

Telefon: 233 - 24158  
Telefax: 233 - 24238

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/11

**Lebendige neue Stadtviertel und Stadt der kurzen  
Wege durch belebte und vielfältige Erdgeschoss-  
zonen**

**Antrag Nr. 08-14 / A 05260 der Stadtratsfraktion  
DIE GRÜNEN/RL vom 14.03.2014**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02621**

Anlage:  
Antrag Nr. 08-14 / A 05260

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2015 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>7</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>7</b>

**I. Vortrag der Referentin**

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 14.03.2014 den anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 05260 (s. Anlage) gestellt, nach dem durch geeignete Festsetzungen in Bebauungsplänen dafür Sorge getragen werden soll, durch gewerbliche und gemeinschaftsorientierte Nutzungen in den Erdgeschosszonen eine Belebung des öffentlichen Raumes herbeizuführen.

Einer beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages wurde seitens der Antragstellerin nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um keine laufende Angelegenheit im Sinne des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 08-14 / A 05260 wie folgt Stellung:

Ziel der Stadtplanung ist – auch unter Zugrundelegung der Leitmotive der Perspektive München – Monostrukturen zu vermeiden und eine ausgewogene Nutzungsmischung herbeizuführen, die sowohl dem berechtigten Anspruch auf ruhiges Wohnen wie auch auf das urbane Leben mit einer bedarfsgerechten und in der Nähe liegenden Versorgung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Arbeitsplätzen und gemeinschaftlichen Nutzungen gerecht wird. Funktionierende Nachbarschaften und abwechslungsreiche Stadträume wirken sich dabei auf die Entwicklung eines urbanen Lebensgefühls und einer guten Atmosphäre im Stadtteil aus. Großen Einfluss haben darauf die Erdgeschosszonen als Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum. Eine entsprechende Gestaltung und Nutzung dieser Räume des Übergangs kann Straßenzüge und Quartiere beleben und als erlebnisreich und vielfältig empfinden lassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist sich der Tatsache bewusst, dass belebte und vielfältige Erdgeschossnutzungen in Neubaugebieten dazu beitragen, eine lebendige Mischung herbeizuführen und Leben in den öffentlichen (Straßen-)Raum zu bringen. So ist bei größeren Siedlungsmaßnahmen in der Regel die Schaffung einer Quartiersmitte, eines „Quartierplatzes“, an dem sich Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Büronutzungen, Cafés, Gaststätten und bürgerschaftliche Nutzungen konzentrieren, planerisches Grundkonzept und planerisches Ziel. Mit einer entsprechenden Platzgestaltung und einer Nutzungsmischung können eine gute Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes erreicht werden, die zu einer Belebung dieses Bereiches auch außerhalb der Öffnungszeiten der vorstehenden Einrichtungen beiträgt. Die Konzentration dieser Einrichtungen an einem zentralen Ort innerhalb größerer Siedlungsmaßnahmen trägt auch dem Aspekt Rechnung, dass dadurch die (reinen) Wohnbereiche vom Kunden- und Lieferverkehr freigehalten werden können. Soziale Infrastruktureinrichtungen werden ohnehin wohnungs- und bedarfsnah innerhalb der neuen Siedlungsgebiete errichtet.

Aus diesem Grund wird bei der Planung für Freiham bewusst auf ein introvertiertes „Shopping-Center“ zu Gunsten einer konzentrierten Ansiedlung von Läden im künftigen Stadtteilzentrum verzichtet werden. Zudem sollen bei der Gestaltung der Erdgeschossnutzungen auch andere (gewerbliche) Nutzungen, wie Büros, Cafés, Räume für Stadtteilinitiativen und bürgerschaftliche Einrichtungen u.ä. mit bedacht werden. Gemeinsam mit dem o.a. planerischen Grundkonzept liegt auch hier die Konzentration dieser Einrichtungen auf das künftige Stadtteilzentrum.

Das Thema lebendiges Stadtquartier durch Nutzungsmischung nach dem Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege wurde in der Planung für Freiham bereits in der Auslobung zum Wettbewerb formuliert, in der Rahmenplanung weiter ausgearbeitet und schließlich im Bebauungsplanentwurf Nr. 2068 für den 1. Realisierungsabschnitt Freiham-Nord durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Die Belebung der Erdgeschosszonen durch öffentliche Nutzungen ist ein wichtiger Teilaspekt der Entstehung von Lebendigkeit und Urbanität eines neu entstehenden Stadtquartiers. Für Freiham wurde daher eine ausgewogene Verteilung und Verbindung der Bereiche Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur, Bildung, soziale Infrastruktur und öffentlicher Nahverkehr konzipiert.

Im Stadtteilzentrum Nord befinden sich alle Funktionen mit innerstädtischem Charakter in unmittelbarer Nähe zum zentralen Nahmobilitätsknotenpunkt am S-Bahnhof Freiham. Der

dort verortete Stadtplatz selbst bietet aber auch auf Grund seiner Dimensionierung und der angrenzenden Angebote die Möglichkeit eines attraktiven Aufenthalts und ist das neue Zentrum für den Stadtteil. Die sich anschließende Fußgängerzone bildet den öffentlichen Kern des Stadtteils.

Die umfassende Durchmischung der Baublöcke mit unterschiedlichen Nutzungen und innerstädtischer Dichte generiert städtisches Leben. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Büroflächen bilden das wirtschaftliche Rückgrat. Differenzierte Wohnangebote, insbesondere auch betreutes und studentisches Wohnen, sorgen für einen breiten demographischen Querschnitt. Im Stadtteilzentrum Süd ist zudem eine Außenstelle der Münchner Volkshochschule (MVHS) geplant.

In der geographischen Mitte des Quartiers befindet sich das Quartierszentrum, das eine versorgende Funktion für das Viertel übernimmt. Die hier überwiegend festgesetzten allgemeinen Wohngebiete lassen versorgende Nutzungen zu. Zudem werden in den entsprechenden Teilgebieten Wohnungen in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen. Folglich bieten die Erdgeschosszonen hier die Ansiedlung von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Geschäften, eines kulturellen Bürgerzentrums, eines Kinder- und Familienzentrums wie auch eines Pflegezentrums.

In bestimmten Bereichen der festgesetzten Kerngebiete (Stadtteilzentrum bzw. Teile des Quartierszentrums) werden wiederum Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zugelassen, so dass auch durch diese Maßnahme neben der horizontalen Verteilung der versorgenden Bereiche und Wohnnutzungen eine vertikale Durchmischung, nach dem Vorbild der gründerzeitlichen Stadt, gewährleistet wird.

Die Lebendigkeit des neuen Stadtquartiers Freiham kann durch die aufgezeigten planerischen Maßnahmen ermöglicht werden, entsteht aber letztlich durch ein bürgerschaftliches Engagement und der Identifikation der Freihamer Bürgerinnen und Bürger mit ihrem neu entstehenden Stadtteil.

Auch bei den Planungen für die ehem. Bayernkaserne sollen die Erdgeschosszonen, insbesondere in den zentralen Bereichen, für gewerbliche Nutzungen und soziale Infrastruktureinrichtungen offen stehen.

Eine Belebung neuer Stadtviertel ist nicht ausschließlich auf eine vielfältige und flächendeckende Erdgeschossnutzung beschränkt; sie kann vielmehr auch durch andere Maßnahmen erreicht werden. Ein gutes Beispiel hierfür zeigt die Siedlungsmaßnahme „Nordhaide“, in der mit einem diagonal querenden Fuß- und Radweg die Gemeinbedarfseinrichtungen einerseits und die Einkaufsmöglichkeiten (u.a. das Einkaufszentrum „Amira“) und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr - ÖPNV (U-Bahn-Haltestelle) verbunden werden, der deutlich und wesentlich zur Belebung des Quartiers beiträgt. Hier wurden alle wesentlichen Hauptwegebeziehungen gebündelt und fast alle sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie Spiel- und Freiflächen für alle Altersgruppen angesiedelt.

Eine weitere wichtige Rolle bei der Belebung neuer Siedlungsgebiete übernehmen zunehmend die Genossenschaften und auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die mit ihren Einrichtungen wie z. B. Fahrradwerkstätten und Bewohnertreffs für ihre eigene Bewohnerschaft, aber auch für das ganze Quartier wesentlich zur Belebung und Identitätsstiftung beitragen. Daher werden bei städtischen Siedlungsgebieten im Rahmen der Vorgaben aus dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2012 zu „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08187), wonach bei der Aus-

schreibung von Wohnbauflächen ein Anteil von 20 – 40 % der Gesamtfläche an Genossenschaften und Baugemeinschaften zu vergeben ist, genau solche Grundstücke an vorstehende Unternehmen vergeben, bei denen die Belebung der Erdgeschosszonen eine ganz wesentliche Rolle spielt. Es muss aber auch hier der Aspekt der Wirtschaftlichkeit der Nutzungen beachtet sein.

Es ist generelle Zielsetzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, in neuen Siedlungsgebieten das öffentliche Leben zu fördern und für eine Belebung der Neubaugartiere durch geeignete Maßnahmen zu sorgen. Die Stadtplanung nutzt dabei konsequent die ihm durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Möglichkeiten, im Rahmen der Bebauungsplanung dafür zu sorgen, dass in den Erdgeschossen neuer Bauquartiere Nutzungen erfolgen, die diesen Ansprüchen auch gerecht werden. Allerdings können entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan in der Regel nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schaffen.

Zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten im Einzelnen:

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Die in diesem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden durch § 4 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO besteht die Möglichkeit, unter den dort bezeichneten Voraussetzungen durch differenzierende Festsetzungen die sich aus der jeweiligen Baugebietsvorschrift – so auch für das allgemeine Wohngebiet – ergebende Zulässigkeit von Vorhaben zu modifizieren, d. h. die Nutzungen zu gliedern.

Im Sinne der Intention des Antrages kommen dabei in erster Linie die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 (die sog. horizontale Gliederung) und Abs. 7 BauNVO (die sog. vertikale Gliederung) in Betracht. § 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht die sog. horizontale Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung bzw. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Eine derartige Gliederung eines Baugebietes hat zwangsläufig zur Folge, dass dann in Teilbereichen bestimmte Anlagen unzulässig sind, die an sich nach der Baugebietsnorm realisiert werden könnten.

§ 1 Abs. 7 BauNVO ermöglicht eine weitere Gliederung nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen von baulichen Anlagen (sog. vertikale Gliederung) mit der möglichen Wirkung, dass Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden kann. Auf den vorliegenden Antrag bezogen bedeutet dies, dass mit der konkreten Festsetzung einer Nichtwohnnutzung in den Erdgeschossbereichen eine Wohnnutzung hier allgemein unzulässig wäre und nachträglich nur im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden könnte.

Eine Gliederung der Baugebiete nach dieser Möglichkeit bedarf allerdings der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe, d. h. diese müssen sich aus der konkreten örtlichen Situation und der sich hieraus ergebenden besonderen bauleitplanerischen Aufgabenstellung herleiten lassen.

Dabei ist jedes Baugrundstück einzeln und isoliert zu betrachten. Erforderlich ist vor allem das Vorliegen spezifischer städtebaulicher Gründe, die die vertikale Gliederung rechtfertigen. Eine pauschale Planungsabsicht, hierdurch einer Verödung von Neubaugebieten vorzubeugen oder eine Belebung des öffentlichen (Straßen-)Raums zu fördern, reicht

nicht aus, eine Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 7 BauNVO zu rechtfertigen. Gliederungen nach § 1 Abs. 7 BauNVO wären demnach zumindest für Teilbereiche einer Planung denkbar und unter dem Aspekt der besonderen städtebaulichen Gründe auch begründbar.

Von diesen Möglichkeiten wird, soweit es die konkrete städtebauliche Situation zulässt und erfordert, in der Planungspraxis der Stadt auch Gebrauch gemacht. So wurde z. B. bei der Prinz-Eugen-Kaserne im allgemeinen Wohngebiet WA 6 komplett und im WA 11 zu wesentlichen Teilen Wohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen, um eine Belebung der Erdgeschosszonen zu fördern.

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sowohl in reinen Wohngebieten wie auch in allgemeinen Wohngebieten allgemein und uneingeschränkt zulässig (§ 13 BauNVO).

Misch- und Kerngebiete sind bereits von ihrer allgemeinen Zweckbestimmung her auf eine Nutzungsmischung und -vielfalt angelegt.

Für die Festsetzung von Raumhöhen gibt es keine Rechtsgrundlage. Dies bedeutet, dass derartige Regelungen im Bebauungsplan konkret nicht getroffen werden können. Auch für die Festsetzung „gesplitteter Erdgeschosse“ fehlt es an einer entsprechenden Rechtsgrundlage.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, eine Anhebung der Erdgeschossbereiche der z. B. zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungsbauten festzusetzen, um ein gewisses Minimum an Einsichtschutz der Erdgeschosswohnungen von der Straße her zu gewährleisten. Publikumsorientierte Nichtwohnnutzungen dagegen sollten barrierefrei von der Straße aus erreichbar sein. Durch entsprechende Festlegungen könnte dann geregelt werden, dass Räume für Nichtwohnnutzungen gegenüber dem Straßenniveau nicht angehoben werden müssten, wodurch sich zwangsläufig größere Raumhöhen ergeben, die diesen Nutzungen meist entgegen kommen. Von dieser Möglichkeit wurde z. B. in der Bebauungsplanung zur Messestadt Riem Gebrauch gemacht. Allerdings sollte diese Regulierungsmöglichkeit auf konkret realisierbare und wirtschaftlich tragfähige Einzelfälle beschränkt bleiben, da sich eine eventuelle nachträgliche Wohnnutzung in diesen Räumen schwierig gestaltet.

Regelungen zu temporärem / befristeten Wohnen im Sinne des Antrages sind nicht möglich. § 9 Abs. 2 BauGB verfolgt als städtebauliche Vorschrift nicht den Zweck einer Zwischennutzung von befristeten Wohnen bis zur Generierung einer späteren gewerblichen / gemeinschaftlichen Nutzung, sondern lässt temporäre Nutzungen nur in Bezug auf bestimmte besondere Planungssituationen zu. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB sind auch nur in besonderen Fällen und städtebaulichen Konstellationen möglich.

Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass planungsrechtliche Festsetzungen – sofern möglich – im Sinne des Antrages durchaus genutzt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung macht von den ihm an die Hand gegebenen Möglichkeiten Gebrauch und sorgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dafür, dass an

geeigneten Stellen innerhalb der Planungsgebiete auch diejenigen Einrichtungen geschaffen werden können, die für eine Belebung des neuen Stadtquartiers beitragen.

Ein gewerbliches Angebot in den Erdgeschossbereichen wird aber nur dann dauerhaft Bestand haben, wenn eine entsprechende wirtschaftliche und rentierliche Nachfrage besteht, die das Planungsrecht aber nicht gewährleisten und garantieren kann.

Die Möglichkeit einer Belebung neuer Baugebiete ist dagegen – wie oben bereits ausgeführt – nicht allein auf eine vielfältige Erdgeschossnutzung beschränkt; selbst in den gründerzeitlichen Stadtvierteln ist dies nicht immer der Fall. Eine Belebung neuer Baugebiete kann auch gut durch andere Maßnahmen wie z. B. durchdachte und attraktive Wegebeziehungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsunternehmen und sozialen oder kulturellen Infrastruktureinrichtungen erreicht werden.

Für die Bayernkaserne ist es in diesem Zusammenhang von großem Vorteil, das die Vollversammlung des Stadtrates am 22.10.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01479) die Ansiedlung einer Stadtbibliothek mit 1.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche beschlossen hat. So ist zumindest ein Kristallisationspunkt für die künftige Identitätsentwicklung gesetzt.

Ergänzend ist noch anzumerken, dass dem Grunde nach auch den Erwerbern städtischer Grundstücke in den Kaufverträgen die Verpflichtung aufgegeben werden könnte, in den Erdgeschosszonen der Neubauvorhaben publikumsorientierte Nutzungen unterzubringen. Eine konkrete Verwertungs- und Vermarktungsmöglichkeit ist damit aber noch nicht verbunden. Eine derartige vertragliche Verpflichtung würde bei nicht marktwirtschaftlich orientierten Voraussetzungen und Gegebenheiten ins Leere laufen. Auch in diesen Fällen wird ein gewerbliches Angebot nur dann dauerhaft Bestand haben, wenn eine entsprechende wirtschaftliche und rentierliche Nachfrage besteht.

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 05260 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.03.2014 zur Belebung des öffentlichen Raumes in neuen Stadtvierteln ist dem Grunde nach mit den bisherigen Planungskonzeptionen schon entsprochen. Darüber hinaus gehende bauleitplanerische Ansätze sind wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich.

Die Stadtkämmerei, das Sozialreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Kommunalreferat und das Baureferat haben Abdrucke erhalten.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Ein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse gemäß § 9 Abs. 2 der Bezirksausschusssatzung i.V.m. dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit dieser Vorlage nicht gegeben. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Planungsgrundsätzen und den bereits zum derzeitigen Zeitpunkt in der Planungspraxis der Stadt getroffenen Maßnahmen zur Belebung neuer Stadtviertel wird Kenntnis genommen. Die im Antrag Nr. 08-14 / A 05260 vorgeschlagenen Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Belebung neuer Stadtviertel sind nur bedingt zielführend bzw. rechtlich nicht möglich.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 05260 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.03.2014 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

## IV. Abdruck von I. - III.

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

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

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1
3. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Kommunalreferat
7. An das Baureferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11  
zur Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3