

Telefon: 233 - 22272
Telefax: 233 - 24219

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
HA II/5 Grünplanung

Neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09119

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
1. Ausgangssituation.....	1
2. Gutachten zur Freiflächenversorgung.....	2
3. Entwicklung von Orientierungswerten.....	2
4. Praxis und Modifizierung.....	2
5. Neue Orientierungswerte.....	3
6. Übergangsregelung.....	4
7. Weitere Entwicklung übergeordneter Grün- und Freiraumstrukturen.....	4
8. Schlussfolgerung.....	4
II. Antrag der Referentin.....	5
III. Beschluss.....	6

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Ausgangssituation

Richt- und Orientierungswerte zu bestimmten Themenstellungen begleiten die Stadtentwicklung und Stadtplanung seit vielen Jahrzehnten. Sie sind ein bewährtes Mittel, die Versorgung der Bevölkerung z.B. mit Infrastruktur und Sozialeinrichtungen oder Freirauman-

geboten zu gewährleisten. Damit wird erreicht, dass qualitative und quantitative Anforderungen schon zu einem frühen Zeitpunkt in die Vorüberlegungen langfristiger Planungen transparent mit einbezogen werden können und Berücksichtigung finden.

2. Gutachten zur Freiflächenversorgung

Die im Referat für Stadtplanung und Bauordnung in den 1990er Jahren vorgenommene Untersuchung zur Darstellung der für die Erholung relevanten Grün- und Freiflächen der Landeshauptstadt München („Erholungsrelevante Freiflächenversorgung für das Stadtgebiet“, Dr. Nohl, Dipl.Ing. Zekorn 1992) zeigte zum ersten Mal systematisch alle wichtigen Funktionsbereiche auf, in denen ein Angebot für die Bürgerinnen und Bürger besteht, sich zu erholen und einen Ausgleich von Belastungen aus der Arbeits-, Wohn- und Umweltsituation zu finden. Gleichzeitig wurde aufgezeigt, wo dies nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

3. Entwicklung von Orientierungswerten

Ausgehend von diesen Erkenntnissen wurde Mitte der 1990er Jahre festgelegt, bei der Entwicklung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung die notwendigen Grün- und Freiflächen für die künftigen Bürgerinnen und Bürger dieser neuen Baugebiete bereit zu stellen.

Die qualitative Ausstattung und die Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen sind je nach Freiraumtypen und Intensitäten ihrer Benutzung auch von der zur Verfügung stehenden Freiflächengröße abhängig. Daher wurden Orientierungswerte für die Freiraumausstattung in der Bauleitplanung entwickelt (Grün- und Freiflächen pro Einwohnerin / Einwohner). Sie basieren auf Vorschlägen des o.g. Gutachtens, das Mindestversorgungswerte für verschiedene Versorgungsebenen enthielt (Nachbarschaft, Wohngebiet, Stadtteil, Stadt). Das Gutachten wurde auf Grund der seinerzeitigen Versorgungssituation und in Anlehnung an die in Wissenschaft und Praxis vorhandenen Orientierungswerte erstellt. Das Gutachten war Bestandteil einer Bekanntgabe der PERSPEKTIVE MÜNCHEN im Stadtrat (gemeinsame Sitzung von sechs betroffenen Ausschüssen) am 21.06.1995. Durch die in München damit zu Grunde gelegten Orientierungswerte von 17 m² nutzbare öffentliche (Summe der Mindestversorgungswerte der Versorgungsebenen Nachbarschaft, Wohngebiet und Stadtteil) und 15 m² nutzbare private Grün- und Freifläche pro Einwohnerin / Einwohner konnten so bei Neuplanungen die Voraussetzungen für eine ausreichende Freiraumversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner im Wohnumfeld geschaffen werden.

4. Praxis und Modifizierung

Für die Neuplanungen bedeuteten die genannten Zahlen eine Orientierung, die je nach den Möglichkeiten der örtlichen Situation und dem Freiflächenbestand angepasst bzw. modifiziert werden konnten.

So war es bereits seit Anfang der 2000er Jahre üblich, beim Vorliegen bestimmter städtebaulicher und grünplanerischer Gründe von den Orientierungswerten abzuweichen. Dabei

sollte im Regelfall aber eine Mindestausstattung an öffentlichem und privatem Grün von insgesamt 20 m² pro Einwohnerin / Einwohner erreicht werden. Zudem sollten gegebene Möglichkeiten zur Aufwertung oder Ergänzung von vorhandenen Grün- und Freiflächen in der Umgebung des Planungsgebietes als planerische Kompensation für die geringeren Freiflächen genutzt werden.

Wesentliche städtebauliche und grünplanerische Gründe, die zu einer Abweichung führten und die in der Planungspraxis in zunehmendem Maße vorkamen, waren

- Wahrung der Homogenität: Anpassung an die strukturelle Eigenart der Umgebung,
- Ausnutzung der Lagegunst: Nutzung des Einzugsbereichs leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel und Infrastruktureinrichtungen,
- ungünstiger Grundstückszuschnitt des Planungsgebietes: keine sinnvoll nutzbare öffentliche Grünfläche möglich,
- Immissionsschutzbelange: flächenintensive bauliche Anforderungen, wie z.B. Lärmschutzbebauung, notwendig,
- besondere Siedlungsformen, z.B. innovative Wohnformen mit hohem Anteil oder ausschließlich privater Freiflächen,
- Denkmalschutzbelange: besondere Anforderungen des Denkmalschutzes können Vorrang in der Abwägung haben.

5. Neue Orientierungswerte

Diese Modifizierungspraxis hat sich in den letzten Jahren zunehmend verfestigt, bedingt insbesondere durch die enorme Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen und angesichts der zunehmenden Flächenknappheit hohe bauliche Dichten zu generieren. Dabei konnten insbesondere innerhalb des Mittleren Rings auch die o.g. 20 m² pro Einwohnerin / Einwohner häufig nicht erreicht werden, sondern im Durchschnitt nur 15 m² pro Einwohnerin / Einwohner.

Angesichts dieser Entwicklung erscheint es deshalb sinnvoll und notwendig, künftig folgende Orientierungswerte zu Grün- und Freiflächenversorgung bei Wohnnutzung der Bebauungsplanung zu Grunde zu legen:

- Innerhalb des Mittleren Rings: 15 m² pro Einwohnerin / Einwohner
- Außerhalb des Mittleren Rings: 20 m² pro Einwohnerin / Einwohner

Jeweils zu prüfen sind mögliche Maßnahmen zur Aufwertung oder Ergänzung vorhandener Grün- und Freiflächen in der Umgebung („Kompensationsmaßnahmen“).

Die vorgenannten Orientierungswerte sind als Summe der nutzbaren öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen zu verstehen, deren konkrete Anteile in Abhängigkeit vom jeweiligen Planungskonzept und der jeweiligen Planungssituation zu bestimmen sind. Ein ausreichender Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen als gemeinsamer Freiraum für die zu planenden Wohnquartiere ist dabei stets zu berücksichtigen.

Auch mit diesen neuen Orientierungswerten sollen wieder zusammenhängende große Grün- und Freiflächen entstehen, die lediglich von mehr Menschen im Bebauungsplangebiet genutzt werden.

6. Übergangsregelung

Diese neuen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung sind den jeweiligen zukünftigen städtebaulichen Planungen / Bebauungsplänen zugrunde zu legen. Davon ausgenommen sind jedoch diejenigen Planungen, bei denen bereits ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept - in der Regel über ein Wettbewerbsverfahren einschließlich Überarbeitung nach Wettbewerb – generiert wurde. Bei diesen Planungen mit diesem Planungsstand würde eine Neujustierung auf die neuen Orientierungswerte zu enormen Zeitverzögerungen führen, da der konzeptionelle Ansatz noch einmal neu entwickelt werden müsste (evtl. nochmaliges Wettbewerbsverfahren bzw. Stadtgestaltungskommission). In diesen Fällen werden die für die Konzeptgewinnung bereits dazu zugrunde gelegten Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung beibehalten.

7. Weitere Entwicklung übergeordneter Grün- und Freiraumstrukturen

Im fachpolitischen Diskurs über die städtebauliche Bewältigung eines hohen Verdichtungsdrucks in Wachstumsregionen wird allgemein die Zielsetzung der so genannten „doppelten Innenentwicklung“ formuliert. Das bedeutet, dass zur Wahrung adäquater Lebensbedingungen in der Stadt eine (städte-)bauliche Nachverdichtung immer auch einhergehen muss mit einer entsprechenden Stärkung von Freiraumqualitäten. Mit dem Konzeptgutachten „Freiraum M 2030“ (dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben am 16.12.2015 mit Beschluss der Vollversammlung mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04142) liegen grundsätzlich hilfreiche planerische Ansätze vor, um diesen Herausforderungen zu begegnen. Insbesondere mit der „Freiraumkulisse“ des Konzeptgutachtens werden die (auf dieser Maßstabsebene) wesentlichen Bestandsstrukturen und Potentialflächen hervorgehoben. Als Kernelemente werden darin bezeichnet: die Münchner Grüngürtel-Landschaften, die großen Fluss-Landschaftssysteme, Freiraummarken bzw. Parkanlagen, Parkmeilen bzw. innerstädtische Grünzüge, wichtige Freiraumachsen und die „identitätsstiftenden“ Mitten. Infolge der beschriebenen Neufassung der freiraumbezogenen Orientierungswerte für zukünftige städtebauliche Planungen bedarf es zusätzlicher Anstrengungen, die Qualitäten der Freiraumversorgung im Stadtgebiet zu erhalten. Dabei kommt der Stärkung und Weiterentwicklung des großräumigen Freiraumgerüsts besondere Bedeutung zu. Geeignete Potentiale zur Hebung von Freiraumqualitäten im Bestand bzw. zum Ausbau und zur Vernetzung finden sich hier insbesondere im Bereich der Parkmeilen bzw. innerstädtischen Grünzüge.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher unter Einbeziehung betroffener Referate, insbesondere des Kommunalreferats und des Baureferats, die Konzeption „Freiraum M 2030“ und vor allem die darin enthaltene Freiraumkulisse weiter konkretisieren und mit ergänzenden Konzepten und Projekten hinterlegen. Dem Stadtrat werden zu gegebener Zeit entsprechende Vorschläge für eine Stärkung bzw. Aktivierung der maßgeblichen grünen Infrastruktur im Stadtgebiet im Sinne eines „Aktionsplans“ unterbreitet.

8. Schlussfolgerung

Mit diesen neuen Orientierungswerten wird ein nicht unerheblicher Beitrag dazu geleistet, dass das immer knapper werdende Angebot an Wohnbauflächen in München noch intensiver zur Schaffung neuer Wohnungen genutzt werden kann.

Es kann damit, auch in Verbindung mit ggf. notwendigen zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen in der Umgebung, ein qualitätsvolles unmittelbares Wohnumfeld erzielt werden. Diese wohnungs- und wohngebietsbezogenen Grün- und Freiflächen sind durch die Weiterentwicklung von übergeordneten Grünbeziehungen bzw. Freiraumachsen, innerstädtischen Grünzügen bzw. Parkmeilen, stadtteilbezogenen großen öffentlichen Parkanlagen oder sonstigen großen Freiräumen zu ergänzen, wie sie insbesondere als Freiraumkulisse zur Freiraumkonzeption München 2030 angelegt sind und durch weitere Beschlüsse konkretisiert werden sollen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschusssatzung sieht in dieser Angelegenheit eine Beteiligung der Bezirksausschüsse nicht vor. Die Bezirksausschüsse 1 - 25 haben aber Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Frau Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Die im Vortrag dargelegten neuen Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung, 15 m² pro Einwohnerin/Einwohner innerhalb des Mittleren Ringes, 20 m² pro Einwohnerin/Einwohner außerhalb des Mittleren Ringes, werden künftig den Bebauungsplänen zu Grunde gelegt.
3. Der im Vortrag formulierten Übergangsregelung, wonach bei Planungen, bei denen bereits ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept – in der Regel über ein Wettbewerbsverfahren einschließlich Überarbeitung nach Wettbewerb – generiert wurde, keine Anpassung mehr an die neuen Orientierungswerte erfolgen soll, wird zugestimmt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ausgehend von der Konzeption „Freiraum M 2030“, eine Konkretisierung der gesamtstädtischen Freiraumkulisse vorzunehmen und dem Stadtrat Vorschläge für eine Sicherung, Vernetzung und Aktivierung maßgeblicher, übergeordneter Freiraumstrukturen vorzulegen.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft FB II
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Sozialreferat
10. An die Stadtkämmerei HA II
11. An das Personal- und Organisationsreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II/ 5 Grünplanung

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3