

**Raumordnerisches Entwicklungskonzept  
München Südwest: Bekanntgabe der  
Projektergebnisse**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01332**

Anlage:

1. Übersichtsplan

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 08.10.2014**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
<b>1. Kurzzusammenfassung</b>	<b>1</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>2</b>
<b>3. Prozess</b>	<b>3</b>
<b>4. Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>4</b>
<b>5. Fazit und weiteres Vorgehen</b>	<b>8</b>
<b>II. Bekanntgegeben</b>	<b>9</b>

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

**1. Kurzzusammenfassung**

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Wachstums der Region München hat die Landeshauptstadt München zusammen mit sieben Kommunen entlang des Würmtals im Rahmen des Raumordnerischen Entwicklungskonzeptes München Südwest (ROEK) eine ge-

meinsame räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet. Das ROEK wurde in interkommunaler Zusammenarbeit und mit Unterstützung eines interdisziplinären Expertenteams im Zeitraum von März 2013 bis April 2014 in mehreren Etappen erarbeitet. Neben den Bezirksausschüssen 19, 20, 21 und 22 der Landeshauptstadt München waren die Städte Germering und Starnberg sowie die Gemeinden Gauting, Gräfelfing, Krailling, Neuried und Planegg beteiligt. Die Gesamtkosten des Projektes in Höhe von ca. 160.000 € wurden vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat zu 50% gefördert und von den acht beteiligten Kommunen zu gleichen Teilen finanziert. Seitens der Landeshauptstadt München hat sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung anteilig an den von den Kommunen zu erbringenden Eigenleistungen zur Finanzierung des Gutachtens beteiligt.

Der vollständige Schlussbericht wurde an alle Fraktionen und Gruppierungen des Stadtrats sowie an die beteiligten Bezirksausschüsse versendet und ist im Internet veröffentlicht unter [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan).

## **2. Ausgangssituation**

Anlass für das ROEK München Südwest war ursprünglich die Verkehrssituation im Bereich des Würmtals. Vor diesem Hintergrund fand am 06.09.2011 in Planegg der Workshop „Verkehrskonzept München Südwest“ statt, an dem neben der Landeshauptstadt München auch die übrigen Städte und Gemeinden im Bereich des Würmtals sowie der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beteiligt waren. Im Ergebnis hat man sich bei diesem Workshop darauf verständigt, ein umfassendes Gutachten für diesen Teilraum zu erstellen, in dem neben den verkehrlichen Aspekten auch die Themenfelder Siedlungs- und Freiraumentwicklung integriert bearbeitet werden.

Unter der Federführung der Gemeinde Planegg und in Abstimmung mit der Obersten Landesplanungsbehörde als Fördermittelgeber (bei Projektbeginn angesiedelt am Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, bei Projektabschluss am Bayerischen Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) haben sich die acht beteiligten Kommunen darauf verständigt, ein Raumordnerisches Entwicklungskonzept (ROEK) zu erstellen. Dies soll die Kommunen darin unterstützen, ihre räumliche Entwicklung stärker als bisher aufeinander abzustimmen und ist Grundlage für weiterführende, auch interkommunal abgestimmte Konzepte und Projekte. Zudem können die Ergebnisse des Konzeptes in der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt werden und dienen als Leitlinien für die zukünftige räumliche Entwicklung.

Die Gemeinde Planegg hat am 21.11.2012 im Rahmen eines Verfahrens nach VOL/A den Auftrag für Planungs- und Moderationsleistungen zur Erstellung eines ROEK vergeben. Den Zuschlag erhielt ein interdisziplinäres Team bestehend aus Ernst Basler + Partner, Zürich (Verkehr), Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner, München (Frei-

raum), Lehrstuhl für Entwerfen und Siedlungsentwicklung der TU Darmstadt (Siedlung), Prof. Alain Thierstein, Lehrstuhl für Raumentwicklung der TU München (Moderation) und 03 Architekten, München (Projektleitung, Prozesssteuerung).

### **3. Prozess**

Das ROEK wurde in enger Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen, der Obersten Landesplanungsbehörde als Fördermittelgeber sowie der Regierung von Oberbayern und dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum (PV) als fachliche Betreuer erarbeitet. Wichtige Meilensteine im Arbeitsprozess waren dabei fünf ganztägige gemeinsame Workshops, im Rahmen derer Grundlagen, Ziele, Szenarien und eine gemeinsame Zukunftsvorstellung erarbeitet und die Ergebnisse mit ausgewählten Vertreterinnen und Vertretern der Öffentlichkeit diskutiert wurden. An den Workshops waren sowohl die politische wie auch die fachliche Ebene der beteiligten Kommunen aktiv eingebunden, für die Landeshauptstadt München nahmen Mitglieder der Bezirksausschüsse 19, 20, 21 und 22 sowie Vertreterinnen und Vertreter des Referates für Stadtplanung und Bauordnung teil:

- Kick-Off-Termin am 12.03.2013 im Rathaus Planegg  
Bei dem gemeinsamen Kick-Off-Termin äußerten die beteiligten Kommunen ihre Erwartungen und Interessen. Die Auftragnehmerinnen und Auftragnehmer formulierten erste Einschätzungen zum Bearbeitungsgebiet sowie Arbeitsthesen, die zur Diskussion gestellt wurden.
- Workshop „Ziele“ am 07.05.2013 im Rathaus Krailling  
Nach einer ersten Problem-/Chancenanalyse durch die Auftragnehmerinnen und Auftragnehmer wurden in kleineren Arbeitsgruppen gemeindeübergreifende Zielvorstellungen erarbeitet und diskutiert.
- Workshop „Szenarien“ am 01.07.2013 in der Stadthalle Germering  
Anhand von vier unterschiedlichen Zukunftsszenarien wurden mögliche Entwicklungen im Würmtal diskutiert. Im Ergebnis des Workshops gab es eine große Mehrheit für ein Szenario, das von einem gemäßigten Bevölkerungswachstum mit schwerpunktmäßiger Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich der ÖPNV-Haltpunkte ausging (Szenario 2, „Urbane Innenentwicklung“).
- Workshops „Zukunftsvorstellung“ am 08.10.2013 im Kulturzentrum UBO 9 in München-Aubing  
Anhand des Vorzugsszenarios „Urbane Innenentwicklung“ wurden Strategien zur Umsetzung und erste konkrete Handlungsfelder festgelegt. Die Zukunftsvorstellung setzt dabei insbesondere auf eine Stärkung des ÖPNV und des Langsamverkehrs (Fuß-/Radverkehr), eine Vernetzung, Sicherung und Stärkung der Landschaftsräume, eine Stärkung und Aufwertung öffentlicher Freiräume sowie eine

städtebauliche und stadträumliche Entwicklung der Kommunen v.a. im Umkreis der Haltepunkte des ÖPNV.

- Workshop „Ergebnisdiskussion mit Öffentlichkeitsbeteiligung“ am 24.02.2014 im Bürger- und Kulturzentrum bosco in Gauting  
Die bisherigen Projektergebnisse wurden ausgewählten Vertreterinnen und Vertretern der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Die Anregungen und Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger wurden in den weiteren Prozess aufgenommen.

Zusätzlich zu den o.g. interkommunalen Workshops hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 11.06.2013 und am 04.02.2014 Informationsveranstaltungen für die Mitglieder der beteiligten Bezirksausschüsse 19, 20, 21 und 22 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltungen wurde zum einen über aktuelle Projektfortschritte berichtet, zum anderen wurden Erwartungen und Vorschläge für den weiteren Planungsprozess vonseiten der Bezirksausschussmitglieder ermittelt.

#### **4. Zusammenfassung der Ergebnisse**

Die Vorschläge, die im Rahmen des Projektes erarbeitet wurden, gliedern sich einerseits in themenbezogene Ergebnisse (siehe 4.1), wie z.B. konkrete Maßnahmen oder planerische Überlegungen, und zum anderen in prozessbezogene Ergebnisse (siehe 4.2), wie z.B. die Fortführung des Kooperationsprozesses und die Umsetzung der themenbezogenen Ergebnisse und werden im Folgenden knapp zusammengefasst.

##### **4.1 Themenbezogene Ergebnisse**

Die konzeptionellen Vorschläge des Gutachterteams sind in sieben Themenbereiche gegliedert und beinhalten sowohl Strategien für den Gesamttraum als auch Vorschläge für konkrete Projekte vor Ort. Neben textlichen Beschreibungen wurden zu allen Themenbereichen Karten zur Verortung der Handlungsfelder erstellt.

- Themenbereich „Wohnen und Siedlung“  
Zur Vermeidung von Zersiedelung und zusätzlicher Verkehre sollten neue Siedlungsentwicklungen vorrangig innerhalb eines Radius von 600 m rund um die S- und U-Bahnhaltestellen stattfinden. In diesen gut erschlossenen Bereichen sollte sowohl das vorhandene Baurecht erweitert werden als auch – wo es aufgrund von naturschutzrechtlichen Einschränkungen möglich ist – neue Bauflächen ausgewiesen werden. Durch diese Maßnahmen könnten bei geringer Flächeninanspruchnahme bis zu 10% zusätzliche Wohnungen im Untersuchungsgebiet geschaffen werden. Entsprechend des demographischen Wandels sind in diesem Bereich auch spezielle Wohnformen – z.B. für mehrere Generationen oder ältere Personen – gut vorstellbar.

- Themenbereich „Öffentlicher Raum“  
Ausgehend von den Entwicklungsradien um die S- und U-Bahnhöfe ergeben sich neue Anforderungen an die öffentlichen Freiräume. Durch die Aufwertung der Bahnhofsumfelder werden ergänzende Anreize geschaffen, das Mobilitätsverhalten zugunsten der Langsamverkehre (Fahrrad-/Fußverkehr) und des öffentlichen Nahverkehrs zu verändern. Durch die Aufwertung bestehender Freiräume entstehen wohnungsnaher Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten, durch die Neustrukturierung der Bewegungsräume und durchlässig gestaltete Siedlungsrande werden attraktive und sichere Verbindungen in den Landschaftsraum geschaffen. Die Sicherung historischer Ortskerne, Ensembles oder bedeutender Einzelbauwerke mit den dazugehörigen Freiflächen wirkt identitätsstiftend und erschließt Freiraumpotentiale.
- Themenbereich „Freizeit und Erholung“  
Zur Vermeidung von Freizeitverkehr sollten Naherholungsmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhandener Siedlungsbereiche und an Knotenpunkten des öffentlichen Nahverkehrs gestärkt werden. Die Aufwertung grüner Korridore für Freizeit- und Erholungsnutzungen, gerade unter dem Aspekt einer verstärkten Innenentwicklung, ist eine wichtige Maßnahme zur Sicherung der wohnungsnahen Freiraumversorgung. Sichere und qualitätsvolle Wege mit einem einheitlichen Orientierungssystem schaffen zusätzliche Anreize, diese Räume zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen. Für die Nachnutzung ehemaliger Kiesabbauflächen ist die Einrichtung von Lehrpfaden oder eines Umweltbildungszentrums, in Teilbereichen sind auch lärmintensivere Freizeitnutzungen denkbar.
- Themenbereich „Landschaftsraum“  
Der Wechsel zwischen Wald und offenen Fluren ist ein Charakteristikum des Raums, das bewahrt werden soll. Innerhalb der Forste kann das Freistellen wichtiger Bezugspunkte oder wesentlicher Sichtachsen einen wertvollen Beitrag zur Aufenthalts- und Erlebnisqualität leisten. Die Vernetzung der Landschaftsräume ist eine geeignete Maßnahme, Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten mit Schutzbelangen und einer Förderung der Langsamverkehre zu vereinbaren. Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Herstellung der Durchgängigkeit von Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr. Im Untersuchungsgebiet finden sich vielfältige, oft kulturgeschichtlich begründete, landschaftliche Relikte wie Haiden, Moose, Auen und Alleen mit hoher naturschutzrechtlicher Relevanz, die zum Struktureichtum und der Identität des Raums wesentlich beitragen und langfristig gesichert werden sollen.
- Themenbereich „Wirtschaft und Wissenschaft“  
Um möglichst kurze Wege und eine attraktive Nutzungsmischung in den Stadt-

und Siedlungsgebieten zu erhalten, sollte in der Nähe der Bahnhöfe neben Wohnungen auch das Angebot an Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten verbessert werden. In den Erdgeschossen sollte der Handel von Gütern des täglichen Bedarfs ausgeweitet werden. Aufgrund der wenigen Gewerbeflächen der Kommunen sollten die Gewerbegebiete auch über flächeneffiziente Bebauungspläne nachverdichtet werden. Zusätzlich wird die Bündelung stark emittierender Gewerbe an der Autobahn vorgeschlagen, um in den anderen Gewerbegebieten durch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe die Bebauungsdichte gerade auch zu den Wohngebieten hin zu erhöhen.

Eine der wesentlichen Maßnahmen ist die Weiterentwicklung des Wissensstandortes Martinsried. Durch die geplante U-Bahnverlängerung nach Martinsried hat der Standort eine hohe Erschließungsgunst, auf die mit einer entsprechenden Nutzungsintensivierung reagiert werden sollte. Um dem Standort in seiner Bedeutung für den Freistaat und die Metropolregion gerecht zu werden, sollte ausreichend Raum für die weitere Ansiedlung von ‚spin-off‘-Forschungsunternehmen (z.B. im Bereich Biotech) geschaffen werden. Durch eine langfristige Verlängerung der U-Bahn nach Planegg sollten der Campus Martinsried und das Universitätsklinikum Großhadern mit ihrem hohen Verkehrs- und Nutzeraufkommen besser in die Region eingebunden werden.

- Themenbereich „Verkehr“

Durch eine konsequente Abstimmung von Siedlung und Verkehr soll einer weiteren Verschärfung der Engpasssituation im Straßennetz entgegengewirkt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Abwicklung des Verkehrs wird folgende Handlungslogik empfohlen:

Der wachstumsbedingte Mehrverkehr soll durch eine konsequente Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf die S-Bahn- und U-Bahn-Haltepunkte sowie durch eine maßvolle Nachverdichtung in gemischt genutzten Siedlungen vom öffentlichen Verkehr sowie vom Fuß- und Radverkehr bewältigt werden. Dieses Ziel wird unterstützt durch eine offensive Planung der entsprechenden Verkehrsträger, die wiederum nur durch die angestrebte Siedlungsentwicklung ihre Rechtfertigung findet. Diese Synergien sind die Voraussetzung für das vorgeschlagene Verkehrskonzept.

Die S- und U-Bahn-Haltepunkte werden zu intermodalen Verknüpfungspunkten weiterentwickelt. In Verbindung mit einer verbesserten Aufenthaltsqualität in zentralen Bereichen führt dies zu einer Steigerung der Systemqualität des Umweltverbundes (Fuß-, Rad- und öffentlicher Verkehr) und damit zur Chance, dass bestehender motorisierter Individualverkehr auf diese Verkehrsmittel verlagert werden kann.

Neue, hochrangige Alternativen im Fahrrad- und öffentlichen Verkehr auf wichtigen tangentialen Verkehrsbeziehungen sorgen dafür, dass möglichst direkte Ver-

bindungen zwischen den wichtigen Wohn- und Arbeitsplatzgebieten im Untersuchungsraum hergestellt sind. Dies ermöglicht, dass weitere bestehende Verkehrsströme von der Straße auf den Umweltverbund verlagert werden können.

Die durch das Konzept gewonnen Potenziale zur Abwicklung des wachstumsbedingten Mehrverkehrs sowie zur Verlagerung des bestehenden motorisierten Individualverkehrs auf die Verkehrsträger des Umweltverbundes sollen ermöglichen, auf Umfahrungsstraßen und weitere hochrangige Straßen zukünftig zu verzichten. Bedingung für diesen Verzicht ist jedoch die konsequente Abstimmung von Siedlung und Verkehr und die interkommunale Kooperation insbesondere bei der Flächennutzungsplanung und auch bei konkreten Projektentwicklungen. Eine weitere wichtige Voraussetzung liegt auch in der Öffentlichkeitsarbeit, um das Bewusstsein für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten fest zu verankern.

#### **4.2 Prozessbezogene Ergebnisse**

Aufgrund der positiven Erfahrungen während des ROEK-Prozesses im Hinblick auf den interkommunalen Austausch erscheint es sehr zielführend, diese Zusammenarbeit fortzuführen. Dies dient nicht nur der Vertiefung der erarbeiteten Inhalte, sondern auch der Herstellung von Verbindlichkeit bei einzelnen Themenbereichen und schließlich der Umsetzung konkreter gemeinsamer Projekte. Für die Umsetzung und Weiterführung des begonnenen Arbeitsprozesses werden seitens des Gutachterteams u.a. folgende prozessbezogene Vorschläge empfohlen:

- **Bürgermeister-Runde / Runder Tisch**  
In einer „Bürgermeister-Runde“ sollten – unter Einbeziehung der bereits mit dem ROEK vertrauten fachlichen Ebene der acht Kommunen und der Obersten Landesplanungsbehörde – die vorgeschlagenen Handlungsfelder, Maßnahmen und Projekte auf ihre Umsetzbarkeit untersucht werden. Damit könnten Inhalte und Handlungsfelder unmittelbar weitergetragen und konkretisiert werden.
- **Vernetzung im Turnus**  
Durch regelmäßige Treffen (z.B. im vierteljährlichen Turnus) könnte eine Verstärkung der interkommunalen Zusammenarbeit und ein unkomplizierter Informationsaustausch zu gemeinsamen Themenfeldern sichergestellt werden. Insbesondere wird die Einrichtung einer Arbeitsgruppe „Koordination Raumentwicklung“ empfohlen, die überörtliche Planungen koordiniert und deren Wirkung im Raum beurteilt.
- **Neue Wege der Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Um eine große Bandbreite der Öffentlichkeit zu erreichen, sollten neue Wege der Beteiligung ausgelotet werden. Als Beispiel sei hier die Einrichtung einer interkommunal ins Leben gerufenen Homepage genannt, die die Möglichkeit zur Darstellung von (ROEK-)Projekten, Pilotprojekten (z.B. ‚nextbike‘) und das Einstellen

wichtiger Links, Veranstaltungshinweise, etc. bietet. Mittels der Funktionen eines ‚Kummerkastens‘ oder eines ‚Marktplatzes der Ideen‘ könnte die Öffentlichkeit laufend eingebunden werden.

- **Regionalmanagement**  
Ein neu einzurichtendes interkommunales Regionalmanagement böte die Möglichkeit, den künftigen Prozess und die o.g. Vorschläge zu koordinieren, eine laufende Kommunikation sicherzustellen und die Umsetzung gemeinsamer Projekte anzustoßen. Die Förderung eines solchen Regionalmanagements durch den Freistaat Bayern ist grundsätzlich möglich und könnte von den acht am ROEK München Südwest beteiligten Kommunen (gegebenenfalls zusammen mit den jeweiligen Landkreisen und weiteren interessierten Nachbarkommunen) beantragt werden.

## **5. Fazit und weiteres Vorgehen**

Das vorliegende ROEK München Südwest stellt eine gemeinsam verfasste Zukunftsvorstellung für den Bereich des Würmtals dar und ist ein erster, wichtiger Schritt für weitere interkommunale Zusammenarbeit. Die aktive Mitarbeit aller beteiligten Kommunen und ihrer fachlichen und politischen Vertreterinnen und Vertretern hat – bei durchaus bestehenden inhaltlichen Differenzen in einzelnen Fragen – zu einem kooperativ erarbeiteten Werk beigetragen. Die interdisziplinäre Erarbeitung des Konzeptes mit Berücksichtigung der Themenfelder Siedlung, Verkehr und Freiraum hat die jeweiligen Abhängigkeiten deutlich aufgezeigt und zu einer umfassenden integrierten Betrachtung dieses Teilraums geführt. Durch das Aufgreifen der empfohlenen Handlungsfelder und durch erste Pilotprojekte sowie eine damit verbundene umfassendere Einbindung der Öffentlichkeit kann die interkommunale Zusammenarbeit in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden. Das informelle Planungsinstrument „Raumordnerisches Entwicklungskonzept“ hat sich für diese Art der Aufgabenstellung insgesamt als sehr geeignet erwiesen. Eine Anwendung auf andere Teilbereiche der Region 14 kann empfohlen werden.

Für den 24.10.2014 ist ein Termin in Planegg geplant, um die Projektergebnisse den neu gewählten politischen Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten Kommunen vorzustellen und über die weitere Zusammenarbeit und die Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten Maßnahmen und Vorschläge zu beraten. Vertreterinnen und Vertreter der Bezirksausschüsse 19, 20, 21 und 22 wurden dazu bereits eingeladen.

## **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschusssitzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 19, 20, 21 und 22 haben Abdrucke

der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

## **III. Abdruck von I. mit II.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An den Bezirksausschuss 20
4. An den Bezirksausschuss 21
5. An den Bezirksausschuss 22
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 III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
11. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/12  
zur weiteren Veranlassung.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3