

### **Öffentliche Grünanlage an der Adam-Berg-Straße**

- a. Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Straße zu Erholungs- und Freizeit-  
zwecken für Kinder, Jugendliche und Anwohner!  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02673 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramers-  
dorf-Perlach am 27.06.2019
- b. Erhalt der öffentlichen Grünfläche an der Adam-Berg-Straße als Freizeitfläche  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02674 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramers-  
dorf-Perlach am 27.06.2019
- c. Grünflächen schaffen! Entsiegelung von städtischen Flächen  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02662 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramers-  
dorf-Perlach am 27.06.2019
- d. Bauvoranfrage Adam-Berg-Straße zügig prüfen  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02677 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramers-  
dorf Perlach am 27.06.2019

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15636**

Anlagen:

- 1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02673
- 2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02674
- 3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02662
- 4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02677
- 5. Lageplan mit Flurnummern (vor Teilung)
- 6. Lageplan mit Flurnummer (nach Teilung)
- 7. Lageplan mit Bezirkseinteilung

### **Beschluss des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach vom 13.03.2025 Öffentliche Sitzung**

#### **1. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach hat am 27.06.2019 die anliegenden Empfehlungen Nrn. 14-20 / E 02673 (Anlage 1), 14-20 / E 02674 (Anlage 2), 14-20 / E 02662 (Anlage 3) und 14-20 / E 02677 (Anlage 4) beschlossen, bei denen es jeweils um den Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Straße aufgrund der beabsichtigten Bebauung der Flächen (Erweiterung eines Gartencenters) bzw. um die zügige Prüfung des vorliegenden Antrags zur Bebauung geht. Die Empfehlungen aus der Bürgerversammlung werden wegen der gleichen Thematik in diesem Sammelbeschluss zusammengefasst.

Da es sich um Empfehlungen einer Bürgerversammlung handelt, müssen diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach, da die Empfehlungen ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz

1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhalten (Vollzug der baurechtlichen Vorschriften) und die Angelegenheiten stadtbezirksbezogen sind.

In der Angelegenheit wurde zuletzt mit Schreiben vom 13.09.2024 jeweils Zwischennachrichten erteilt. Die späte Behandlung der Empfehlungen ist der erforderlichen gerichtlichen Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit des oben genannten Bauvorhabens über zwei Instanzen geschuldet. Auf die folgenden Ausführungen hierzu wird Bezug genommen.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung bzw. zur Information des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Antragsgegenstand ist die zwischen dem an der Ottobrunner Straße situierten Gartenbaucenter und westlich der Adam-Berg-Straße gelegene, öffentliche Grünfläche (eingetragen im Grünanlagenverzeichnis der Landeshauptstadt München), die derzeit auch als Bolzplatz (Rasenfläche mit zwei Toren) genutzt wird (vorher FINr. 1202, jetzt, seit 2021 geteilt in die FINrn. 1202/2 und 1202). Südlich im Anschluss an diesen Bolzplatz befindet sich auf dem Grundstück FINr. 1202/1 ein Kinderspielplatz sowie auf dem Grundstück FINr. 1205 ein altes Wohnhaus.

Die Landeshauptstadt München hat das heute mit einem Bolzplatz versehene Grundstück im Jahr 1972 von einer Privatperson erworben. Im Kaufvertrag wurde damals neben der Kaufpreiszahlungspflicht keine Verpflichtungen zu Lasten der Landeshauptstadt München und keinerlei Nutzungsbeschränkungen vereinbart. Auch in den Folgejahren wurden keine Vereinbarungen mit Dritten geschlossen, die eine etwaige Nutzungsbeschränkung zum Inhalt haben. Der Ankauf stand dabei also nicht im Zusammenhang mit dem Gartencenter.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission wurde am 25.10.2018 ein Antrag auf Vorbescheid für den „Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Erweiterung von Gewerbeflächen“ vorgelegt. Die Planung beinhaltete eine Erweiterung von Verkaufsflächen, Büroflächen und eines bestehenden Parkhauses, sowie den Neubau von Mitarbeiterwohnungen/Werkswohnungen, einer Kindertagesstätte und eines Cafés. Danach beehrte die Bauherrin die Erweiterung des Gartencenters mit einer U-förmigen Bebauung auf den (damaligen) Grundstücken der FINrn. 1200, 1202, 1202/1, 1228/2, 1231/1 und 1205. Das geplante Bauvorhaben erstreckte sich dabei also sowohl auf die im Eigentum des Gartencenters befindlichen Grundstücke FINr. 1200, 1205, 1228/2 und 1231/1, als auch auf die im Eigentum der Stadt München stehenden Grundstücke mit der FINr. 1202 und 1202/1 an der Adam-Berg-Straße (Bolz- und Kinderspielplatz-Grundstücke). Die städtische Grünfläche mit Bolzplatz hätte bei dieser abgefragten Bebauungsvariante vollständig aufgegeben werden müssen.

Gegen diese Planungen gab es erhebliche Widerstände aus der Nachbarschaft. Auch eine Bürgerinitiative zum Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Straße hat sich formiert und auf vielen Wegen die Behörde kontaktiert. Bereits im Verfahren wurde

durch verschiedene öffentliche Veranstaltungen und Diskussionen eine hohe Transparenz hergestellt. Im Rahmen eines Petitionsverfahrens beim Landtag fand ein Ortstermin mit allen Beteiligten statt, bei dem auch über Kompromisslösungen bzw. alternative Planungen diskutiert wurde. Bei weiteren Gesprächen war das Referat für Stadtplanung und Bauordnung immer bemüht, eine Lösung zu moderieren, die den Interessen der Antragstellerin, den Interessen der Anwohner bzw. Anwohnerinnen und den Interessen der Vertreter der Bürgerinitiative gerecht wird.

Die Bauherrin reagierte auf die massiven Widerstände, teilte mit, dass sie die mit Vorbescheidsantrag vom 25.10.2018 geplante Erweiterung nicht mehr weiterverfolgen wird und zog den Antrag zurück.

Die Stadt München, Kommunalreferat stand im Zusammenhang mit der beabsichtigten Betriebserweiterung bereits seit längerer Zeit im Austausch mit der Eigentümerin des Gartencenters bezüglich eines Grundstückstausches. Die Entscheidung, ob ein städtisches Grundstück, auf dem sich eine Grünfläche befindet, an einen Privaten zum Zweck der Bebauung veräußert werden soll, obliegt der Vollversammlung des Stadtrats (§ 4 Nr. 10 GeschO Stadtrat). Der Stadtrat hat sich deshalb in seiner (nichtöffentlichen) Sitzung vom 24.03.2021 mit der Angelegenheit befasst und kam zu dem Ergebnis, dass dem Grundstückstausch zugestimmt werden kann (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01933).

Zum einen wird damit sichergestellt bzw. ermöglicht, dass

- a. damit dem seit über 130 Jahren in Ramersdorf ansässigen inhabergeführten Familienunternehmen eine dringend benötigte räumliche Entwicklungsperspektive geboten wird und langfristig günstiger Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Auszubildende geschaffen werden kann
- b. zwar die Grünfläche in der jetzigen Form nicht mehr erhalten, jedoch das im Tausch an die Stadt München übertragene, Grundstück FINr. 1205, zusammen mit den beiden Grundstücken FINr. 1202/1 und 1202 neu gestaltet und aufgewertet der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt bzw. als zukünftige Grünfläche (Spiel- und Sportplatz mit Bolzplatz) gestaltet bzw. ausgebaut werden kann.
- c. die Erschließung des Gartencenters künftig fast ausschließlich von der Ottobrunner Straße aus durchgeführt wird und zu einer Entlastung der Adam-Berg-Straße führt.

Am 12.02.2021 wurde bei der LBK ein neuer Antrag auf Vorbescheid mit einem reduzierten und geänderten Vorhaben vorgelegt. Die geplante Erweiterung erfolgt danach nur noch auf den Grundstücken der FINrn. 1200 und 1202/2 (die Grundstücke mit den FINrn. 1202/1 (Kinderspielplatz), 1202 neu und 1205 sollen danach nicht bebaut werden). Geplant ist die Erweiterung der Verkaufs- und Büroflächen des Gartencenters, die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen, ein öffentlich zugängliches Café, eine Kindertagesstätte und die Erweiterung des bestehenden Parkhauses. Hierzu soll ein Baukörper errichtet werden, der im Norden und im Osten vier- bzw. dreigeschossig und im Süden eingeschossig ist und einen Innenhof bildet. Dieser reduzierte Bebauungsvorschlag beinhaltet auch die von einigen Nachbarn gewünschte Pufferzone (zusätzlich 2 Meter zur gesetzlichen Abstandsfläche). Durch diese Lösung können außerdem weitere 5 bis 6 große Bäume entlang der Grundstücksgrenze erhalten bleiben.

Da aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung diese abgefragte Bebauung als baurechtlich genehmigungsfähig beurteilt worden ist, wurden, unter anderem, die Fragen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise mit Bescheid vom 04.02.2022 positiv beantwortet. Gegen diesen Vorbescheid wurde daraufhin seitens angrenzender Nachbarn Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München (VG) erhoben mit dem Ziel, dass der Vorbescheid der Lokalbaukommission wieder aufgehoben wird.

Mit Urteil vom 24.07.2023 (Az. M 8 K 22.1895) hat das VG die Nachbarklage abgewiesen. In der Begründung führt das Gericht unter anderem aus, dass der Vorbescheid keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, insbesondere den Gebietserhaltungsanspruch nicht verletze und kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vorliege. Das geplante Bauvorhaben wurde vom Gericht dem Innenbereich zugeordnet und als zulässig bewertet. Gegen das Urteil des VG haben die Nachbarn anschließend einen Antrag auf Zulassung der Berufung beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (VGH) gestellt (2. Instanz). Der VGH hat mit Beschluss vom 27.02.2024 den Berufungsantrag abgelehnt und in der Begründung ausgeführt, dass es die Auffassung des Erstgerichts teile und sich das Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die nähere Umgebung einfüge (Az.: 2 ZB 23.1670).

Die Geltungsdauer des Vorbescheides vom 04.02.2022 für das Bauvorhaben wurde auf Antrag vom 06.05.2024 bis einschließlich 04.02.2027 verlängert (Art. 71 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO). Ein Bauantrag für das oben genannte Vorhaben lag bis zur Ausfertigung der Beschlussvorlage noch nicht vor.

**1. Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Straße zu Erholungs- und Frei-zeitwecken für Kinder, Jugendliche und Anwohner!** Empfehlung Nr. 14-20 / E 02673 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019

Die Empfehlung beinhaltet die Forderung, der Stadtrat möge den Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Straße zu Erholungs- und Freizeitwecken für Kinder, Jugendliche und Anwohner beschließen. Das geplante Bauvorhaben an der Adam-Berg-Straße sei ein unwiederbringlicher Verlust der für jedermann zugänglichen Grünanlage und gehe mit einer weiteren Flächenversiegelung einher. Grünanlagen seien für die Lebensqualität aller Bewohner unverzichtbare Sozial- und Ausgleichsflächen. Zudem sei die verkehrliche Erschließung des geplanten Bauvorhabens nicht gegeben. Bei Außerachtlassen der geplanten Mitarbeiterwohnungen blieben im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen, die sich mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes „Reines Wohngebiet“ nicht vertragen. Letztlich seien die oben angesprochenen Flächen bei der Adam-Berg-Straße in der Anlage 1 zur Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt München als Grünanlage im Grünanlagenverzeichnis aufgeführt.

Hierzu wird festgestellt:

Die Empfehlung stammt vom 27.06.2019. Über die Zukunft der öffentlichen Grünfläche hat der Stadtrat im Zusammenhang mit vorgenanntem Tauschgeschäft am 24.03.2021 eine Entscheidung getroffen bzw. die Weichen gestellt. Wie ausgeführt, ist zwar ein Erhalt in der bisherigen Form nicht möglich. Jedoch wird mit dem Grundstückstausch sichergestellt bzw. die Möglichkeit eröffnet, dass auf den an die Stadt München veräußerten Grundstücken eine ausreichend große Grünfläche neu gestaltet bzw. ausgebaut werden kann, die dann der Allgemeinheit unentgeltlich für Erholungs- und Freizeitwecke dient bzw. als Sozial- und Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Durch die Verlegung und Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche wird diese sowohl ökologisch stark aufgewertet werden, als auch durch einen Spielplatz deutlich nutzbar.

Die Tatsache, dass die Grünanlage an der Adam-Berg-Straße in das Grünanlagenverzeichnis aufgenommen worden ist, hat keinen Einfluss auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Fläche. Vielmehr richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Wie oben ausgeführt, haben die Verwaltungsgerichte entschieden, dass die geplante Erweiterung des Gartencenters baurechtlich zulässig ist und sich in die nähere Umgebung einfügt. Die öffentliche Grünfläche ist baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und kann daher dem Grunde nach bebaut werden; es besteht insoweit Baurecht.

Die verkehrlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen des anhängigen Vorbescheidsverfahrens sorgfältig durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überprüft. Grundsätzlich liegen die Baugrundstücke jedoch mit ihrer Zufahrt in ausreichender Breite an der als Ortsstraßen gewidmeten Ottobrunner Straße und Ständlerstraße. In der beantragten Planung ist auch vorgesehen, die Anlieferung, die heute zum Teil über die Wohnstraßen östlich des Gewerbes erfolgt, ausschließlich von der Ottobrunner Straße abzuwickeln.

Dazu ist geplant, die vorhandene Zufahrt auszubauen.

Die Erschließung ist damit gesichert.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02673 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

## **2. Erhalt der öffentlichen Grünfläche an der Adam-Berg-Straße als Freizeitfläche**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02674 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019

Die Bürgerversammlung begehrt, die Grünfläche an der Adam-Berg-Straße im Bestand und natürlichem Geländeverlauf beziehungsweise Geländenniveau auf Dauer für die Allgemeinheit offen zugänglich zu erhalten. Das Grundstück sei im Eigentum der Stadt München und solle es bleiben. Ein Raumordnungsverfahren sei aufgrund des über den Betriebssitz hinausgehenden Kunden-Einzugsbereiches und der verkehrlichen Gegebenheiten nötig.

Hierzu wird auf die obigen Ausführungen unter Ziffer 1, insbesondere zum Thema Baurecht und Grundstückstausch verwiesen. Ergänzend dazu wird festgestellt:

Ein Raumordnungsverfahren ist nicht notwendig. Gemäß Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sind Gegenstand von Raumordnungsverfahren Vorhaben von erheblich überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Ein Vorhaben ist überörtlich raumbedeutend, wenn seine Raumbedeutsamkeit über ein Gemeindegebiet hinausreicht. Das Raumordnungsverfahren ist grundsätzlich ein Instrument der Landesplanung und dient dazu, die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens aus überörtlicher Sicht zu prüfen. Zweck ist es, im Sinne einer „helfenden Planung“ frühzeitig Nutzungskonflikte eines konkreten Vorhabens zu erkennen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Vorliegend kann jedoch nicht aufgrund des über den Betriebssitz hinausgehenden Kunden-Einzugsbereiches auf eine überörtliche Raumbedeutsamkeit geschlossen werden. Die angebrachten verkehrlichen Bedenken genügen nicht, um die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens zu bekräftigen. Jedenfalls mangelt es bereits an dem erforderlichen Antrag zur Einleitung eines entsprechenden Verfahrens.

Die verkehrlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen des Vorbescheidverfahrens sorgfältig durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überprüft.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02674 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

### **3. Grünflächen schaffen! Entsiegelung von städtischen Flächen**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02662 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019

Die Empfehlung beinhaltet das Begehren, am Südende der Adam-Berg-Straße anstelle der heutigen Straße einen kleinen Park zu errichten. Die Adam-Berg-Straße sei in dem maßgeblichen Bereich komplett zurückzubauen. An Bänke oder sonstige Sitzmöglichkeiten sei bei der Gestaltung des Parks zu denken.

Hierzu wird festgestellt:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt die Auffassung, dass Parkanlagen in einer hochverdichteten Großstadt neben ihren ökologischen und klimatischen Funktionen eine vorrangige Erholungs- und Freizeitfunktion für unterschiedliche Nutzergruppen zukommt. Mit dem vom Stadtrat beschlossenen Tauschgeschäft wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Stadt München die ihr übertragenen Flächen neu gestaltet und aufgewertet als zukünftige Grünfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Anliegen des Bezirksausschusses ist es, dass auf den tangierten städtischen Flächen ein Spiel- und Sportplatz mit Bolzplatz eingerichtet wird. Auf die Ausführungen unter Ziffer 1 und 2 wird Bezug genommen.

Die Adam-Berg-Straße ist eine gewidmete Verkehrsfläche. Die Umplanung zu einer Parkanlage wäre insoweit nur möglich, als zuvor städtebaulich und verkehrsplanerisch die Voraussetzungen beziehungsweise Rahmenbedingungen geprüft werden. Zudem müssen

diverse Abstimmungen hinsichtlich der betroffenen Gegebenheiten, wie unter anderem Rettungswege und Sparten erfolgen. Letztlich erfordert eine entsprechende Umgestaltung die Verabschiedung in den zuständigen politischen Gremien bevor das zuständige Fachreferat mit der Realisierung beauftragt werden kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt die Empfehlung zur Kenntnis und wird sie an die entsprechenden Stellen weitergeben.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02662 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

**4. Bauvoranfrage Adam-Berg-Straße zügig prüfen** Empfehlung Nr. 14-20 / E 02677 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf Perlach am 27.06.2019

Die Empfehlung beinhaltet die Forderung, dass die Bauvoranfrage der Bauherrin durch verschiedene Initiativen nicht weiter behindert und verzögert wird. Die Initiative ziele darauf ab, dass überhaupt nicht gebaut werden solle. Der Bolzplatz werde nicht viel genutzt und im näheren Umfeld seien mehrere Spielwiesen und Bolzplätze auch zu Fuß erreichbar. Eine Gastronomie mit Biergarten werde nicht gewünscht, da die Zufahrt und die Parksituation nicht dazu passen würden. Auch über die Kindertagesstätte sei noch zu verhandeln. Auch bei der Gestaltung der Außenfassaden möchte die Bürgerversammlung mit einbezogen werden.

Hierzu wird festgestellt:

Die Empfehlung stammt vom 27.06.2019. Zwar wurde der Antrag auf Vorbescheid vom 25.10.2018 von der Bauherrin wieder zurückgezogen. Jedoch konnte, wie oben ausgeführt, stattdessen für den im Jahr 2021 eingereichten Antrag auf Vorbescheid mit einem reduzierten und geänderten Vorhaben ein positiver Vorbescheid erlassen werden, der inzwischen auch Rechtskraft erlangt hat, nachdem sich die Verwaltungsgerichte im Rahmen von Nachbarklagen mit der Zulässigkeit des Vorhabens befasst hatten.

Geplant ist demnach die Erweiterung der Verkaufs- und Büroflächen des Gartencenters, die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen, ein öffentlich zugängliches Café, eine Kindertagesstätte und die Erweiterung des bestehenden Parkhauses. Hierzu soll ein Baukörper errichtet werden, der im Norden und im Osten vier- bzw. dreigeschossig und im Süden eingeschossig ist und einen Innenhof bildet. Die Errichtung eines Biergartens war nicht Antragsgegenstand. Durch das Bauvorhaben und aufgrund des bestehenden Umgebungsbedarfes entsteht ein sozialer Infrastrukturbedarf im Hinblick auf die Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen. Ein Bauantrag liegt bis zur Ausfertigung des Beschlussesentwurfs noch nicht vor, so dass weitergehende Ausführungen hierzu, auch was das Thema Außenfassade betrifft, entbehrlich sind.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02677 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 kann entsprochen werden.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt und hat einen Abdruck erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Veronika Mirlach ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. **Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung der Bürgerversammlungsempfehlungen wie im Vortrag zu den einzelnen Empfehlungen ausgeführt wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02673 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02674 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
4. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02662 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
5. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02677 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 27.06.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

## III. **Beschluss** nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach der Landeshauptstadt München

Der/ die Vorsitzende

Die Referentin  
Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin



**IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3** zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach
2. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost
3. An das Direktorium Dokumentationsstelle
4. An das Revisionsamt
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat.

Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

VI. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/30V

Der Beschluss des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

- kann vollzogen werden
- kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VII. An das Direktorium – D-II-BA

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)
- ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/30 V

i. A.

Bürgerversammlung des  Stadtbezirkes am   **Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Öffentliche Grünanlage und Bolzplatz Adam-Berg-Str.

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

„Erhalt der öffentlichen Grünanlage  
an der Adam-Berg-Straße zu  
Erholungs- und Freizeitzwecken  
für Kinder, Jugendliche und  
Anwohner.“

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften

 ohne Gegenstimme angenommen ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit angenommen mit Mehrheit abgelehnt

An den Stadtrat  
der Landeshauptstadt München  
Marienplatz 8  
80331 München

München, 27.06.2019

**Antrag zur Bürgerversammlung Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach  
Donnerstag, den 27.06.2019**

**Antrag: „Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Str. zu Erholungs- und  
Freizeit Zwecken für Kinder, Jugendliche und Anwohner!“**

In Abstimmung mit der [REDACTED]  
[REDACTED] beantrage ich:

**Der Stadtrat möge beschließen:**

**„Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Str. zu Erholungs- und  
Freizeit Zwecken für Kinder, Jugendliche und Anwohner!“**

(FINr. 1202 und 1202/1, Gemarkung Perlach, in Anlage 1 zur Grünanlagensatzung der  
Landeshauptstadt München mit einer Fläche von 4.064 m<sup>2</sup> als Grünanlage im  
Grünanlagenverzeichnis aufgeführt)

Begründung

Das [REDACTED] plant eine Erweiterung, der die öffentliche Grünanlage auf einem  
städtischen Grundstück an der Adam-Berg-Str. (Grünfläche, Bolzplatz und Spielplatz) zum Opfer  
fallen soll.

In einem 3- bis 4-stöckigen, massiven Bau („Fremdkörper“) sollen Gewerbeerweiterungen,  
Gastronomie, Wohnungen, Büroflächen etc. entstehen (drastische Veränderung des Charakters des  
Wohnviertels). In der unmittelbaren Nachbarschaft der Grünanlage befindet sich nur [REDACTED]  
[REDACTED] und zahlreiche Einfamilien-/Reihenhäuser (2 Stockwerke plus Dach).

Die Erweiterungspläne [REDACTED] sind ein unwiederbringlicher Verlust der für jedermann frei  
zugänglichen Grünanlage und geht mit einer weiteren Flächenversiegelung einher. In unserer stark  
wachsenden und hochversiegelten Stadt sind Grünanlagen für die Lebensqualität aller Bewohner –  
insbesondere der Kinder und Jugendlichen – unverzichtbare Sozial- und Ausgleichsflächen. Die  
Grünanlage /-fläche wird gerade auch von benachbarten Anwohnern, die keine eigenen Gärten haben  
oft genutzt (z.B. Picknick, Mittagspausen im Grünen, Geburtstagsfeiern, etc.).

Zudem ist die verkehrliche Erschließung des geplanten Bauvorhabens nicht gegeben: auf der  
Ottobrunner Str. ist in Stoßzeiten bereits jetzt Stau, die Adam-Berg-Straße ist eine Sackgasse, die  
das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht bewältigen kann – gleiches gilt für kleinere Zufahrtsstraßen  
(v.a. Seebauerstraße).

Die geplante Erweiterung [REDACTED] liefert darüber hinaus keinen Beitrag zu dem aktuellen  
Top-Thema „Klimaschutz“ und CO<sup>2</sup>-Reduktion. Durch die Zunehmende Bebauung des Stadtteils  
werden „atmende“ Flächen immer weniger in der Stadt, was aber für die Gesundheit und die  
seelische und physische Ausgeglichenheit nach dem Berufsalltag notwendig ist und fehlen wird.

Die [REDACTED] angeführte Schaffung von Mitarbeiterwohnungen ist in fußläufiger  
Entfernung auf eigenen Grundstücken der Eigentümer [REDACTED] möglich - dafür  
muss nicht die Grünfläche geopfert werden.

Nimmt man die Mitarbeiterwohnungen aus der Betrachtung heraus, bleiben im Wesentlichen  
gewerbliche Nutzungen (Erweiterung der Geschäftsfläche, Seminarräume, zusätzliche  
Gastronomie). Diese Nutzung verträgt sich nicht mit dem "reinen Wohngebiet", welches im  
Flächennutzungsplan im fraglichen Bereich der Adam-Berg-Str. festgesetzt ist.

Die oben angesprochenen Flächen bei der Adam-Berg-Str. sind in Anlage 1 zur Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt München als Grünanlage im Grünanlagenverzeichnis aufgeführt.

Grünanlagen genießen laut dieser Satzung einen besonderen Schutz: u.a.

- Unentgeltliche Benutzung durch die Allgemeinheit zu Erholungs- und Freizeit Zwecken einschließlich spielerischer und sportlicher Aktivitäten
- dürfen nicht beschädigt werden
- Nutzungen, die nicht unmittelbar dem oben genannten Zweck dienen, sind unzulässig.

Die Bundesregierung (und auch die EU) unterstützen Grünflächen in dem Programm „Masterplan Stadtnatur“. Schwerpunkte sind Grünflächenschaffung und -erhaltung zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der heimischen Arten- und Biotopvielfalt in den Städten (näheres s. „Masterplan Stadtnatur - Maßnahmenprogramm der Bundesregierung für eine lebendige Stadtunter“ unter [https://www.bmu.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Naturschutz/masterplan\\_stadtnatur\\_bf.pdf](https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Naturschutz/masterplan_stadtnatur_bf.pdf)).

Für den Erhalt der Grünanlage an der Adam-Berg-Straße wurden bereits rund 1.200 Unterschriften von Befürwortern in der näheren Umgebung gesammelt und beim Büro des Oberbürgermeisters eingereicht.

Im Rahmen dieses Antrages soll nicht auf die weiteren Thematiken wie z.B. baurechtliche Fragen (Abgrenzung Innen-/Außenbereich, § 34 bzw. 35 BauGB), Grundstückstausch, etc. eingegangen bzw. fokussiert werden.

An dieser Stelle konzentrieren wir uns auf die politische Entscheidung zum Erhalt einer Grünfläche versus einer Bebauung derselben Fläche.

# Öffentliche Grünanlage

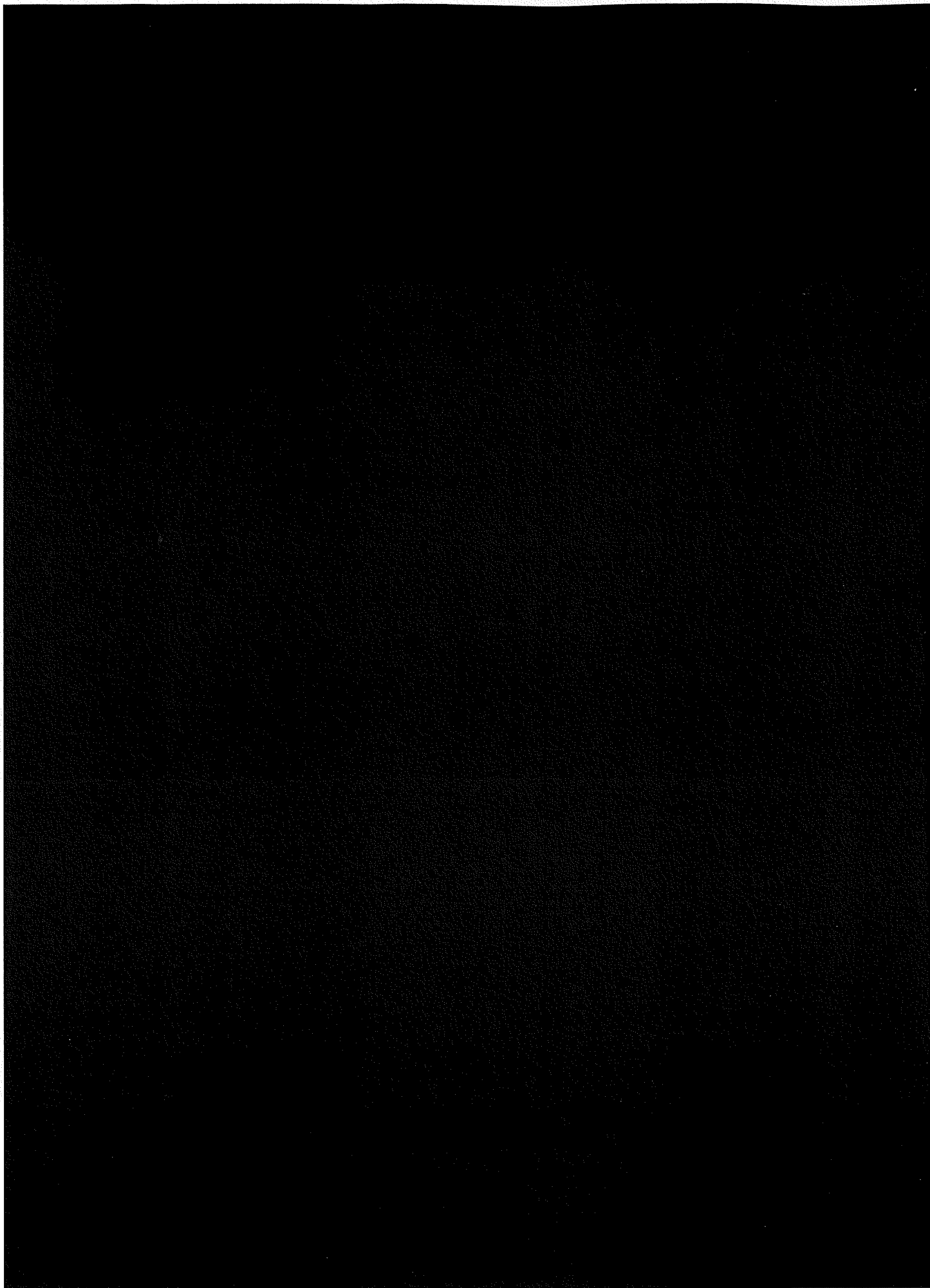
Adam-Berg-Str.

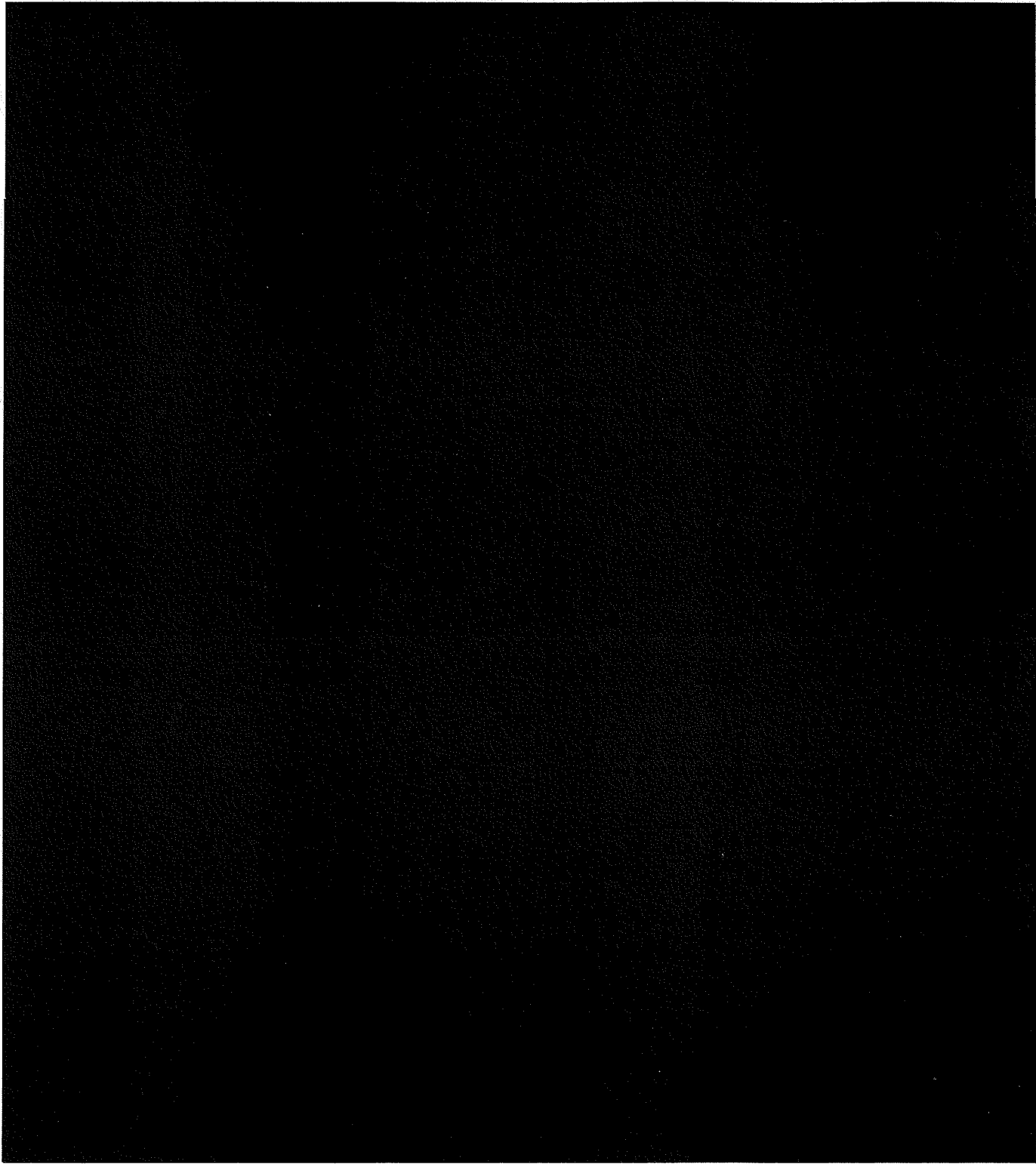
Grünfläche, Bolzplatz & Spielplatz

Bauvorhaben Erweiterung

Bürgerversammlung Ramersdorf-Perlach

am 27.06.2019





**Antrag: „Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Str. zu Erholungs- und Freizeitzwecken für Kinder, Jugendliche & Anwohner“**

**Begründung** (in Stichworten):

- **3-4 stöckiger, massiver Neubau („Fremdkörper“)** geplant – drastische Veränderung des Charakters des Viertels
- **Unwiederbringlicher Verlust** der für jedermann frei zugänglichen Grünanlage und **weitere Flächenversiegelung**
- **Unverzichtbare Sozial- und Ausgleichsflächen** und **erhöhte Lebensqualität** v.a. für Kinder und Jugendliche
- **Verschlechterung der Verkehrssituation:**
  - Ottobrunner Str. ist jetzt bereits überlastet (Stau)
  - Adam-Berg-Straße ist Sackgasse
  - kleinere Zufahrtsstraßen (v.a. Seebauerstraße) können den zusätzlichen Verkehr nicht bewältigen



**Antrag: „Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Str. zu Erholungs- und Freizeitwecken für Kinder, Jugendliche & Anwohner“**

**Begründung** (Forts., in Stichworten):

- **Klimatische Ausgleichsfläche** in einer hochverdichteten Großstadt / CO2-Reduktion erhalten
- **Mitarbeiterwohnungen an anderer Stelle möglich** (Alternativen vorhanden)
- **Geplante Erweiterung** [REDACTED] **überwiegend gewerblich**
- **Reines Wohngebiet** im Flächennutzungsplan
- **Aufführung in der Grünanlagensatzung der LHM: Grünanlagen genießen besonderen Schutz** laut Satzung
- **Bereits ca. 1.200 gesammelte Unterschriften** für den Erhalt der Grünanlage eingereicht

**Antrag: „Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Str. zu Erholungs- und Freizeitzwecken für Kinder, Jugendliche & Anwohner“**

*Ich bitte in Abstimmung mit der „Bürgerinitiative Erhalt der öffentlichen Grünanlage mit Bolzplatz Adam-Berg-Straße“ um Ihre Unterstützung für den folgenden Antrag:*

**Der Stadtrat möge beschließen:**

**„Erhalt der öffentlichen Grünanlage an der Adam-Berg-Str. zu Erholungs- und Freizeitzwecken für Kinder, Jugendliche und Anwohner!“**

**- Vielen Dank! -**

LhMü StBz. 16 BÜV 27.06.19 19<sup>00</sup> Uhr

Sehr geehrte Damen und Herren - Werte Versammlungsteilnehmer -  
liebe Mitbürger/innen

Ein öffentlicher Belang hat Vorrang gegenüber einem Einzelinteresse !

#### Antrag I

Die Grünfläche an der Adam-Berg-Str. (westl.), nördlich der Dammlage Ständler-Str. ist im Bestand (Größe) und natürlichem Geländeverlauf/-niveau auf Dauer für die Allgemeinheit offen zugänglich zu erhalten. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt München und soll es bleiben; derzeit dient es als öff. Spiel- und Bolzplatz (unausgebaut).

#### Begehren:

Niemand hindert ein Unternehmen (unter den gesetzlichen Voraussetzungen) ein Café mit Kuchenverkauf auch außerhalb der gesetzlichen Regel-Ladenschlusszeiten (Verkauf) - abends und an Sonn- u. Feiertagen als Teileinrichtung eines Gesamtbetriebs zu betreiben.

Bei Bedarf bleibt dem Unternehmen unbenommen Mitarbeiter-Wohnungen betriebsnah auch außerhalb der vorbezeichneten Grünfläche auf Grundstücken im Eigenbesitz zu errichten (z.B.: Ottobrunner Str. 58 - 60 u.a.)

#### Abwägung:

Das Unternehmen hat einen weit über den Betriebssitz hinausgehenden Kunden-Einzugsbereich (überörtlich - Werbung auf Zügen im gesamten S-Bahn-Netz-Bereich) mit Kunden- und Rangier-Lieferverkehr teilweise mit Behinderung des Verkehrsablaufs auf der ST 2368 Ottobrunner Str.

Sofern über den Bestand der eingehausten und Freiland-Verkaufsflächen (beides genehmigt ?) hinausgehende Betriebs-Erweiterungen (Lager/Verkauf) angestrebt werden, wird dafür ein Raumordnungsverfahren (Abwägung aller Belange) als nötig eingestuft.

#### Begründung:

Die vorgenannte Grünfläche dient derzeit als Spiel- u. Bolzplatz für die in der Umgebung wohnenden Jugendlichen. Ortsnah bietet sich keine Alternative.

Aus Lärmschutzgründen der Umgebung (Nähe) angrenzender Wohnbebauung ist eine Verlegung andernorts beschwert und möglicherweise mit Nachteilen (Nutzungsbeschränkung Art/Zeit), verbunden.

## Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks am 27.06.2019

**Betreff - Antrag**

Grünflächen schaffen. Entsiegelung von städtischen Flächen.

**Antrag zum Themengebiet Umwelt/ Grünflächen**

Am Süden der Adam-Berg-Str. wird anstelle der heutigen Straße ein kleiner Park geschaffen. Die Adam-Berg-Str. ist hierzu an südlichen Ende ab südlich der LKW-Zufahrt der Fa. Seebeuer bis südliches Ende der Sackgasse komplett zurück zu bauen. Die bestehende Verriegelung ist zu entfernen. An Bänke oder sonstige Sitzmöglichkeiten ist bei der Gestaltung des Parks zu denken. Für die Doppelgarage an der Nord-Ost-Seite des entstehenden Grünzuges ist am Rande der Grünfläche eine ausreichende Zufahrt zu bemessen.

Eine Begründung wird persönlich bei der Bürgerversammlung vorgetragen.

**Raum für Vermerke des Direktoriums** ohne Gegenstimme angenommen ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit angenommen mit Mehrheit abgelehnt

Antrag an die Bürgerversammlung Ramersdorf 27.06.2019:

**„Grünflächen schaffen! Entsiegelung in Nachbarschaft zum städtischen Baugrundstück Adam-Berg-Straße (heute Bolzplatz) auf den Weg bringen“**

Die Bürgerversammlung möge beschließen:

Am Süden der Adam-Berg-Straße wird anstelle der heutigen Straße ein kleiner Park geschaffen. Die Adam-Berg-Straße ist hierzu am südlichen Ende ab südlich der LKW-Zufahrt Firma Seebauer bis südliches Ende Sackgasse komplett zurück zu bauen. Die bestehende Versiegelung ist zu entfernen. An Bänke oder sonstige Sitzmöglichkeiten ist bei der Gestaltung des Parks zu denken. Für die Doppelgarage an der Nord-Ost-Seite des entstehenden Grünzuges ist an Rande der Grünfläche eine ausreichende Zufahrt zu bemessen.

Begründung:

Grünflächen bieten Erholungsraum für Körper und Geist, für Alt und Jung. Und das schon beim Anblick und Vorbeiflanieren. Grünflächen sind auch für das Stadtklima unabdingbar, formen Frischluft-Orte und schaffen Begegnungsorte für Menschen.

Grünflächen verschwinden zusehends im gesamten Stadtgebiet München. Gleichzeitig werden Straßen im Zeichen der urbanen Verkehrswende weniger genutzt. Ziel sollte auch sein, dass Dauerlagerflächen für KFZ aller Art reduziert werden.

Unter dem wachsenden Druck der Wohnraumnot in München kann das bestehende städtische Baugrundstück im Südteil Adam-Berg-Straße – heute genutzt als Bolzplatzfläche – jederzeit seiner Nutzung als Bauland zugeführt werden.

Die dann neu an der Adam-Berg-Straße lebende Menschen benötigen Grünflächen und Lebensqualität genau so dringend, wie bereits länger im Viertel ansässige Personen. Auf der entstehenden Grünfläche entsteht Öffentlicher Raum, der nicht nur durch Baumaßnahmen mehr und mehr wegfallende Grünflächen ersetzen kann, sondern auch die bereits als lokaler Treffpunkt bestehende Ost-West-Achse mit heutigem Fuss- und Radweg, sowie den autofreien Durchgang nach Süden ins benachbarte Perlach weiterführt. So wird diese Wegkreuzung erweitert und zu einem Platz der Begegnung eröffnet.

Die in ihrer Breite völlig überdimensionierte Sackgasse fällt weg. An die Stelle des derzeit autozentrierten Sackgassen-Endes tritt ein Ort zum Verweilen und Flanieren, Spielen und das Auge schweife lassen. Ein Ort für Zukunft. Nicht nur für uns Anwohnerinnen und Anwohner.

Dieses Projekt könnte als Vorbild dienen für andere öffentliche Flächen, die sich ebenfalls für eine Entsiegelung im öffentlichen Raum eignen würden.

Antrag zur Bürgerversammlung am 27.6.2019

Das Bauvorhaben vom [REDACTED]

Als [REDACTED] Anwohnerin des Geländes von [REDACTED], [REDACTED] und der Stadt München möchte ich den Antrag stellen, dass die Bauvoranfrage [REDACTED] nicht weiter behindert und verzögert wird durch verschiedene Initiativen z.B. [REDACTED]. Es gibt viele "leise" echte Anwohner die der Meinung sind, dass hier lieber [REDACTED] bauen sollte als ein beliebiger Investor, der dann so dicht baut wie es schon entlang der Ottobrunner Str. üblich ist. [REDACTED] hat auch einen Ruf [REDACTED] zu verlieren, das sich um die grüne Vielfalt in München kümmert. Deshalb wird das gesamte Gelände naturmah angelegt werden.

Die Unterschriftenliste gegen die Bebauung wurde zum größten Teil von Menschen unterschrieben, die gar nicht hier wohnen, es gibt keine 1400 Anwohner. Die Einwände der Initiative zielen vor allem dahin, dass überhaupt nicht gebaut werden darf, weil entlang der Adam-Berg-Str. vor den angrenzenden Privatgärten keine Häuser entstehen sollen mit welchem Zweck auch immer. Man befürchtet vor allem eine Reduzierung der Grundstückswerte und möchte keine weiteren Menschen hier haben.

Der Bolzplatz, der eigentlich so gar nicht genannt und bespielt werden darf und der schwer einsehbare und kleine Kinderspielplatz werden wirklich nicht viel genutzt. Das können nur wir so sagen, weil wir [REDACTED] wohnen und eine Wiese, die ständig gemäht wird bringt auch den Insekten nichts. Im näheren Umfeld sind mehrere Spielwiesen oder Bolzplätze auch zu Fuß erreichbar: an der Schmidbauerstraße, am Stehleranger und an der Adam-Berg-Straße hinter Verklärung Christi.

Von den grünen Laubbäumen sollen viele stehen bleiben können, ein Bolz- und Basketballplatz soll auf dem neuen Parkgaragendach entstehen, ein neuer Kinderspielplatz soll entstehen, Wohnungen für Mitarbeiter und die Erweiterung der Geschäftsräume sollen gebaut werden. Wir glauben das.

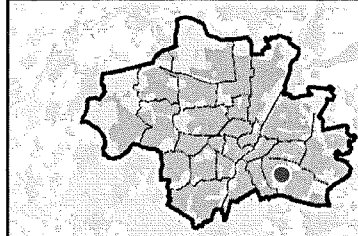
Kritiklos wollen wir das Bauvorhaben aber nicht sehen. Eine Gastronomie mit Biergarten wünschen wir uns nicht, da die Zufahrt und die Parksituation nicht dazu passen. Auch über die Kindertagesstätten sollte noch verhandelt werden. In unmittelbarer Nähe und zu Fuß zu erreichen befindet sich eine Kinderkrippe und ein Kindergarten. Wohnräume für Mitarbeiter sind sehr viel dringender nötig. Auch bei der Gestaltung der Außenfassaden wollen wir miteinbezogen werden, schließlich geht es hierbei um unsere „Aussichten“.

Ich bitte um Zustimmung zu diesem Antrag, da es nicht stimmt, dass alle Anwohner gegen das Bauvorhaben sind.



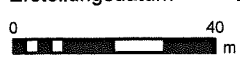
Anlage 5



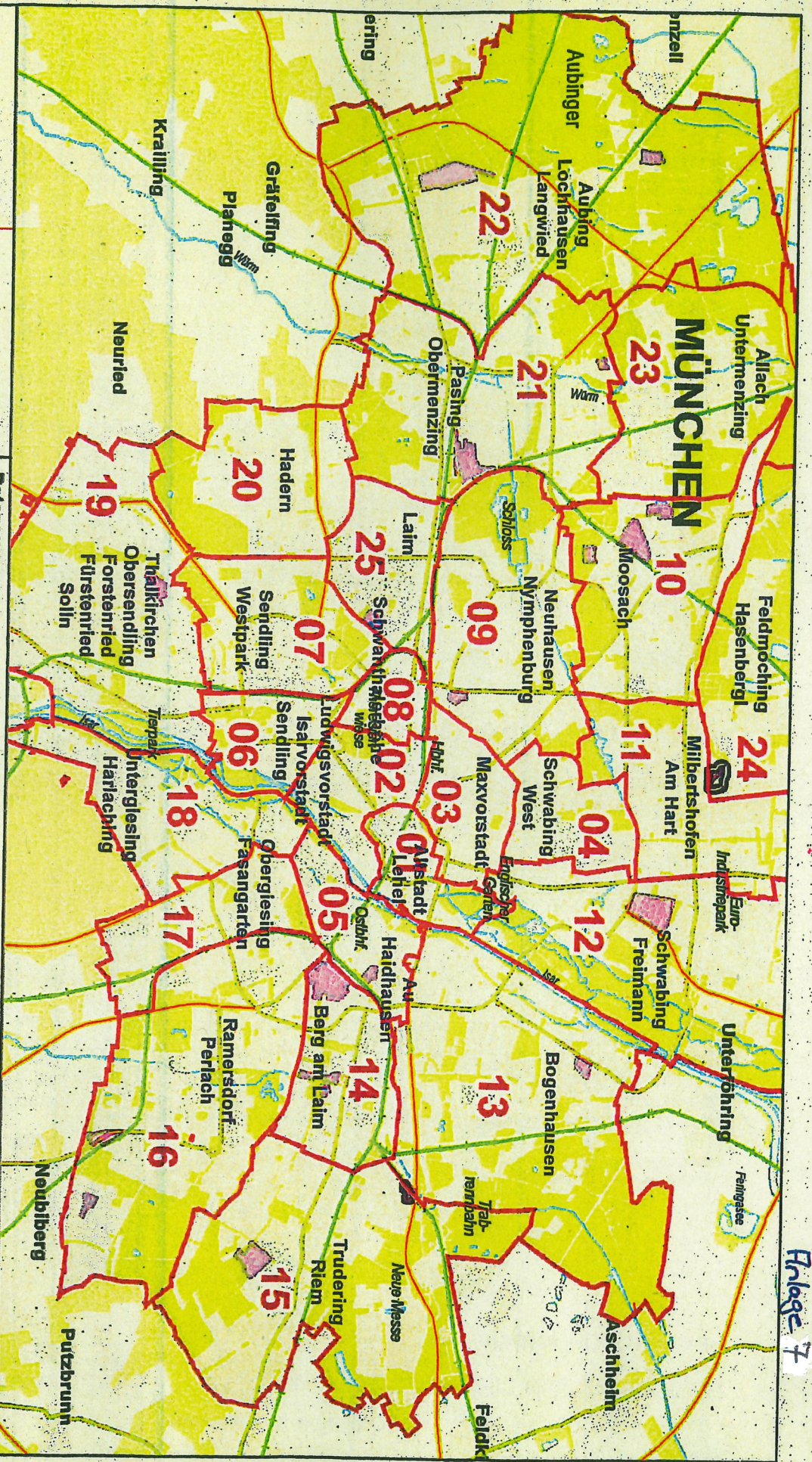


**Datenauszug**

Erstellt für Maßstab 1:1 500  
 zur Maßentnahme nur bedingt geeignet  
 Erstellungsdatum 20.11.2024







**Datenauszug**

Erstellt für Maßstab 1:100 000  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet

Ersteller  
Erstellungsdatum

 Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

