

Telefon: 233 - 22983  
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
HA I/43

## **Beschränkung der Nachverdichtung**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 01537 der Bürgerversammlung des  
Stadtbezirkes 23 - Allach-Untermenzing am 27.06.2017**

## **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09773**

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01537
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.10.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                       | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>I. Vortrag der Referentin.....</b>                           | <b>1</b>     |
| <b>1. Ausgangslage / Sachstand.....</b>                         | <b>2</b>     |
| <b>2. Rechtslage Planungsrecht.....</b>                         | <b>2</b>     |
| <b>3. Städtische Konzepte.....</b>                              | <b>3</b>     |
| <b>4. Weiteres Vorgehen / Behandlung der Antragspunkte.....</b> | <b>3</b>     |
| <b>II. Antrag der Referentin.....</b>                           | <b>4</b>     |
| <b>III. Beschluss.....</b>                                      | <b>6</b>     |

### **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing hat am 27.06.2017 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01537 (Anlage 1) beschlossen.

Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01537 bezieht sich auf die Nachhaltigkeitsziele der Landeshauptstadt München und dort im Weiteren auf das Ziel zur Lebensqualität: „Der verantwortungsvolle Umgang mit unseren natürlichen Lebensgrundlagen und die Gestaltung unseres Lebensraums führen zu hoher Gesundheit der Münchnerinnen und Münchner und ermöglichen sichere, immissionsarme und ansprechende Wohn- und Freizeitorte.“.

Der Antrag zielt darauf ab, in Allach-Untermenzing

- a. die Wohnungsbauentwicklung öffentlich darzustellen und mit mittelfristigen Ober-

- grenzen bis 2022 zu versehen,
- b. die Nachverdichtung der Wohnbebauung generell stark zu beschränken und
  - c. Neubauten nur bei vorhandenen Verkehrsinfrastruktur zu genehmigen.

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 die Angelegenheit zwar stadtbezirksbegrenzt ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01537 vom 27.06.2017 wie folgt Stellung:

### **1. Ausgangslage / Sachstand**

Die Landeshauptstadt München befindet sich seit über 15 Jahren in einer Wachstumsphase. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerzuwachs auf 1,85 Millionen Menschen bis 2035 aus.

Das Ausmaß der Wachstums- und Konzentrationsprozesse in der Landeshauptstadt München führt teilweise zur Ablehnung einer weiteren baulichen Entwicklung innerhalb der Stadt. Diese Ablehnung stützt sich auf die Annahme, dass sich der anhaltende Zuzug durch den Stopp von Bauflächenausweisungen oder weiterer Verdichtung aufhalten ließe. Dies ist jedoch auch mit Blick auf die positive Bilanz des Arbeitsmarkts in München nicht zu bestätigen. Eine Begrenzung der Wohnflächenentwicklung würde zu einer zunehmenden Preisspirale im schon angespannten Wohnungsmarkt und damit zur Verdrängung von Durchschnittsverdienern und Familien in die weitere Peripherie führen. Dadurch würden sich wiederum die Pendlerströme erhöhen.

Aus den genannten Gründen ist deshalb eine weitere Entwicklung von Siedlungsflächen in allen Münchner Stadtbezirken für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums unabdingbar. Bei allen Nachverdichtungsprojekten müssen jedoch verkehrliche und soziale Belange sowie Freiraumqualitäten berücksichtigt werden.

### **2. Rechtslage Planungsrecht**

Die Bauaktivitäten in Nachverdichtungsbereichen sind vielfältig und unterscheiden sich auch hinsichtlich einer möglichen Einflussnahme der Landeshauptstadt München.

Bei der Ausweisung neuen Baurechts ist die Landeshauptstadt München als Kommune Herrin des Verfahrens. Geplante Dichten und Wohnungsbauzahlen werden im Zuge der konkretisierenden Planungsschritte einer Bauleitplanung in verschiedensten Formaten mit der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange diskutiert und abschließend durch den Münchner Stadtrat festgelegt. Die entsprechenden Zahlen sind im Ratsinformationssystem der Landeshauptstadt München ([www.ris-muenchen.de](http://www.ris-muenchen.de)) ersichtlich und somit öffentlich zugänglich. Die Siedlungsentwicklung einerseits und auch die Verkehrsentwicklung andererseits werden sowohl in den Bebauungsplanungen als auch im gesamtstädtischen Zusammenhang eng verknüpft. Um vorhandene Straßen durch den Neubau von Wohnungen nicht zu überlasten, werden Untersuchungen veranlasst und Konzepte zur verträglichen Abwicklung des Verkehrs erarbeitet. Im Wohnungsbau kommen zunehmend alternative multimodale Verkehrs- und Mobilitätskonzepte zum Einsatz.

In den sogenannten „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ (vgl. § 34 BauGB, unbeplante Innenbereiche) sind Bauvorhaben grundsätzlich, auch ohne Planung der Gemeinde, zulässig, soweit sie sich an der Größe der vorhandenen benachbarten Bebauungen orientieren. Zudem ist die gesicherte (verkehrliche) Erschließung zwingende Genehmigungsvoraussetzung. Von diesen Vorhaben erlangt die Stadt München erst mit Bauantragsstellung Kenntnis. Sie kann deshalb keine Vorausschau betreiben. Auch ist eine Bürgerinformation über einzelne Bauvorhaben in der Bayerischen Bauordnung nicht vorgesehen und widerspricht dem Datenschutz. Der zuständige Bezirksausschuss erhält jedoch jeweils Kenntnis über die eingereichten Bauanträge und kann in Einzelfällen von seinem Informationsrecht Gebrauch machen.

### **3. Städtische Konzepte**

Der Prozess der Nachverdichtung wird seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung beobachtet und begleitet. Um eventuellen negativen Folgeerscheinungen begegnen zu können, werden auf Stadtteil- und Gesamtstadtebene verschiedenste Konzepte eingesetzt.

Beispielsweise sind die Gebiete mit Gartenstadtcharakter ein besonderer Fall eines unbeplanten Innenbereichs. Hier soll die Wohnbauentwicklung mit Hilfe einer "blockweisen Betrachtung" gesteuert werden. Dazu sollen in mehreren Testgebieten Instrumente wie Rahmenplanungen erarbeitet werden, um die vorhandene städtebauliche Qualität zu sichern. Ziel ist es, Qualitäten wie Einzelhausbebauung, wertvolle Baumbestände und zusammenhängende private Freifläche zum einen zu erhalten und zum anderen in Bereichen mit Verdichtungspotenzial behutsam fortzuentwickeln.

Zur Wahrung adäquater Lebensbedingungen bzw. zur Stärkung und Hebung von Freiraumqualitäten wurde das Konzeptgutachten „Freiraum M 2030“ entwickelt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung läuft noch bis Ende Oktober 2017. Vor allem die Entwicklung der innerstädtischen Grünzüge, die sogenannten Parkmeilen, und kleinteilige Maßnahmen zur Freiraumqualifizierung im öffentlichen Raum sind wichtig, um die Lebensqualität zu verbessern.

### **4. Weiteres Vorgehen / Behandlung der Antragspunkte**

Mit dem Einwohnerwachstum werden auch die Planungsthemen komplexer. Das betrifft das Wohnen genauso wie Gewerbe, Mobilität, Freiraum, die Versorgung mit sozialer und technischer Infrastruktur. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist durch den Münchner Stadtrat beauftragt, zur Sicherstellung einer konfliktfreien und städtebaulich verträglichen Entwicklung integrierte Strukturkonzepte zu entwickeln, die Verkehrskonzepte genauso wie soziale Infrastrukturkonzepte beinhalten. Damit kann die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

Die Antragspunkte der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01537 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 - Allach-Untermenzing am 27.06.2017 werden wie folgt behandelt:

#### **1. Zu Punkt a)**

Festlegungen von Obergrenzen für die Wohnbauentwicklung

Aus den oben dargelegten Gründen kann dem Antrag, soweit er Obergrenzen fordert,

nicht gefolgt werden.

Eine öffentliche Darstellung geplanter Wohnungsbauzahlen erfolgt bereits heute, soweit sie bekannt sind. Diesem Teil des Antragspunkts wird entsprochen.

#### 2. Zu Punkt b)

Generelle Beschränkung der Nachverdichtung

Eine generelle starke Beschränkung der Nachverdichtung wird nicht angestrebt. Diesem Antragspunkt kann aus den dargestellten Gründen nicht entsprochen werden.

#### 3. Zu Punkt c)

Genehmigung von Neubauten nur bei ausreichender Verkehrsinfrastruktur

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung genehmigt Bauvorhaben nur dann, wenn die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, das heißt u.a. dass die Erschließung gesichert sein muss. Dem Antragspunkt Genehmigung von Neubauten nur bei ausreichenden Verkehrsinfrastrukturen wird somit entsprochen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) Bezirksausschuss-Satzung angehört, hat sich in seiner Sitzung am 19.09.2017 mit der o. g. Angelegenheit befasst und einstimmig beschlossen, folgende Ergänzung zu fordern:

Auf der Seite 4 des Beschlusssentwurfes muss bei 3. zu Punkt c) jeweils in Satz 1 und Satz 3 „bei ausreichender Verkehrsinfrastruktur“ eingefügt werden.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Ergänzungen wurden in den Beschlusstext aufgenommen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Verwaltung im Vortrag der Referentin werden zur Kenntnis genommen, wonach Nachverdichtung als eine Strategie der Langfristigen Siedlungsentwicklung unter Einbeziehung aller Stadtbezirke weiterverfolgt wird.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01537 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing vom 27.06.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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 das Direktorium HA II – BA 23
3. An den Bezirksausschuss 23
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/11
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/01  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
8. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/43  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3