Der Baumbestand wurde im August 2004 eingemessen und durch Herrn Landschaftsarchitekten W. Jerney bewertet.

Die vorhandenen Bäume entsprechen dem Pflanzkonzept des Olympiaparks. Auf den befestigten Erschließungsflächen des W.-Daume-Platzes stehen Winterlinden in Baumscheiben, die in einem Raster gepflanzt wurden. Auf den Hügeln wachsen Kiefern in Form von hoch wachsenden Waldkiefern (*Pinus sylvestris*), die oft als Solitäre am Hügelfuß gepflanzt wurden und Gruppen von niedrig wachsenden Bergkiefern (*Pinus mugo*) auf den Hügelkuppen. Die Ufer sind mit Silberweiden (*Salix alba*) bepflanzt, die sich teilweise zu großen Exemplaren entwickelt haben.

Die Bäume sind ca. 35 Jahre alt. Die Vitalitätsbewertung hat eine Vergreisung der Bergkiefern ergeben. Dies ist hauptsächlich auf den Standort außerhalb der Gebirgsregion zurückzuführen. Die Waldkiefern weisen eine durchschnittliche Vitalität auf. Drei Silberweiden werden in der Bewertung als subvital eingestuft.

Im Olympiapark gilt nicht die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Die Hügel sind grasbewachsen und werden intensiv gepflegt. Der Uferbereich besteht aus magerem Gras- und Krautbestand ohne Vorkommen von besonderen Pflanzenarten.

Im Planungsgebiet kommen aufgrund der wenig strukturreichen und intensiv gepflegten Vegetationselemente keine besonderen Tierarten vor.

Schutzgebietsausweisungen, kartierte Biotope oder schützenswerte Tierarten sind nicht vorhanden.

### 7.3.2.3 Schutzgut Boden

Das Gelände des Olympiaparks ist anthropogen erschaffen. Die Hügel wurden im Zuge der Parkplanung künstlich aufgeschüttet und mit Oberboden überdeckt. Laut Baugrund- und Gründungsgutachten (Zentrum für Geotechnik, Prof. Dr.-Ing. Norbert Vogt, 09.02.2005) bestehen die Aufschüttungen der Hügel aus der Humusschicht und sandigen, unterschiedlich stark schluffigen Kiesen mit teilweise vereinzelt Ziegelresten und teilweise bindigen Beimengungen. Es kann angenommen werden, dass sich im Laufe der Jahre seit der Bauphase ein annähernd natürliches, weitgehend ungestörtes Bodenleben entwickeln konnte. Unterhalb der Auffüllungen befinden sich quartäre Kiese.

Ein Altlastenverdacht aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) im Bereich des östlichen Hügels hat sich nicht erhärtet. Die am 04.08.2004 an BLASY + MADER GmbH vom RGU in Auftrag gegebene Untersuchung hat keine Altlasten ergeben. Der Vor-Ort-Befund an zwei Prüfstellen am Willi-Daume-Platz sowie am östlichen Uferbereich ergibt Folgendes: „In beiden Sondierungen wurde unter dem unauffälligen aufgefüllten Oberboden nur unauffälliger anstehender sandiger, schwach schluffiger Kies erschlossen. Es wurden keine Fremdanteile im Probenmaterial entdeckt.“

Die ebenen Bereiche am Ufer bestehen aus einem verdichteten, kiesigen Substrat, das ebenso wie das Material der Hügel künstlich eingebracht wurde.

Die Versiegelung des Planungsgebiets umfasst die versiegelten Erschließungsflächen des W.-Daume-Platzes im Nordosten und Nordwesten des geplanten Vorhabens und den schmalen Weg aus Großpflaster mit breiter Grasfuge, der zwischen den Hügeln zum See verläuft. Abgesehen von den großen Erschließungsflächen des W.-Daume-Platzes ist die Versiegelung im Planungsgebiet äußerst gering. Insgesamt beträgt der bestehende Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 20 % (2.090 qm).

#### Versiegelung Bestand (nicht gerundet)

<b>Gesamtfläche</b>	10.630 qm
Mauer	135 qm
Asphalt (Willi-Daume-Platz)	1.830 qm
Wasserdurchlässiges Material (Pflaster mit Fuge)	125 qm
<b>Gesamtversiegelung</b>	2.090 qm
<b>Unversiegelte Fläche</b>	8.540 qm

### 7.3.2.4 Schutzgut Wasser

Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt bei 505,6 m ü. NN. Dies sind ca. 5,30 m unter der Geländeoberkante (GOK) im Bereich des geplanten Eingangs des Sea Life Centre am Willi-Daume-Platz (510,88 m ü. NN).

Bohrungen am 14.01.2005 im Rahmen des Baugrund- und Gründungsgutachtens (s.o.) haben einen gemessenen Grundwasserstand von 502,6 m ü. NN unter dem südwestlichen Gebäudeteil ergeben. Dies sind ca. 8,3 m unter der Geländeoberkante des Willi-Daume-Platzes.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwest nach Nordost.

Im Planungsgebiet kann durch den hohen Anteil an unversiegelten Vegetationsflächen eine direkte, breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers stattfinden. Auf den versiegelten Erschließungsflächen wird das Oberflächenwasser derzeit teilweise im Mischverfahren in den Abwasserkanal eingeleitet. Bei einer Änderung bzw. bei einem Neubau von Erschließungsflächen ist das anfallende Niederschlagswasser

ebenfalls breitflächig zu versickern.

### 7.3.2.5 **Schutzgüter Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Planungsgebiet liegt im Ensemble Olympiapark, der am 19.03.1998 in die Denkmalliste Bayern (Baudenkmäler) aufgenommen wurde. Der Olympiapark ist sowohl von geschichtlicher als auch von künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

#### **Planungskonzept, Planungsziele und Planungsphilosophie des Olympiaparks**

Für die Fläche des Olympiageländes wurde für die Ausrichtung der Olympischen Spiele 1972 ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem die Architekten Behnisch & Partner, Stuttgart (Günter Behnisch, Fritz Auer, Winfried Büxel, Erhard Tränkner, Karlheinz Weber mit Jürgen Joedicke) als Sieger hervorgingen. Die Parkgestaltung erfolgte durch den Landschaftsarchitekten Günther Grzimek.

Das Gestaltungskonzept des Olympiaparks geht von der künstlichen Landschaftsform des Schuttbergs aus, der den südlichen Abschnitt des Parks bildet. Seine zufällige Halbkreisform wird zum Leitbild für die Anlage. Diese südliche Hügellandschaft findet ihre Fortsetzung im Bereich nördlich des Olympiasees. Der Nymphenburg-Biedersteiner Kanal am nördlichen Hang des Olympiabergs ist zu einem See aufgestaut, dessen Uferverlauf den Hangfuß des Olympiabergs nachzeichnet. Der See trennt den intensiv genutzten nördlichen Bereich des Parks vom etwas ruhigeren südlichen Bereich.

Im nördlichen Bereich wurde das Gelände ebenso modelliert. Die Hügel sind jedoch insgesamt flacher ausgebildet. In den größten Hügel sind die Sportstätten eingebunden. Stadion, Mehrzweckhalle und Schwimmhalle sind durch ein zusammenhängendes Zelt-dach untereinander und mit dem Hügel verbunden.

In zahlreichen Veröffentlichungen erläutern die Planer Behnisch und Grzimek die Planungsziele und die dahinterstehende Planungsphilosophie des Parks, die die gesellschaftliche Anschauung der 70er Jahre stark widerspiegelt, in dem die freie Entfaltung des Bürgers im öffentlichen Raum und seine Aneignung des Raums eine große Rolle in der Planung spielte. Bei der Planung sollte ein hoher „Benutzungseffekt“ erreicht werden. Die „Olympiade im Grünen“ sollte ein großes städtisches Erholungsgebiet zurücklassen, das im Gegensatz zur Stadt selber die Freiheit des improvisierten Benutzerverhaltens zuließ und vertrug.

Einige folgende, ausgewählte Zitate der Planer sollen diese Ziele verdeutlichen: (aus: G. Grzimek: Olympialandschaft Oberwiesenfeld 1972, aus: G. Gollwitzer (Hrsg.): Spiel- und Sport in der Stadtlandschaft, o.J.)

(...) „Diese artifizielle Landschaft des Olympiaparks lebt auch aus dem Gebrauch, den die Menschen von ihr machen. Auch hier werden Veränderungen eintreten, können sich Nutzungsschwerpunkte neu bilden und damit das Bild der Landschaft wandeln. (...) Parkpflege bedeutet nicht – wie in traditionellen Parkanlagen üblich – konservieren. Dieses Verfahren entzieht historischen Parks vielfach dem intensiven Gebrauch, macht das Grün museal und schränkt es als Medium sozialer Kommunikation ein. (...)“

Wahlfreiheit und Spontaneität sind wesentliche Voraussetzungen für ein ungezwungenes, kommunikatives Freizeitverhalten. Deshalb gehörte es zu den wesentlichen Planungszielen der Gestaltung des olympischen Parks, die potenziellen und tatsächlichen Angebote in der Landschaft sowohl weithin sichtbar zu machen als auch überraschend anzuordnen. (...)

Das gesamte Olympiagelände soll, soweit es nicht dem Sport vorbehalten ist, zu einer Spiel- und Freizeitlandschaft werden. (...) Eine volle Entwicklung der potenziellen Möglichkeiten des Oberwiesenfelds wird allerdings nur dann erreicht werden, wenn außer den sportlichen Veranstaltungen auch für die öffentlichen Anlagen ein differenziertes



Veranstaltungsprogramm entwickelt wird. (...)

Im Grundriss und Aufriss ist die Olympialandschaft bewegt, leicht, beschwingt. Es gibt große Formen, die aber immer wieder in kleindimensionierte Teilbereiche gegliedert sind.

Das im Olympiapark verwendete Material ist Holz, Erde, Beton – jedoch kein Kunststoff und keine Farbbehandlungen, weil eine Signalwirkung im Sinne von Eigenwertsteigerung vermieden werden soll.“

### **Landschaftsbild des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet besteht aus zwei kleineren Hügeln mit einer Höhe von ca. 3 m (514 m üNN), die den Uferbereich halbkreisförmig vom Hauptbesucherstrom am Willi-Daume-Platz abschirmen. Diese grasbewachsenen Hügel sind an der Nordseite mit einer relativ steilen Böschung versehen, an den Ost- und Westseiten laufen sie flacher modelliert aus. Im Süden zum See hin werden sie von der sogenannten „Sonnenmauer“ in unterschiedlicher Neigung begrenzt. Durch den gezackten Verlauf der Mauer bilden sich Nischen und Einbuchtungen mit ausgeprägter räumlicher Wirkung heraus. Die „Sonnenmauer“ ist ein charakteristisches Gestaltungsmerkmal für diesen Bereich des Parks. Zwischen den beiden Hügeln verläuft ein gestalterisch zurückhaltender schmaler Pflasterweg, der zu dem flachen, abgeschiedenen Uferbereich führt.

Grzimek erläutert diesen Bereich folgendermaßen: „In Zuordnung zum See gibt es eine Kiesfläche, die den Blicken von der Hauptpromenade aus entzogen ist. Dort wurden vor einer mit Nischen nach Süden orientierten Stützmauer Holzroste aufgestellt, auf denen man sitzen und liegen kann. (...) Zur „Kunst am Bau“ gehören auch eine vielfach gefaltete Betonstützmauer, die eine Hügelkette abschneidet und die, in ihrer Oberfläche mit tiefen und flachen, konvexen und konkaven Zäsuren gefasst, einem Kiesgarten mit großen Findlingen begrenzt, der dem See zugeordnet ist.“

#### **Bewertung:**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Leitlinien zur Anlage des Olympiaparkes ist festzustellen, dass durch die Planung des unterirdischen Ausstellungsgebäudes die Intentionen der ursprünglichen Planung nicht unterlaufen, sondern im zeitgemäßen Kontext fortentwickelt werden. Die Gestaltung des Parkes durch die Hügellandschaft einschließlich der Bepflanzungen wird nach Fertigstellung der baulichen Anlage wieder im oben genannten Sinne aufgenommen.

#### **7.3.2.6 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Im Folgenden werden die signifikanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern dargestellt:

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der Landschaft des Olympiaparks und trägt positiv zur Deckung des Erholungsbedarfs der Bevölkerung bei.

Der überwiegend unversiegelte Boden ermöglicht die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und stärkt dadurch die Grundwasserneubildung. Der geringe Versiegelungsgrad und der Bewuchs des Planungsgebiets leisten einen positiven Beitrag zur Frischluftentstehung und zur Reduzierung der sommerlichen Aufheizung.

Die wenig strukturreichen und intensiv gepflegten Vegetationselemente bieten der Fauna insgesamt nur wenig bedeutenden Lebensraum.

#### **7.3.2.7 Zusammenfassung der Bestandsbewertung der Schutzgüter**

Das Planungsgebiet als Bestandteil des Olympiaparks stellt einen ruhigen Erholungsbe- reich im Park dar. Es liegt abseits der Hauptwege und von diesen durch die Hügel op-

tisch getrennt. Die „Sonnenmauer“ ist ein gestaltetes Betonelement im Park und charakteristisch für den Bereich des Planungsgebiets. Die Hügel sind künstlich aufgeschüttet, der Boden ist anthropogen entstanden. Altlasten liegen nicht vor. Das Höchstgrundwasser (HW 40) liegt bei 505,6 m ü. NN. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Die verwendeten Vegetationselemente sind hauptsächlich Intensivrasen und Gehölze. Die dem Gestaltungskonzept entsprechenden Gehölze weisen teilweise eine herabgesetzte Vitalität auf. Besondere Tierarten kommen nach Augenschein nicht vor.

### **7.3.3 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter**

#### **7.3.3.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung**

Durch das Bauvorhaben ändern sich die Art der Benutzbarkeit und der Erholungscharakter der Fläche. Der ehemals ruhige Charakter des Seeufers, der durch die räumliche Abgeschiedenheit hervorgerufen wird, kann durch die Nutzungsänderung und v.a. durch die Errichtung einer Restaurant-Terrasse am Ufer nicht mehr erhalten werden. Es geht damit im sehr betriebsamen Olympiapark eine ruhige, wenig frequentierte Rückzugsmöglichkeit mit kontemplativem Gepräge verloren.

Die Uferzone selbst bleibt in einer Breite von ca. 15 m von Bebauung frei. Der Aufenthalt direkt am Ufer ist somit weiterhin möglich, allerdings in einer anderen Qualität als vorher. Die öffentliche Erreichbarkeit des Ufers ist über die umgebenden Rasenflächen auch künftig gegeben. Die Anlage eines Weges entlang des Ufers ist nicht geplant.

Die auch zukünftig grasbewachsenen und baumbestandenen Hügel sind für die Öffentlichkeit aus Sicherheitsgründen in den Teilbereichen zwischen den Bergkieferpflanzungen und der Mauer, dem Glasdach und der Terrasse nicht mehr betretbar. Hier wird zur Vermeidung von Unfällen durch Abstürze ein transparenter Zaun in die Pflanzflächen der Bergkiefern integriert, der nach Größer- und Dichterwerden der Pflanzungen entfernt werden kann. Die übrigen Bereiche der Hügel sind nach wie vor frei begehbar.

Die Nutzbarkeit der Hauptwegeverbindungen des W.-Daume-Platzes und des Luz-Long-Ufers bleibt vom Bauvorhaben unberührt.

Die Uferbereiche des Seeabschnitts östlich des Walther-Bathe-Wegs, in dem sich auch das Planungsgebiet befindet, sind landschaftlich gestaltet und weisen eine geringere Besucherzahl als im westlichen Parkabschnitt auf. Sie dienen eher der ruhigeren Erholungsnutzung. Die dem Bauvorhaben gegenüberliegende Uferseite wird durch den Betrieb des Aquariums und der Freischankfläche des Restaurants nach Einschätzung nicht wesentlich in ihrer Nutzbarkeit beeinträchtigt.

#### **7.3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, insbesondere Baumbestand / Gehölze**

Für das Bauvorhaben müssen Gehölze entfernt werden. Voraussichtlich müssen acht Einzelbäume mit einem Stammumfang von 0,69 m bis 1,87 m gefällt werden (drei Silberweiden, fünf Waldkiefern) sowie vier auf den beiden Hügeln verteilte Gruppen von Bergkiefern.

Die notwendige Anzahl der zu fällenden Gehölze ist auch abhängig von der Größe der erforderlichen Baugrube und der erforderlichen Baustelleneinrichtung. Eine Gruppe von drei Waldkiefern östlich des zukünftigen Eingangsbereichs bleibt erhalten, soweit dies die Bauabwicklung zulässt (StU 0,86 m bis 1,30 m). Sie sind dabei nach DIN 18920 im Bereich der Baustelle zu sichern. Wenn ein Erhalt nicht möglich sein sollte, werden sie gefällt und artgleich nachgepflanzt. Zwei markante Silberweiden am Ufer mit Stammumfängen von 2,0 m und 2,9 m werden vordringlich erhalten. Die übrigen Bäume bleiben von der Baumaßnahme unberührt.

Die durch die Baumaßnahme zu rodenden Gehölze werden durch die gleichen Arten in höherer Stückzahl ersetzt (Rodung von 8 Bäumen, Pflanzung von 14 Bäumen). Die neu zu pflanzenden Bergkiefern haben in etwa die gleiche Flächendeckung wie die zu ro-

denden. Die Bäume werden am Hügel Fuß (*Pinus sylvestris*) und am Ufer (*Salix alba*), die Bergkiefern (*Pinus mugo mughus*) auf der Böschung gepflanzt.

Die Hügel werden nach Fertigstellung entsprechend der Bestandssituation mit Rasen eingesät. Die Raseneinsaat, die geplanten Baumarten sowie die Anordnung der Pflanzung entsprechen dem Pflanzkonzept des Olympiaparks an dieser Stelle. Durch gezielte Pflanzung der Waldkiefern am Böschungsfuß und der Bergkiefern im oberen Böschungsbereich an der Böschungsschulter kann die scharfe Kante des Grates gebrochen und die Höhe der Hügel optisch gedrückt werden. Dieses Pflanzprinzip findet auch an anderen Stellen im Olympiapark Anwendung.

Durch eine Wiederherstellung der Bestandssituation der Vegetation nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Tierwelt ein annähernd gleicher Lebensraum geboten.

### 7.3.3.3 Schutzgut Boden

Für das Bauvorhaben müssen die bestehenden Hügel abgetragen werden. Der Oberboden ist gemäß DIN 18300 getrennt zu lagern und nach Fertigstellung des Bauvorhabens wieder zu verwenden. Das Gebäude wird nach Fertigstellung zum größten Teil wieder mit Erde überdeckt. Der Baukörper stellt einen Fremdkörper im Bodengefüge dar. In diesem Bereich findet kein Bodenleben statt. Die geplante Erdüberdeckung von ca. 1.180 qm (Gebäude + Anlieferzone) hat keinen direkten Anschluss an den Untergrund. Der Bodenwasserhaushalt entspricht in diesem Bereich nicht mehr der ursprünglichen Situation. Es können Trockeneffekte eintreten aufgrund wenig tiefreichender Kapillarwirkung und relativ raschem Niederschlagswasserabfluss aufgrund der Hügelausbildung.

Die bestehende Versiegelung beträgt ca. 2.090 qm, d.h. ca. 20 % der Fläche des Planungsgebiets. Die zukünftige Versiegelung beträgt ca. 3.755 qm, d.h. ca. 35 % des Planungsgebiets. Das bedeutet eine Zunahme der versiegelten Fläche um 1.665 qm bzw. um ca. 15 %.

#### Versiegelung Planung (gerundet)

<b>Gesamtfläche</b>		<b>10.630 qm</b>
<b>Gebäude gesamt</b>		<b>1.300 qm</b>
- davon erdüberdeckt	1.040qm	
- davon nicht überdeckt (Glasdach)	260 qm	
<b>Mauer</b>		<b>100 qm</b>
<b>Erschließung /Terrasse gesamt</b>		<b>2.355 qm</b>
- Willi-Daume-Platz	1.830 qm	
- Anlieferzone (ohne Mauer)	175qm	
- davon erdüberdeckt	140 qm	
- davon nicht überdeckt	35 qm	
- Eingangsbereich	300 qm	
- Terrasse	50 qm	
<b>Gesamtversiegelung</b>		<b>3.755 qm</b>
<b>Unversiegelte Fläche</b>		<b>6.875 qm</b>
- Hügel, Ufer	6.635 qm	
- Willi-Daume-Platz	240 qm	

Die sichtbare neuversiegelte Fläche beträgt ca. 645 qm (ohne Grundfläche Mauer). (s. Plan Versiegelungsbilanz Anlage 4)

### 7.3.3.4 Schutzgut Wasser

Zur Untersuchung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf das Landschaftsbild des Olympiaparks wurden zwei Varianten bezüglich der Tiefe der Einbindung in den Untergrund vom Architekturbüro Auer+Weber+Architekten erstellt. Die jeweilige Einbindetiefe des Gebäudes hat unterschiedliche Auswirkungen auf das Grundwasser. Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt bei 505,6 m ü. NN, die tatsächliche Grundwasserhöhe liegt bei 502,6 m ü. NN (gemessen am 14.01.2005). Die Geländeoberkante im Bereich des geplanten Eingangs des Sea Life Centre am Willi-Daume-Platz liegt bei 510,88 m ü. NN.

Diese beiden untersuchten Varianten sind:

#### **Variante 1 (vorliegender Planentwurf)**

Lage HW 40: 505,6m ü. NN

- Lage gemessenes GW: 502,6 m ü. NN
- Lage Unterkante der Bodenplatte des Untergeschosses (Ebene -1): 505,7 m ü. NN
- Lage Unterkante Tank auf einer Fläche von ca. 50 qm: 503,3 m ü. NN.

Daraus ergeben sich folgende Höhen bzw. Einbindetiefen:

##### **In das HW 40:**

- Unterkante der Bodenplatte des Untergeschosses: 0,1 m über HW 40
- Unterkante Tank: 2,3 m im HW 40

##### **In das gemessene Grundwasser (GW):**

- Unterkante der Bodenplatte des Untergeschosses: 3,1 m über GW
- Unterkante Tank: 0,7 m über GW

Laut Aussagen des Baugrund- und Gründungsgutachten ergibt sich im Bereich des Tanks ein rechnerischer Aufstau von 1,8 cm. Der tatsächliche Aufstau ist lt. Gutachten noch geringer, da das Bauteil im Quartärkies zusätzlich unterströmt werden kann. Es sind gemäß Gutachten keine Maßnahmen zur Überleitung des Grundwassers erforderlich (Zentrum für Geotechnik, Prof. Dr.-Ing. Norbert Vogt, 09.02.2005). Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Variante 1 nur vernachlässigbar gering auf der kleinen Fläche des Tanks ins höchste Grundwasser eingreift. Der Hauptbaukörper befindet sich außerhalb des Höchstgrundwassers wie auch des gemessenen Grundwassers.

#### **Variante 2 (Tieferlegung des Bauwerkes gegenüber Variante 1 um 1,0m)**

- Lage HW 40: 505,6m ü. NN
- Lage gemessenes GW: 502,6 m ü. NN
- Lage Unterkante der Bodenplatte des Untergeschosses (Ebene -1): 504,7 m ü. NN
- Lage Unterkante Tank auf einer Fläche von ca. 50 qm: 502,3 m ü. NN.

Daraus ergeben sich folgende Höhen bzw. Einbindetiefen:

##### **In das HW 40:**

- Unterkante der Bodenplatte des Untergeschosses: 0,9 m im HW 40
- Unterkante Tank: 3,3 m im HW 40

##### **In das gemessene Grundwasser (GW):**

- Unterkante der Bodenplatte des Untergeschosses: 2,1 m über GW
- Unterkante Tank: 0,3 m im GW

Inwieweit sich die Einbindetiefe des Tanks von 3,3 m bzw. 0,3 m auf die freie Grundwasserströmung auswirkt, bedarf evtl. weiterer Klärung. Bei diesen Einbindetiefen müs-

sen ggf. grundwasserschützende Maßnahmen im Bauvollzug ergriffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Tank in seiner geringen Flächengröße vom Grundwasser umströmt werden kann und auch in dieser Variante kein nennenswerter Aufstau entsteht.

Bei Eingriffen ins Grundwasser, z.B. auch bei Bauwasserhaltung der Baugrube, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Einbindung des Hauptbaukörpers in das höchste Grundwasser von 0,9 m auf einer Grundfläche von ca. 1.300 qm erscheint geringfügig und stellt keinen nennenswerten Eingriff in das Grundwasser dar.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass dieser Höchstgrundwasserstand auf Messungen aus dem Jahr 1940 zurückgeht. Die Grundwassersituation dürfte sich in den letzten 60 Jahren aufgrund von Nutzungen, Absenkungen etc. dahingehend verändert haben, dass dieser Stand evtl. als zu hoch angesehen werden kann und in Bezug auf die aktuellen Verhältnisse überprüft werden sollte. Nach Umweltatlas der Landeshauptstadt München, 1990, wird seit einiger Zeit der Grundwasserstand vom Juli 1990 (GW 1990) für eine erste Bewertung eines Bauvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herangezogen. Anhand der Angabe des GW 1990 wird in wasserrechtlicher Sicht darüber entschieden, ob zusätzliche wasserrechtliche Auflagen in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen werden müssen bzw. ob ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen ist. Das GW 1990 liegt im Planungsgebiet gemäß Karte der Isohypsen Juli 1990 bei 503 m ü. NN.

Unter dieser Voraussetzung würde **Variante 1** überhaupt nicht in das Grundwasser einbinden. Bei **Variante 2** befindet sich nur der Tank geringfügig im Grundwasser.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass beide Varianten keine gravierenden Eingriffe in das Grundwasser bedeuten.

### **Versickerung des Niederschlagswassers**

Das anfallende Niederschlagswasser kann oberflächlich und breitflächig auf den unbebauten Flächen außerhalb des erdüberdeckten Baukörpers versickern. Die Fläche an offenem Boden ist dafür ausreichend.

### **Auswirkungen durch Abwasser**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts lagen noch keine Angaben zu den Wasser- und Abwassermengen für das geplante Sea Life Centre vor. Im Folgenden werden annäherungsweise die Mengenangaben zum Entwurf der temporären Ausstellungsgebäude auf dem Vorfeld südlich des Eissportzentrums im Jahr 2002 aufgeführt.

Das Gesamtvolumen des Aquariengewässers wird im jetzt geplanten Sea Life Centre höher liegen.

Nach Angaben von Merlin Entertainments in einem Schreiben vom 09.07.03 beträgt das Gesamtvolumen des Aquariensystems für die temporären Ausstellungsgebäude ca. 250.000 Liter. Der Wasserkreislauf wird mit Münchner Leitungswasser befüllt und bei Bedarf ergänzt. Im Meerwassersystem wird dieses Leitungswasser mit Meersalz mischen bis zu einem Salzgehalt von 30-31 ppt aufgesalzen.

Das System ist ein geschlossenes System, in denen das Aquariengewässer durch biologische aerobe und anaerobe Filter sowie durch Abschäumer mit integrierter Ozonisierung ständig aufbereitet wird, um den Leitungswasserverbrauch (Trinkwasserverbrauch) weitestgehend zu minimieren.

Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen Sea Life Centres mit ähnlicher Wasseraufbereitung rechnet der Betreiber für die temporären Ausstellungsgebäude mit einer kontinuierlich über den Tag verteilten Abwassermenge von etwa 500 - 1.000 Liter /Tag.

Zum Entwurf der temporären Ausstellungsgebäude erfolgte eine Vorabprüfung (fern-mündlich am 24.09.2003, Ergänzung 26.01.2005) über die Einstufung des anfallenden Schmutzwassers durch das Baureferat Stadtentwässerungswerke mit folgendem Ergebnis:

- das anfallende Schmutzwasser ist voraussichtlich gewerbliches Abwasser, Teile des Olympiaparks sind in die Kategorie Gewerbe eingestuft,
- es sind derzeit keine Auflagen vorgesehen, so dass eine ganz normaler Entwässerungsantrag gestellt werden kann,
- eventuelle Auflagen können im Rahmen der Genehmigung des Entwässerungsplans erfolgen,
- darüber hinaus gehende Auflagen auf Grund von Korrosionserscheinungen am Kanalsystem wegen hoher Salzkonzentrationen sind nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die Wasserver- und -entsorgung ist mit den technischen Standards bewältigbar. Der Verbrauch an Trinkwasser wird durch die Wiederaufbereitung reduziert.

### 7.3.3.5 **Schutzgüter Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zur Untersuchung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf das Landschaftsbild des Olympiaparks wurden zwei Varianten bezüglich der Tiefe der Einbindung in den Untergrund vom Architekturbüro Auer+Weber+Architekten erstellt.

#### **Variante 1:** (vorliegender Planentwurf)

- Höhe Willi-Daume-Platz: 510,88 m ü. NN
- Bestehende Höhe der beiden Hügel: 514,03 m ü. NN / 514,24 m ü. NN (3,15 – 3,36 m über Höhe W.-Daume-Platz)
- Geplante Höhe der Hügel: 517 m ü. NN (ca. 6 m über Höhe W.-Daume-Platz)
- Geplante Gebäudehöhe: Glasdach: 515,5 m ü. NN, Dachfläche: 514,6 m ü. NN
- Geplante Höhe Erdgeschoss: 510,5 m ü. NN

#### **Variante 2:** (Tieferlegung des Bauwerks gegenüber der Variante 1 um 1,0 m)

- Höhe Willi-Daume-Platz: 510,88 m ü. NN
- Bestehende Höhe der Hügel: 514,03 m ü. NN / 514,24 m ü. NN (3,15 – 3,36 m über Höhe W.-Daume-Platz)
- Bestehende Geländehöhe am Ufer: 510,54 m ü. NN
- Geplante Höhe der Hügel: 516 m ü. NN (ca. 5 m über Höhe W.-Daume-Platz)
- Geplante Gebäudehöhe: Glasdach: 514,5 m ü. NN, Dachfläche: 513,6 m ü. NN
- Geplante Höhe Erdgeschoss: 509,5 m ü. NN

(Varianten 1 und 2 s. Anlage 5)

### **Variantenvergleich**

#### **Erdüberdeckung, Böschungsbildung**

Die Stärke der Erdüberdeckung des Gebäudes ist in beiden Varianten gleich und beträgt maximal 2,5 m. Im Zuge der Freiflächengestaltung erfolgt in beiden Varianten eine kleinflächige Modellierung der neu auszubildenden Hügeloberfläche. Die nördliche Böschung muss bei Variante 1 zwangsläufig steiler ausgebildet werden.

Die Einbindung in das vorhandene Gelände der Umgebung kann bei Variante 2 (Tieferlegung) harmonischer erfolgen als bei Variante 1, da die Böschungen weniger steil ausgebildet werden müssen und die um 1 m geringere Höhe der Hügel eher der Ausgangssituation entspricht.

Die Höhe der geplanten Mauer in Fortführung der „Sonnenmauer“ korrespondiert mit der Höhe der neuen Hügel. Bei der Tieferlegung des Gebäudes um 1,0 m wird die sichtbare Fläche der Mauer geringer.

### Zugänglichkeit zum Gebäude

In der **Variante 1** erfolgt die Zugänglichkeit vom W.-Daume-Platz ins Gebäude nahezu eben mit einem Höhenunterschied -0,38 m zum Gebäude. Dies bedeutet bei einer Distanz von ca. 15 m zum Gebäude ein geringes Gefälle von ca. 2,5 %. Dieses Gefälle ist kaum wahrnehmbar und behindertengerecht nach DIN 18024. Die Terrasse des Restaurants im Süden liegt etwa auf Höhe des Ufers.

In der **Variante 2 (Tieferlegung)** besteht zwischen W.-Daume-Platz und Erdgeschosssebene des Gebäudes ein Höhenunterschied von -1,38 m, der überwunden werden muss. Da sich das geplante Gebäude im öffentlichen Park befindet und ein behindertengerechter Zugang zum Sea Life Centre gewünscht ist, ist die Ausbildung einer Rampe gem. DIN 18024 (barrierefreies Bauen) erforderlich. Vor dem unmittelbaren Gebäudeeingang ist eine ebene Aufstellfläche erforderlich (ca. 8 m Länge), die nicht als Rampe ausgebildet werden kann.

Zur Überwindung des Höhenunterschieds von 1,38 m bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- Ausbildung einer behindertengerechten Rampe mit einem Gefälle von 6 % sowie ausreichend dimensionierten Zwischenpodesten:  
Die Rampenlänge beträgt gemäß diesen Anforderungen 27,5 m einschließlich drei Podesten von 1,5 m Länge. Um diese Länge zu erhalten, muss die Rampe entweder bereits 12,5 m vom Eingangsbereich am Hügelfuß entfernt auf dem W.-Daume-Platz beginnen bzw. in abgeknickter, rechteckiger Form 7 – 8 m vom Eingangsbereich in den Platz hineinreichen. Die Rampe muss mindestens 1,20 m breit und beidseitig mit Handläufen versehen sein. Das bedeutet einen Geländeeinschnitt in den W.-Daume-Platz, der in den Platz hineinragt, die freien Fußgängerbewegungen beeinträchtigt und auch optisch durch die Handläufe die Gestaltung des Platzes stört.
- Absenkung des Willi-Daume-Platzes:  
Der Platz ist gegenüber dem Vorplatz des Eissportzentrums und dem westlich anschließenden Luz-Long-Ufer leicht überwölbt. Dies entspricht dem topographischen Gestaltungskonzept des Platzes. Eine Absenkung im Umfeld des Eingangsbereichs bzw. Neigung des Platzes nach Südosten zum Gebäude hin entspricht nicht diesem Konzept, bedingt eine schwierige Entwässerungssituation und verursacht unverhältnismäßig hohe Kosten. Die bestehenden Bäume können unter Umständen nicht erhalten werden.
- Errichtung eines Aufzugs:  
Die Errichtung eines Aufzugs erfordert eine bauliche Maßnahme im Eingangsbereich unmittelbar am W.-Daume-Platz aufgrund des anschließenden Gefälles zum Gebäudeeingang von ca. 9 %. Der Aufzug müsste dabei in die Mauern entlang des Zugangsbereiches integriert werden und mit dem eigentlichen Gebäude über einen eigenen Zuweg verbunden werden. Die vorhandene Grundrissausbildung und Raumabfolge ermöglichen keine diesbezügliche Einrichtung.

### Höhenlage der Restaurant-Terrasse

Auf der Südseite des Gebäudes befindet sich die Terrasse des Restaurants auf Fußbodenhöhe des Erdgeschosses. Dieser entspricht in **Variante 1** der Höhe des anschließenden Uferbereichs. In **Variante 2** liegt die Terrasse um 1,0 m tiefer als das Ufer und etwa je nach Wasserstand auf Höhe des Seespiegels bzw. darunter. Die Besucher sitzen somit ca. 1 m unterhalb der Uferlinie. Behaglichkeit und Wohlfühlen auf der Terrasse kann dadurch vermindert werden. Der Zugang zum Seeufer kann nur über Treppen erfolgen und nicht behindertengerecht gestaltet werden. Eine Absenkung des an die Terrasse angrenzenden Uferbereichs ist aus Gestaltungs- und Kostengründen nicht sinnvoll.

### Anlieferzone

Die Anlieferzone steigt vom W.-Daume-Platz zum Gebäude in **Variante 1** leicht an mit einem Höhenunterschied von 0,84 m, d.h. einer Steigung von ca. 6%. In der **Variante 2** fällt die Anlieferzone zum Gebäude hin um -0,16 m, d.h. mit einem Gefälle von ca. 1,1 % ab. Diese geringfügigen Höhendifferenzen können bei der Anlieferung vernachlässigt werden.

#### 7.3.3.6 Zusammenfassung des Variantenvergleichs

Der landschaftsgerechteren Höhengestaltung und Reliefausbildung der Hügel in der **Variante 2 (Tieferlegung um 1,0 m)** stehen die aufwendigeren Maßnahmen zur Überwindung des Höhenunterschieds gegenüber. Die Platzabsenkung scheidet aus Gestaltungs- und Kostengründen aus. Die Einrichtung eines Aufzugs ist aus architektonischen Gründen nicht bewältigbar. Es verbleibt die Anlage einer behindertengerechten Rampe.

In diesem Fall steht den Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die höheren Hügel die Auswirkung auf das Landschaftsbild durch die Rampenausbildung bis in den Willi-Daume-Platz gegenüber. Bei einer olympiaparkgerechten Gestaltung der Hügel wird sich die größere Höhe langfristig nicht störend auf das Landschaftsbild auswirken. Die Hügel sind generell ein Element des Olympiaparks und in einer großen Varianz im Park vorhanden. Die Ausbildung einer in den W.-Daume-Platz hinein reichenden Rampe mit zwei Handläufen bleibt ein dauernd dem Platzkonzept nicht entsprechendes, bauliches Element und stellt darüber hinaus ein Hindernis in der Fußgängerbewegung dar.

#### 7.3.3.7 Wechselwirkungen zwischen Landschaftsbild und Grundwasser

Gemäß Scoping vom 05.08.2004 ist die Wechselwirkung zwischen Auswirkungen auf das Grundwasser und Auswirkungen auf das Landschaftsbild in zwei Varianten zur unterschiedlichen Einbindetiefe des Gebäudes in den Untergrund zu untersuchen. Die einzelnen Auswirkungen wurden bereits in den Abschnitten Schutzgut Wasser und Schutzgut Landschaftsbild beschrieben. Im Folgenden sollen die Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen zusammengefasst werden:

Bei beiden Varianten besteht nur ein geringer Eingriff in das Grundwasser. Die **Variante 1** weist größere Abstände zum Grundwasser auf, ein wesentlicher Aufstau des Grundwassers ist auch bei der um 1,0 m tiefer liegenden **Variante 2** nicht zu befürchten. Bei allen Eingriffen ins Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Bezüglich der Auswirkungen auf das Grundwasser besteht keine deutliche Präferenz für eine der beiden Varianten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild des Olympiaparks sind bei beiden Varianten unterschiedlich. Variante 1 weist eine höhere Hügelausbildung auf, während Variante 2 in das Landschaftsbild des Parks, speziell in die Gestaltung des Willi-Daume-Platzes eingreift. Nach Abwägung erscheint die höhere Hügelausbildung eher akzeptabel als der Eingriff in das Platzgefüge.

#### 7.3.3.8. Ergebnis des Variantenvergleichs

##### Schutzgüter Wasser, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Vergleich der Varianten und Abwägung der verschiedenen Auswirkungen/ Wechselwirkungen der beiden Varianten wird die **Variante 1** als die für das Landschaftsbild verträglichere bewertet, da eine Tieferlegung zu einer gestalterisch unbefriedigenden Situation am Willi-Daume-Platz führen würde, ohne für das gesamte Erscheinungsbild des Parks oder für das Grundwasser relevante Vorteile zu bringen.



### **7.3.3.9 Absturzsicherung**

Zur Vermeidung von Unfällen ist eine Absturzsicherung erforderlich. Diese soll in Form eines transparenten Zaunes in der erforderlichen Höhe (max. 90 cm) in die Pflanzungen der Bergkiefern integriert werden. Dadurch wird das an sich störende Element des Zauns durch die Pflanzen verdeckt und kann trotzdem seinen Zweck erfüllen.

### **7.3.3.10 Werbeanlagen, technische Einrichtungen**

Es ist planerische Absicht, die Werbeanlagen zurückhaltend zu gestalten und dem Konzept des Olympiaparks anzupassen. Das Firmenlogo wird nur innerhalb des Gebäudes im Eingangsbereich angebracht. Im Eingangsbereich ist ein Schaukasten vorgesehen. Am Rand der Platzflächen im Nordwesten und Nordosten des Planungsgebiets sind zwei Werbestelen mit einer Höhe von 5 m geplant, die olympiaparkbezogene Werbehinweise aufweisen sollen. Neben diesen Werbestelen sind jeweils drei Fahnenmasten mit einer Höhe von 10 m vorgesehen. Die Werbeanlagen sollen dem zukünftigen Werbeanlagenkonzept für den gesamten Olympiapark entsprechen.

Die erforderlichen technischen Einrichtungen, wie z.B. Lüftungsanlagen, werden in die Mauern an der Uferseite des Gebäudes integriert. Aus den neu zu gestaltenden Hügeln dürfen keine technischen Anlagen herausragen.

Von den Werbeanlagen und technischen Einrichtungen ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

## **7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)**

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich: Die Nutzungsmöglichkeit des Gebiets als abgeschiedener Ruhebereich bleibt weiterhin im Sinne des Gestaltungskonzepts des Olympiaparks bestehen. Wie bisher wird das Gebiet nur selten und vereinzelt genutzt werden.

Einige Großbäume und viele Bergkiefern zeigen eine abnehmende Vitalität. Diese Gehölze müssen in einigen Jahren wahrscheinlich durch neue Gehölzpflanzungen ersetzt werden. Weitere Änderungen in der Entwicklung des Planungsgebiets bei Nicht-Durchführung der Planung sind nicht erkennbar.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung kann dahingehend abgegeben werden, dass die Nutzung des Gebiets wesentlich intensiver sein wird als im bestehenden Zustand. Ruhigere Zonen werden evtl. noch östlich des Gebäudes am Ufer zu finden sein. Der Charakter wird sich jedoch grundlegend verändern.

Der Uferbereich ist voraussichtlich einer stärkeren Trittbelastung und größerer Störung ausgesetzt. Es ist leicht vorstellbar, dass v.a. Kinder nach Besuch des Aquariums an das Seeufer gehen, um nach Fischen im See Ausschau zu halten.

Eine Änderung der Nutzung der Hügel erscheint nicht wahrscheinlich, da sie auch im Bestand kaum begangen oder befahren werden.

Die Gehölzpflanzungen werden analog der Bestandssituation gepflanzt. Die geplante Situierung der Gehölze und die ausreichende Erdüberdeckung des Gebäudes versprechen eine gute Entwicklung und eine Annäherung an die Bestandssituation in wenigen Jahren.

## **7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Der Eingriff in das Landschaftsbild des Olympiaparks wird deutlich minimiert durch die Einbindung des Gebäudes in die Hügelsituation und die überwiegende, dauerhafte Erdüberdeckung des Bauwerks und Wiederbegrünung der Hügel. Technische Anlagen wer-

den in das Gebäude integriert und dürfen nicht über die Hügeloberfläche hinausragen. Die Hügelformen werden wieder hergestellt. Zum Gewässerufer wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Die „Sonnenmauer“ wird in Anlehnung an den bestehen bleibenden Teil in ähnlicher Form wieder errichtet. Bestehende Sichtbeziehungen innerhalb des Parks bleiben erhalten. Die Werbeanlagen sollen dem Gesamtkonzept für Werbeanlagen im Olympiapark entsprechen und sich möglichst dezent in den Park einpassen.

Der Eingriff in die Erholungsfunktion speziell dieses Ortes im Olympiapark besteht durch die Änderung der ursprünglich geplanten Nutzungsmöglichkeit als öffentlich zugänglicher Ruhebereich. Dieser Eingriff kann partiell gemindert werden, indem nur ein Teil der Gesamtfläche dieses Bereichs in Anspruch genommen wird, der östliche Bereich in seiner Bestandssituation erhalten bleibt und der Uferbereich in seiner bestehenden Ausgestaltung wiederhergestellt wird und weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich sein wird.

Der Eingriff in den Boden wird durch das auf den Bedarf eng abgestimmte Raumkonzept so gering wie möglich gehalten. Der durch die Baumaßnahme abzuschiebende Oberboden wird nach DIN 18300 nach guter fachlicher Praxis sachgerecht gelagert und wieder eingebaut. Durch die größtmögliche Erdüberdeckung des Gebäudes ist in weiten Bereichen der oberen Bodenschichten neues Bodenleben möglich und können die Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist in den offenen Bodenflächen im Planungsgebiet weiterhin möglich. Belastetes (Salz-)Wasser wird nicht in das Oberflächengewässer oder das Grundwasser eingeleitet. Grundwasserabsenkung, Aufstau oder andere Eingriffe in das Grundwasser werden durch den Abstand des Gebäudes zum Grundwasser vermieden. Bei Eintauchen eines Gebäudeteils (z.B. Tank) bzw. bei kompletter Einbindung wie bei Variante 2, sind die Auswirkungen im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zum Bauantrag zu klären. Nach Abschätzung sind diese Eingriffe nicht signifikant.

Der Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand wird durch Ersatzpflanzungen im gleichen Verhältnis und gleicher Art ausgeglichen. Zu erhaltende Bäume werden nach DIN 18920 im Bereich der Baustelle vor Beschädigung gesichert. Die ursprünglich vorhandenen Rasenflächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme wieder als Rasen angelegt. Die Gesamtsituation der Vegetation wird wie im Bestand wieder hergestellt. Der Lebensraumtypus bleibt für die Tierwelt bestehen.

Durch die Erdüberdeckung des Gebäudes und die Wiederherstellung der Vegetation bleibt die kleinklimatisch und zur Frischluftentstehung wirksame Grünfläche weitestgehend erhalten.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter sowie durch die durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Menschen und Bevölkerung und auf die Umwelt zu erwarten.

## **7.6 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 19 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art.6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

### **7.6.1 Einstufung des Zustands des Planungsgebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit Festlegung der Kategorien**

- **Arten und Lebensräume**  
Baumbestand > 30 Jahre, standortgerecht  
Einstufung in Gebiet mittlerer Bedeutung (Kat. II)
- **Boden**  
Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  
Einstufung in Gebiet mittlerer Bedeutung (Kat. II)
- **Wasser**  
Intakter Grundwasserflurabstand  
Einstufung in Gebiet mittlerer Bedeutung (Kat. II)
- **Klima und Luft**  
Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen  
Einstufung in Gebiet mittlerer Bedeutung (Kat. II)
- **Landschaftsbild**  
Olympiapark ist als Gesamtwerk zu betrachten mit Bereichen mit besonderer Erholungseignung  
Einstufung in Gebiet hoher Bedeutung (Kat. III)  
Das Landschaftsbild des Olympiaparks ist als das sensibelste Schutzgut zu bewerten, dem auch der Schwerpunkt bezüglich der Einordnung in die unterschiedlichen Kategorien zukommt. Seine Wertigkeit überwiegt die Bedeutung der übrigen Schutzgüter. Aus diesem Grund wird die Einstufung des Planungsgebiets in die Kategorie III, Gebiet mit hoher Bedeutung, vorgenommen.

#### 7.6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Der Versiegelungsgrad im Bestand beträgt ca. 20 %. Der Versiegelungsgrad der Planung beträgt ca. 35 %. Nachdem dieser Versiegelungsgrad unter 50 % liegt (Grenzwert gem. Leitfaden), wird eine niedrige bis mittlere Eingriffsschwere angesetzt, die mit dem Typ B gleichzusetzen ist.

#### 7.6.3 Ermittlung des Berechnungsfaktors

Bei der Einstufung des Planungsgebiets in Kategorie III und der Eingriffsschwere in Typ B ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,0 – 3,0. Aufgrund der weitgehenden Wiederherstellbarkeit des Landschaftsbilds durch großflächige Erdüberdeckung des Bauvorhabens wird der Faktor 1,0 angesetzt.

#### 7.6.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 4.860 qm.

#### 7.6.5 Erbringung des Ausgleichs

Der Ausgleichsbedarf kann zum großen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht werden. Die nicht unterbauten Flächen, die wieder als Grünfläche mit Rasen und Baumpflanzungen hergestellt werden, können als Ausgleichsflächen in einer Größe von 3.350 qm auf den Ausgleichsbedarf angerechnet werden.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.510 qm wird innerhalb des Olympiaparks nachgewiesen. Die Ausgleichsflächen liegen an der Böschung entlang der Landshuter Allee mit dem Hintergrund der Schaffung eines vernetzenden Linienbiotops zwischen bereits extensiv gepflegten, mageren Wiesenflächen. Ziel für die Ausgleichsfläche ist die Umwandlung der intensiv gepflegten Rasenflächen in einen extensiven Magerrasen. Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße erfolgt ein 50%-iger Aufschlag auf die erforderliche Flächengröße. Die Flächen unterhalb des Kronenbereichs der vorhandenen Gehölze werden aufgrund des Schattenwurfs und des Laubfalls nicht als Ausgleichsfläche angerechnet.

### **7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans**

Als weitere Planungsalternative innerhalb des Geltungsbereichs wurde die Tieferlegung des Gebäudes um 1,0 m geprüft (siehe Pkt. 7.3.3.6). Weitere Alternativen haben sich nicht ergeben, da das Ziel der bestmöglichen Einbindung in die Hügel in dieser vorliegenden Planungsvariante am günstigsten erscheint.

### **7.8 Zusätzliche Angaben**

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war ausreichend. Es waren keine externen Gutachter erforderlich. Der Baumbestand wurde eingemessen und vom Landschaftsarchitekten begutachtet. Stellungnahmen von den Urhebern des Olympiaparks wurden erstellt und bei der Planung berücksichtigt. Die Angaben zur Abwassermenge konnten zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts erst annäherungsweise erbracht werden.

### **7.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring**

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden.

Erhebliche Auswirkungen bestehen auf die Schutzgüter Mensch / Erholung durch die Charakteränderung der Fläche von Ruhebereich zum belebten Bereich, auf das Landschaftsbild durch die Erhöhung der Hügel sowie auf den Naturhaushalt durch die Erhöhung der Versiegelung und durch die Entfernung und Neupflanzung der Gehölze.

Stichtag für die Überwachung soll der Termin der Inbetriebnahme sein (voraussichtlich 31.03.2006). Ab diesem Stichtag soll nach 12 Monaten (nach einer Vegetationsperiode) das Monitoring durchgeführt werden. Die Überwachung wird durch das Planungsreferat der Landeshauptstadt München ggf. unter Beteiligung weiterer Behörden in Form einer Ortsbegehung mit anschließendem Protokoll vorgenommen.

### **7.10 Zusammenfassung**

Das Bauvorhaben verändert die Nutzungssituation und den Charakter dieses Ortes im Olympiapark, der als Ruhebereich von den Planern des Olympiaparks konzipiert wurde. Jedoch wurde dieser Bereich selten genutzt und folglich sind nur wenige Menschen von der Nutzungsänderung betroffen. Durch die Planung entsteht eine Einrichtung mit hohem Besucheraufkommen und intensiver Nutzung auch des Uferbereichs im Gebäudeumfeld. Ruhige Zonen werden kaum noch vorhanden sein. Diese Änderung entspricht nicht dem ehemaligen Parkkonzept. Allerdings spricht Grzimek auch davon, dass der Olympiapark veränderbar sein soll und keinen musealen Charakter erhalten soll.

Das „Einschieben“ des geplanten Gebäudes in die vorhandenen Hügel bewirkt eine Erhöhung der Hügel um max. 3 m gegenüber der Bestandssituation. Diese Erhöhung kann durch eine sensible Ausformung der Böschungen und Hügelkuppen in Anpassung an das Konzept der Hügellandschaft des Olympiaparks und durch eine entsprechende Bepflanzung so gestaltet werden, so dass die höheren Hügel das Landschaftsbild des Olympiaparks nicht wesentlich und vor allem nicht nachhaltig beeinträchtigen werden. Die geplante Fortführung der „Sonnenmauer“ wird sich den neuen Hügeln in Höhe und Ausgestaltung anpassen. Die Begehbarkeit der Hügel muss aus Sicherheitsgründen zur Vermeidung von Unfällen in Teilbereichen eingeschränkt werden. Die hierzu erforderliche Absturzsicherung wird landschaftsbildverträglich in die Pflanzungen der Bergkiefern eingebunden.

Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt. Im Variantenvergleich wird der Variante 1 (ohne Tieferlegung des Gebäudes), deren Gebäudeunterkante oberhalb des HW 40 liegt, aus Gründen der geringeren Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Vorzug gegeben. Die Erhöhung der Hügel wird als weniger beeinträchtigend gesehen als die

Ausbildung von behindertengerechten Rampen mit Handläufen bis in den W.-Daumen-Platz hinein.

Auch durch einen unterirdischen Einbau besteht in gewissem Sinne eine Bodenversiegelung, da in diesem Bereich kein Bodenleben stattfinden und keine Bodenfunktionen ablaufen können. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist jedoch aufgrund der ausreichenden, nicht unterbauten Freiflächen um das Gebäude herum gewährleistet.

Der Eingriff in die Vegetation durch das Entfernen von Bäumen und Gehölzgruppen kann durch die artgleiche Ersatzpflanzung in gleicher Anzahl völlig ausgeglichen werden.

Nicht vermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter können im Rahmen der Eingriffsregelung abgehandelt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## **8. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 15.09.2004 mit dem Projekt befasst und war mit dem Vorgehen einverstanden. Die Kosten des Vorhabens werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Auf den beigefügten Durchführungsvertrag wird verwiesen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**III. Beschluss**

Nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Thalgott  
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I mit III.

Über den Stenografischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium - HA II - V 3  
an das Direktorium – HA II/R (3x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Planungsreferat - HA II/40VS

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 11
  4. an das Kommunalreferat - LV
  5. an das Kommunalreferat - RV
  6. an das Baureferat HA Tiefbau
  7. an das Baureferat HA Gartenbau
  8. an das Kreisverwaltungsreferat
  9. an das Referat für Gesundheit und Umwelt
  10. an das Referat für Arbeit und Wirtschaft
  11. an die Stadtwerke München GmbH
  12. an das Planungsreferat SG 3
  13. an das Planungsreferat HA I
  14. an das Planungsreferat HA II/01
  15. an das Planungsreferat HA II/ 44B
  16. an das Planungsreferat HA II/54-1
  17. an das Planungsreferat HA IV
  18. an das Planungsreferat HA IV/44T
- mit der Bitte um Kenntnisnahme

Am.....

Planungsreferat - HA II/40 VS

I.A.