

Telefon: 0 233-22055/0 233-24604
0 233-23226/0 233-26328
0 233-24534/0 233-24941
Telefax: 0 233-24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II-61 P
PLAN-HA-II-56/PLAN-HA-II-57
PLAN-HA-II-60 V

Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching-Ludwigsfeld

A) Sachstand

B) Anträge und Empfehlung

- 1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01390 der
Bürgerversammlung des Stadtbe-
zirkes 24 Feldmoching-Hasenberg
am 30.03.2017**

- 2. Nordwestpark und Städtebauliche
Entwicklungsmaßnahme (SEM)
Münchner Norden – Was ist ge-
plant?
Antrag Nr. 14-20 / A 03052 von
Herrn StR Tobias Ruff, Frau StRin
Sonja Haider vom 21.04.2017**

- 3. Nein zur städtebaulichen Entwick-
lungsmaßnahme im Münchner
Norden
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03578 des
Bezirksausschusses des Stadtbe-
zirkes 24 – Feldmoching-Hasen-
bergl vom 28.04.2017**

- 4. SEM Nord – Mitwirkungsbereit-
schaft der privaten Grundstücksei-
gentümer ermitteln
Antrag Nr. 14-20 / A 03070 von
Herrn StR Johann Sauerer, Frau
StRin Kristina Frank, Herrn StR
Walter Zöllner, Frau StRin Heike
Kainz, Herrn StR Thomas Schmid
vom 03.05.2017**

- 5. SEM Nord – frühzeitige Erstellung eines agrarstrukturellen Gutachtens**
Antrag Nr. 14-20 / A 03459 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ ROSA LISTE vom 10.10.2017
- 6. Entwicklung des Münchner Nordens und der Region statt SEM in München – regionale Zusammenarbeit über die Stadtgrenze hinweg**
Antrag Nr. 14-20 / A 03506 der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 23.10.2017
- 7. Strategische Wohnraumentwicklung Teil I**
Keine SEM für München!
Antrag Nr. 14-20 / A 03898 der BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 13.03.2018
- 8. Hearing zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme München-Nord**
Antrag Nr. 14-20 / A 03970 der LKR vom 12.04.2018

Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg I

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13416

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bereich Feldmoching - Ludwigsfeld (M 1:30.000)
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M 1:50.000)
3. Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)
4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01390
5. Antrag Nr. 14-20 / A 03052
6. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03578
7. Antrag Nr. 14-20 / A 03070
8. Antrag Nr. 14-20 / A 03459
9. Antrag Nr. 14-20 / A 03506
10. Antrag Nr. 14-20 / A 03898
11. Antrag Nr. 14-20 / A 03970
12. Stellungnahme Bezirksausschuss 24

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 10 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.

A) Sachstand

Ursprünglich sollte dem Stadtrat eine Sitzungsvorlage zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine evtl. spätere Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sowie einer Vorkaufssatzung für das Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld im Mai 2017 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

In diesem Zusammenhang wurde in der Bürgerversammlung im Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg I am 30.03.2017 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01390 gestellt (s. Buchstabe B Ziffer 1 des Vortrages und Anlage 4). Außerdem wurden diverse Stadtratsanträge sowie ein BA-Antrag gestellt (s. Buchstabe B Ziffern 2-8 und Anlagen 5-11).

Um das Verfahren zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zügig fortführen zu können, hat die Vollversammlung des Stadtrates nunmehr das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in einem Grundsatzbeschluss am 27.06.2018 beauftragt, Vorschläge für ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell zu erarbeiten und dieses dem Stadtrat in Form eines Rahmenbeschlusses zur Entscheidung vorzulegen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11936).

Im Einzelnen generieren sich folgende Aufträge aus dem Grundsatzbeschluss:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet Feldmoching - Ludwigsfeld Vorschläge für ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell zu erarbeiten und dem Stadtrat in Form eines Rahmenbeschlusses zur Entscheidung vorzulegen. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei der Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zu.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Durchführung eines kooperativen Stadtentwicklungsmodells unter Beteiligung einer Entwicklungsgesellschaft zu prüfen. Dabei sind unterschiedliche Gesellschaftsmodelle in die Überlegungen mit einzubeziehen. Das Ergebnis der Prüfung sowie ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen soll dem Stadtrat vorgestellt werden.

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen und Planungen sowie ergänzende Maßnahmen (wie zum Beispiel ein projektbezogenes Öffentlichkeitskonzept) durchzuführen. Besondere Bedeutung hat dabei die Öffentlichkeitsbeteiligung..
4. Der Oberbürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt, im Zuge der Konkretisierung des Kooperativen Stadtentwicklungsmodells mit den anliegenden Gemeinden und den Landkreisen München und Dachau frühzeitig zu sprechen. Ziel ist dabei, dass die angrenzenden Gemeinden und Landkreise nicht nur über die Planungen informiert werden, sondern möglichst eine interkommunale Planung entwickelt werden kann.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Zusammenhang mit dem zu erarbeitenden Kooperativen Stadtentwicklungsmodell mögliche Inhalte und Voraussetzungen für das Recht des Käufers nach § 27 BauGB zur Abwendung eines städtischen Vorkaufsrechts zu entwickeln (Anmerkung: Die von der Vollversammlung des Stadtrates am 27.06.2018 beschlossene Vorkaufssatzung Feldmoching – Ludwigsfeld ist am 11.07.2018 in Kraft getreten.).
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat werden beauftragt auszuarbeiten, welche Personal- und Finanzmittel für die genannten Leistungen erforderlich sind und die Bedarfe dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Derzeit wird ein Vorschlag für eine geeignete Projektorganisation erarbeitet. In einer gesonderten Beschlussvorlage werden dem Stadtrat die nächsten Schritte sowie finanzielle Bedarfe im Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgelegt. Anschließend sollen dem Stadtrat auch die personellen Bedarfe im Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Kommunalreferat in gesonderten Sitzungsvorlagen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

B) Anträge und Empfehlung (in chronologischer Reihenfolge)

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01390

Am 30.03.2017 hat die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 die beiliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01390 beschlossen (vgl. Anlage 4).

Inhalt der Empfehlung sind sechs verschiedene Einzeläußerungen, die zur o. g. Empfehlung zusammengefasst wurden. Im Einzelnen werden folgende Themen angesprochen:

Drei der sechs Einzeläußerungen beschränken sich auf die Aussage „Verzicht auf die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ('SEM')“.

Die **vierte Einzeläußerung** wünscht statt der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme den Erhalt der Flur- und Ackerflächen dieses Areals, so wie sie jetzt sind, damit „Feldmoching wenigstens noch ein bisschen Feldmoching bleibt“. Die Flächen seien für die Existenz von Bauern und Gärtnern und für die Versorgung der Bevölkerung mit regionalen Produkten wichtig. Die Maßnahme sprengt den örtlichen Rahmen in einem Ausmaß, das den Charakter des Ortes unwiederbringlich zerstört und sei für die Größe Feldmochings unverträglich.

Die **fünfte Einzeläußerung** beleuchtet vier verschiedene Themenkomplexe:

- Kein Grundstückseigentümer dürfe durch Enteignung infolge der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in seiner Existenz bedroht werden.
Begründet wird dies damit, dass die Landwirte und Gartenbauern das Land zum Teil über viele Generationen bewirtschafteten und die Stadt u. a. mit frischem Gemüse versorgten. Der Münchner Norden sei das größte Gemüseanbaugelände Münchens zur stadtnahen Versorgung.
- Die bestehenden Naherholungsgebiete, Frischluftschneisen, Landschaftsschutzgebiete, Öko- und Ausgleichsflächen sowie die bekannten Brutgebiete von Feldlerche und Kiebitz müssten unangetastet bleiben und aus der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ausgeklammert werden, um die hohe Biodiversität zu erhalten.
Zur Begründung wird ausgeführt, die Baugesetzgebung sehe lediglich die Einbeziehung von der Entwicklung betroffener Gebiete vor. Einzelne nicht von der Entwicklung betroffene Grundstücke müssten aus dem Bereich ausgenommen werden. Die außergewöhnliche Größe des Gebietes müsse zur Diskussion gestellt werden. Sie diene nach Ansicht des Antragstellers lediglich dazu, den statistischen Grünanteil der neuen Baugebiete zu erhöhen, um dort eine größere Dichte zuzulassen.
- Vor der Zustimmung im Stadtrat müssten die Auswirkungen der Baumaßnahmen von Straßen, Kanälen, Tiefgaragen und Häusern auf die Grundwassersituation der Gegend geprüft werden.
Begründet wird der Antrag damit, dass der Grundwasserstand nicht nur in und um Feldmoching besonders hoch, sondern in den letzten Jahren auch stadtwert kontinuierlich gestiegen sei. Durch weitere Verdrängung und Versiegelung werde der Grundwasserstand noch weiter ansteigen. Auch die Auswirkungen der vielen großen und kleinen Baugebiete auf das städtische Klima sowie der Wegfall von immer mehr Grün solle für Gesamt-München ermittelt werden.
- Vor einem Stadtratsbeschluss solle eine außerordentliche Bürgerversammlung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden. Für eine umfassende, frühzeitige Bürgerbeteiligung werde ein entsprechendes Budget eingeplant.
Zur Begründung wird mitgeteilt, dass die SEM im Nordosten von München ein Pilotprojekt sei, dessen Maßstäbe auch bei dieser SEM gelten sollen. In manchen Punkten ließe sich die Bürgerbeteiligung auch noch verbessern.

Die **sechste Einzeläußerung** beantragt die Einbindung der aktuellen Verkehrsplanungen in die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, insbesondere die Planungen zu den beschränkten Bahnübergängen in der Feldmochinger Straße, der Lerchenauer Straße und der Lerchenstraße. Begründet wird dies damit, dass mit der Einleitung der Planung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das Verkehrskonzept Münchner Norden in seiner bisherigen Form hinfällig werde, weshalb der sofortige Stopp der Planungen gefordert werde.

Mit Schreiben vom 10.05.2017, 28.12.2017, 30.07.2018 und 07.12.2018 ergingen an die Antragstellerinnen und Antragsteller Zwischennachrichten.

Stellungnahme:

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates wurde nunmehr das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 27.06.2018 beauftragt, anstelle einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Vorschläge für ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell zu erarbeiten.

Derzeit soll nach Zustimmung des Stadtrates eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden, anhand der untersucht wird, ob und unter welchen Rahmenbedingungen eine Entwicklung in diesem Bereich überhaupt möglich ist. Als erste Aufgabe soll eine Gebietsanalyse erarbeitet werden, die Kernziele und -handlungsfelder herleitet sowie erste Raumbilder skizziert. Diese Voruntersuchungen sollen u. a. darstellen, welche Teilbereiche des Planungsgebietes sich für eine qualitätsvolle integrierte Siedlungs- und Freiraumentwicklung bevorzugt eignen. In dieser Phase sind insbesondere auch die Fragestellungen einer nachhaltigen Nutzungsverteilung aufzuzeigen und die angesprochenen Themen (insbesondere Erhalt des Charakters von Feldmoching, Sicherung der Existenz von Landwirtschafts- und Gärtnereibetrieben, Belange von Natur und Landschaft, Klimaschutz/Klimafunktion, Grundwasser, Verkehr) im Rahmen dieser Untersuchungen vorrangig zu prüfen. Anhand dieser Untersuchungen kann die Finanzierbarkeit der Maßnahme geprüft werden. Eine inhaltliche Aussage zum weiteren Vorgehen kann daher erst nach Vorliegen von Ergebnissen getroffen werden.

Wichtiger Bestandteil dieser Überlegungen ist eine enge Einbeziehung der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Öffentlichkeit, bevor überhaupt in Planungsüberlegungen eingestiegen wird.

Wesentlicher Aspekt aller Überlegungen wird ein Erschließungskonzept für mögliche Siedlungsgebiete sein. Zur Befürchtung, das bestehende Verkehrskonzept für den Münchner Norden könnte durch die nunmehrigen Untersuchungen und Planungsüberlegungen hinfällig werden, ist zu sagen, dass das Verkehrskonzept Münchner Norden nicht als ein starres Konstrukt zu verstehen ist, sondern als ein fortlaufender Prozess, der auf neue Rahmenbedingungen reagieren kann und muss. Einzelne Bausteine des Konzeptes sind aufgrund neuer Entwicklungen teilweise anzupassen. Parallel dazu werden neue Bausteine entwickelt. Ein Stopp der bisherigen Planungen ist daher nicht notwendig. Vielmehr wird das Verkehrskonzept Münchner Norden in dieser Phase unter der Fragestellung einer möglichen verkehrlichen Erschließung bearbeitet werden, um neue Lösungswege aufzuzeigen.

Dem Wunsch nach Information vor Beschlussfassung wurde durch die beiden Veranstaltungen des Bezirksausschusses 24 Feldmoching-Hasenberg vom 24.04.2017 und 28.04.2017 nachgekommen. Bereits im Rahmen der vorgesehenen Untersuchungen, aber auch im Rahmen des weiteren Planungsprozesses, ist geplant, die Öffentlichkeit intensiv einzubinden. Um diese Aufgabe angemessen erfüllen zu können, werden durch gesonderten Beschluss entsprechende Haushaltsmittel beantragt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die angesprochenen Themenbereiche als Teil der Machbarkeitsstudie umfangreich behandelt und berücksichtigt werden und in die Empfehlungen zum weiteren Vorgehen einfließen. Fundierte inhaltliche Aussagen können erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Untersuchungen getroffen werden.

Der Empfehlung kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprechen werden.

2. Antrag Nr. 14-20 / A 03052

Am 21.04.2017 haben Herr StR Tobias Ruff und Frau StRin Sonja Haider den beiliegenden Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 03052 „Nordwestpark und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Münchner Norden – Was ist geplant?“ gestellt (vgl. Anlage 5).

Demnach solle dem Stadtrat dargestellt werden

- welche Planungen zur Schaffung eines „Nordwestparks“ zwischen Fasanersee, Feldmochinger See, Schwarzhölzl und Ruderregatta-Anlage in der Vergangenheit erfolgten und wie weit diese Planungen gediehen seien
- wie sich diese Planungen in die eingeleitete Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Münchner Norden integrieren ließen
- wie die gewachsene Struktur von Dorfkernen und landwirtschaftlich geprägtem Umfeld im Umgriff der eingeleiteten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erhalten werden könne
- welche Alternativen zu einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestünden, wenn eine schnelle aber gleichzeitig behutsame Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass der „Nordwestpark in Planung“ in handelsüblichen Stadtplänen aus den 1970er Jahren eingezeichnet sei, teils sogar mit konkreten Wegeverbindungen und einem zusätzlichen Badesee nördlich des Autobahnringes A99. Grundlage müssten schon relativ weit gediehene Planungen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sein. Diese sollen im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme weiterentwickelt werden.

Bereits 2009 habe die ÖDP beantragt, zusätzliche großflächige Parkanlagen in München zu schaffen, um der drangvollen Enge in den bestehenden Parkanlagen abzuwehren. Schon jetzt seien die Naherholungsgebiete Fasanersee und Feldmochinger See an warmen Sommertagen so überlaufen, dass sich die Wei-

terführung der Planungen und die Realisierung des großen Nordwestparks mit zusätzlichem Badesee geradezu aufdränge.

Angesichts des aktuellen Münchner Bevölkerungswachstums habe sich der Handlungsdruck nicht nur zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch zur Ausweisung von großräumigen Erholungsflächen verstärkt. Andererseits stellen die gewachsenen dörflichen Siedlungen und landwirtschaftlich geprägten Räume im Münchner Norden wichtige identitätsstiftende Elemente dar. Auch aus ökologischen Gesichtspunkten sei eine Nahversorgung durch selbst vermarktende Gärtner und Landwirte und durch Gemeinschaftsgärten zu erhalten.

Es gelte daher sicherzustellen, dass trotz Flächenkonkurrenz am nördlichen Münchner Stadtrand ein großzügiger Erholungspark, Landwirtschaft und bezahlbares qualitativvolles Wohnen in Kombination ermöglicht würden.

Mit Schreiben vom 16.05.2017, 27.12.2017, 30.07.2018 und 18.12.2018 wurde um Terminverlängerung gebeten.

Stellungnahme:

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind keine früheren Planungen eines „Nordwestparks“ zwischen Fasanersee, Feldmochinger See, Schwarzhölzl und Ruderregatta-Anlage bekannt. Es liegen hier keine diesbezüglichen Unterlagen vor.

Allerdings tauchen in Programmen, Konzepten und Planungen der 1970er, 1980er, und 1990er Jahre für den Münchner Norden immer wieder Vorhaben für die „Drei-Seen-Platte“ bzw. den „Endausbau“ der öffentlichen Grünflächen an den Seen vor. Daraus resultiert auch die – letztlich aus den 1990er Jahren stammende – Darstellung der AG-Flächen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan: In einem Streifen vom Fasanersee über den Feldmochinger See bis zum Würmkanal sollen öffentliche Grünflächen entwickelt werden. Ursprünglich war gedacht, dass diese in Siedlungsnähe den Charakter eines Stadtteilparks aufweisen sollten.

In den wichtigsten Freiraumkonzepten der jüngeren Zeit wird das betreffende Gebiet wie folgt planerisch betrachtet:

- Konzeptgutachten Freiraum München 2030 (Beschluss der Vollversammlung vom 16.12.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04142)
Von der „Freiraummarke“ (stadtbildprägende Grünanlage oder Park) Olympiapark leitet eine „Parkmeile“ (Grünzug zwischen Parks und dem Grüngürtel) entlang der drei Seen in den Landschaftsraum des Münchner Nordens und vermittelt damit auch den Übergang zur Grüngürtel-Teillandschaft „Dachauer Moos – Feldflur Feldmoching“.
Die Parkmeilen stellen dabei eine Weiterentwicklung des bisherigen Konzeptes der Grünzüge dar und sind als grüne Agglomerations- und damit heterogene Räume zu sehen; so können diese neben Parkanlagen bspw. auch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Biotopbereiche beinhalten. Zentrale

Anforderungen an diese Flächenkategorie sind die grundsätzliche Erhaltung bzw. Qualifizierung der Freiflächenfunktionen und ein robustes Wegenetz für eine allgemeine Durchquerbarkeit. Über Gesamtkonzepte für die jeweiligen Parkmeilen sollen die freiraumbezogenen Nutzungen integriert weiter entwickelt werden.

Im Zuge der Konkretisierung des Freiraumkonzeptes ist ein erster Masterplan für eine Teillandschaft des Grüngürtels (Beschluss der Vollversammlung vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11379) aufbauend auf den Vorarbeiten der landschaftsbezogenen Wegekonzeption für die Mooslandschaft im Münchner Norden geplant (s. Ausführungen unten). Der räumliche Schwerpunkt wird hier ausgehend von der so genannten „Drei-Seen-Platte“ voraussichtlich nördlich der Autobahn A 99 liegen und, sofern die angrenzenden Kommunen für eine regionale Kooperation gewonnen werden können, sinnvollerweise auch über das Stadtgebiet in Richtung Karlsfeld und Oberschleißheim hinausreichen. Dabei kann auf den verschiedenen, in diesem Landschaftsraum laufenden sowie geplanten Untersuchungen und Projekten, insbesondere zur Agrarstruktur, zu Naturschutz und Landschaftspflege, zu den Potentialen für ein städtisches Ökokonto sowie zur Erholungsinfrastruktur, aufgebaut werden.

- **Landschaftsbezogene Wegekonzeption für den Münchner Grüngürtel**
Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04888) vom 13.04.2016 wurde die Erarbeitung einer „Landschaftsbezogenen Wegekonzeption für den Grüngürtel“ beauftragt, um Bestandsaufnahme und Planungshinweise für die funktionale und qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Fuß- und Radwegesystems im und in den Münchner Grüngürtel zu gewinnen. Hierüber werden auch die Qualitäten und Entwicklungspotenziale der unterschiedlichen Landschaftsräume des Grüngürtels für die Naherholung aufgezeigt. Damit ist die Wegekonzeption ein wichtiger Baustein für die oben angesprochenen Masterpläne für Grüngürtellandschaften. Die Wegekonzeption umfasst einen strategischen Teil für den Grüngürtel insgesamt sowie einen Vertiefungsteil für den Münchner Norden. Die Beteiligung und Mitwirkung von Nachbarkommunen, bürgerschaftlichen Interessensgruppen und Fachbehörden sowie von interessierten Bürgerinnen und Bürgern spielt bei Erarbeitung der Ergebnisse eine wichtige Rolle. Die Wegekonzeption ist noch nicht abgeschlossen, sie soll im zweiten Quartal 2019 dem Stadtrat vorgelegt werden.
- **Landschaftskonzept Münchner Norden (2007 erstellt im Auftrag des Heideflächenvereins Münchner Norden e. V.)**
Dieses in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erstellte Konzept betrachtet einen sehr großen Raum, von der Siedlungskante im Bereich der Landeshauptstadt München bis zur Gemeinde Neufahrn im Norden. Ein wesentlicher Grundsatz des Landschaftskonzeptes ist im Münchner Norden die Erhaltung und Entwicklung der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke. Im betreffenden Bereich des Münchner Nordens enthält die Karte „Landschaftliches Leitbild“ des Landschaftskonzeptes folgende Aussagen:

Um den Fasaneriesee und den Feldmochinger See, im Feldmochinger Anger sowie am Nordrand der Regattaanlage sind Flächen „Schwerpunktfunktion Naherholung“ ausgewiesen. Diese Bereiche sowie Gebiete im weiteren Umgriff sind verknüpft durch mehrere lineare Verknüpfungen „Wegebeziehung/ Erholungsachse“. Die Flächen zwischen den Siedlungsrändern Feldmoching/ Fasanerie/Ludwigsfeld und dem Würmkanal sind zum großen Teil als Bereiche „Entwicklungsfunktion Naherholung“ dargestellt. Hingegen sind nördlich des Würmkanals das Schwarzhölzl sowie die Achse Kalterbach zwischen Schwarzhölzl und Würmkanal einschließlich der südlichen Fortführung entlang dem Würmholzgraben bis zum Feldmochinger See als Schwerpunkt-Kernbereiche für den Naturschutz dargestellt.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind wichtige Bestandteile der Mooslandschaft und sollen mit eingestreuten extensiven Nutzungen und verbindenden naturnahen Einzelstrukturen die Mooslandschaft komplettieren.

- Über das EU-Projekt „LOS_DAMA!“ („Landscape and Open Space Development in Alpine Metropolitan Areas“) erörtert die Landeshauptstadt München im Verbund mit anderen europäischen Partnern Ansätze zur Freiraumentwicklung in dichter werdenden Stadtregionen vor der Kulisse des attraktiven Alpenraums. Auf stadtreptionaler Ebene arbeitet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dabei mit einigen in der Region München verankerten interkommunalen Akteuren bzw. Zusammenschlüssen zusammen. Gemeinsam mit dem Heideflächenverein soll etwa das bereits bestehende Landschaftskonzept für den Münchner Norden evaluiert und inhaltlich wie graphisch verständlich aufbereitet werden, und mit dem Verein Dachauer Moos wurde eine Konferenz veranstaltet, um die Mooslandschaft zu stärken und die stadtreptionalen Akteurinnen und Akteure besser zu vernetzen. Die enge Kooperation mit unterschiedlichen Partnerinnen und Partnern sowie das hierdurch gestärkte Vertrauen sind wichtige Bausteine und Grundlagen für eine gemeindegrenzenübergreifend koordinierte Weiterentwicklung stadtreptionaler Landschaften und Freiräume.

Im evtl. weiteren Planungsprozess zur Erstellung eines integrierten Strukturkonzeptes werden neben den Belangen zur Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auch die Aspekte einer nachhaltigen Landschaftsentwicklung intensiv mit einbezogen. Bei den weiteren planerischen Überlegungen sind insbesondere die wesentlichen landschaftlichen Charakteristika des Gebietes zu berücksichtigen:

- Die naturräumliche Prägung mit der Entwicklung des Gebietes aus einem Niedermoorbereich – mit noch immer sehr hoch anstehendem Grundwasser sowie einem dichten Netz aus Bächen und Kanälen,
- die derzeitige prägende landwirtschaftliche Nutzung mit einem besonderen Schwerpunkt auf dem Gartenbau,
- die hohe ökologische Bedeutung des gesamten Gebietes, insbesondere für geschützte Arten und Biotope,
- die Bedeutung für das Stadtklima.

Im Rahmen des geplanten Kooperativen Stadtentwicklungsmodells im Münchner Norden sind dann die oben genannten landschaftsbezogenen Entwicklungskonzepte zu konkretisieren und an die aktuellen Herausforderungen anzupassen. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes sollen auch landschaftliche und ökologische Erhebungen erfolgen sowie konzeptionelle Vorstellungen für den Landschaftsraum entwickelt werden. Es ist dabei vorgesehen, die Öffentlichkeit kontinuierlich eng einzubeziehen.

Allgemein ist festzuhalten, dass in einem integrierten Strukturkonzept die Freiraumentwicklung einen sehr wichtigen Bestandteil darstellt und durch das geplante Kooperative Stadtentwicklungsmodell die Ziele der bestehenden landschaftsplanerischen Konzepte zeitnah umgesetzt werden könnten.

Darüber hinaus könnte der Münchner Norden auch eine Schlüsselrolle bei der gemeindeübergreifenden Landschaftsentwicklung spielen. Dabei ist zu beachten, dass die Auswirkungen eines Naherholungsparks im Münchner Norden mit den Umlandkommunen genauso sorgfältig abzustimmen sind wie die Auswirkungen aufgrund von Verkehrs- und Siedlungs- bzw. Gewerbeentwicklungen. Die Überlegungen und Konzepte müssten daher in enger Zusammenarbeit mit den benachbarten Kommunen sowie dem Heideflächenverein und dem Verein Dachauer Moos und ggf. weiteren regionalen Akteuren erfolgen. Dabei könnten landschaftsplanerische Aspekte zur Erholung, zum Arten- und Biotopschutz und zu einem Wegekonzept für Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl im Bereich des Umgriffes des geplanten Kooperativen Stadtentwicklungsmodells als auch für die angrenzende Umgebung bearbeitet werden.

Zum angesprochenen Thema, wie die gewachsene Struktur von Dorfkernen und landwirtschaftlich geprägtem Umfeld im Umgriff des Kooperativen Stadtentwicklungsmodells erhalten werden könne, kann mitgeteilt werden, dass der Dorfkern Feldmoching nicht Teil des Umgriffs der Untersuchungen ist. Darüber hinaus wird dieser Aspekt im Rahmen der Voruntersuchungen näher betrachtet werden.

Zur Frage welche Alternativen zu einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestünden, wenn eine schnelle aber gleichzeitig behutsame Siedlungsentwicklung stattfinden soll, wird Folgendes ausgeführt:

Anstatt der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hat die Vollversammlung des Stadtrates nunmehr das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 27.06.2018 beauftragt, Vorschläge für ein Kooperatives Stadtentwicklungsmodell zu erarbeiten und dieses dem Stadtrat in Form eines Rahmenbeschlusses zur Entscheidung vorzulegen.

Dem Antrag kann daher entsprochen werden.

3. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03578

Am 28.04.2017 hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg den beiliegenden Antrag Nr. 14-20 / B 03578 „Nein zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Münchner Norden“ gestellt (vgl. Anlage 6).

In diesem Antrag spricht sich der Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenberg mehrheitlich gegen eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Münchner Norden aus und lehnt einen Einleitungsbeschluss zu vorbereitenden Untersuchungen ab.

Zur Begründung führt der BA 24 zunächst aus, dass aufgrund der (Anmerkung: für Mai 2017 vorgesehenen) Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08545 dringender Handlungsbedarf gegeben sei. Das Ziel des Wohls der Allgemeinheit und die besondere Bedeutung dieser Maßnahme würden nicht positiv gesehen. Die bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten würden als ausreichend betrachtet.

Ergänzend führt der Bezirksausschuss 24 in einer erweiterten Begründung in fünf Punkten aus:

- Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sei demokratisch nicht legitimiert und widerspreche dem Willen einer großen Mehrheit der Bevölkerung im 24. Stadtbezirk. Dies habe sich bei der Bürgerversammlung am 30.03.2017 und der Informationsveranstaltung am 24.04.2017 sehr deutlich gezeigt.
- Die Behebung des Wohnungsmangels in München müsse in ökologisch und sozial verträglicher Form in Abstimmung mit der Bevölkerung und den Umlandgemeinden erfolgen. Eine übers Knie gebrochene Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sei dazu nicht der richtige Weg. Vielmehr müsse ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das die Entwicklungspotenziale aller in Frage kommenden Bereiche über Jahrzehnte hinweg berücksichtige.
- Das mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einhergehende Einfrieren der Grundstückspreise gefährde die Existenz der Landwirte und Gärtner in Feldmoching aufs äußerste. Dies sei nicht im Sinn einer regionalen Versorgung der Bevölkerung mit Obst, Gemüse und anderen landwirtschaftlichen Produkten. Landwirte und Gärtner müssten auch in Zukunft in der Lage sein, ihre Betriebe wirtschaftlich weiter zu führen und an die nachfolgenden Generationen zu vererben.
- Die für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgesehene Fläche sei ein ökologisch sehr wertvoller Bereich und diene als übergeordneter Grünzug zur Frischluftversorgung für weite Teile des Stadtgebietes. Diese wichtigen Funktionen, Erhalt von Fauna und Flora sowie Frischluftversorgung der Bevölkerung, müssten auch in Zukunft erhalten bleiben. Daher dürfe diese Fläche nicht durch eine massive Bebauung versiegelt werden.

- Die verkehrliche Erschließung des 24. Stadtbezirkes stoße bereits heute sowohl beim Individualverkehr als auch beim Öffentlichen Personennahverkehr an ihre Grenzen. Mit den geplanten Neubaumaßnahmen an der Ratoldstraße und der Hochmuttinger Straße würden die Zahl der Verkehrsstaus sowie Überlastungen bei den öffentlichen Verkehrsmitteln weiter zunehmen. Da es keine Entlastungsmaßnahmen zur Lösung der Verkehrsprobleme gebe, die in absehbarer Zeit verwirklicht werden könnten, sei die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auch wegen einer unzureichenden Verkehrserschließung abzulehnen.

Mit Schreiben vom 30.05.2017, 28.12.2017, 30.07.2018 und 07.12.2018 wurde um Terminverlängerung gebeten.

Stellungnahme:

Zu den einzelnen Punkten des Antrages wird mitgeteilt:

Inhalt des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018 ist u. a. die Beauftragung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Vorschläge für ein Kooperatives Stadtentwicklungsmodell zu erarbeiten und dieses dem Stadtrat in Form eines Rahmenbeschlusses zur Entscheidung vorzulegen.

Somit sind, wie bereits ausgeführt, für den Bereich Feldmoching-Ludwigsfeld weder vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme noch deren förmliche Durchführung vorgesehen.

Die vom Bezirksausschuss 24 in der erweiterten Begründung ausgeführten Punkte werden Teil der Voruntersuchungen im Rahmen des Kooperativen Stadtentwicklungsmodells sein.

Dem Antrag kann daher entsprochen werden.

4. Antrag Nr. 14-20 / A 03070

Am 03.05.2017 haben Herr StR Johann Sauerer, Frau StRin Kristina Frank, Herr StR Walter Zöllner, Frau StRin Heike Kainz und Herr StR Thomas Schmid den beiliegenden Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 03070 „SEM Nord – Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer ermitteln“ gestellt (vgl. Anlage 7).

Mit diesem Antrag wird die Verwaltung „beauftragt die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer im Gebiet der angedachten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme SEM Nord zu ermitteln. Im Ergebnis soll die Gesamtzahl der privaten Eigentümer, deren Mitwirkungsbereitschaft im Positiven, wie auch im Negativen, deren Einzeleigentum in Hektar, die momentane Nutzung und das prozentuale Verhältnis zur Gesamtfläche dargestellt werden.“ Diese Ergebnisse seien dem Stadtrat schnellstmöglich in angemessenem zeitlichen Abstand (mindestens 4 Wochen) vor Behandlung der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08545 vorzulegen (Anmerkung der Verwaltung: es handelte sich hierbei um die ursprünglich für Mai 2017 vorgesehene Sitzungsvorlage).

Zur Begründung wird ausgeführt, dass die Mitwirkungsbereitschaft ein wichtiger Eckpfeiler einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB sei. Sei diese nicht gegeben und nicht absehbar, würden weitere Untersuchungen in Richtung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme keinen Sinn machen, sondern nur Kosten verursachen und dringend benötigte Kapazitäten binden. In diesem Falle müssten andere Instrumente einer Entwicklung der in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08545 vorgeschlagenen Fläche geprüft und angewandt werden.

Einer verträglichen Wohnbebauung im örtlichen Kontext stehe bei Vorliegen eines überregionalen Gesamtkonzepts aufgrund der aktuellen Bevölkerungsprognose nichts entgegen.

Mit Schreiben vom 16.05.2017, 27.12.2017, 30.07.2018 und 18.12.2018 wurde um Terminverlängerung gebeten.

Stellungnahme:

Wie von den Antragstellerinnen und Antragstellern zutreffend ausgeführt, stellt die Klärung der Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern einen unverzichtbarer Bestandteil der Voruntersuchungen dar. Diese werden auch dazu dienen, die Mitwirkungsbereitschaft von Grundeigentümerinnen und -eigentümern für realisierbare Vorschläge im Rahmen eines Kooperativen Stadtentwicklungsmodells abzustimmen und abzufragen.

Den Fokus im Vorfeld jedoch allein auf Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft von Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu legen, ohne dabei weitere fachliche Themenbereiche (wie z. B. verkehrliche Erschließung und Naturschutz) untersucht zu haben, erscheint nicht zielführend. Vielmehr werden konkrete Verhandlungen über eine verbindliche Mitwirkungsbereitschaft Einzelner erst dann sinnvoll sein, wenn planerische Überlegungen zu einzelnen Umgriffsbereichen Gestalt annehmen und insbesondere belastbare wirtschaftliche Konditionen vorliegen. Bis dahin können sich Eigentumsverhältnisse außerdem nicht selten wieder ändern.

Für ein Gebiet dieser Größenordnung bedarf es, wie im Antrag auch angemerkt, eines erheblichen Verwaltungsaufwandes, um die im Antrag gewünschten Aussagen (Gesamtzahl der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Mitwirkungsbereitschaft, Größenangaben zur Fläche Einzelner und im Verhältnis zum Gesamtumgriff, derzeitige Nutzungen) zu ermitteln. Zur Durchführung der Voruntersuchungen (einschl. der Ermittlung der Gesamtzahl der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Mitwirkungsbereitschaft, Größenangaben zur Fläche Einzelner und im Verhältnis zum Gesamtumgriff, derzeitige Nutzungen) werden Haushaltsmittel durch einen gesonderten Finanzierungsbeschluss (s. bereits Buchstabe A des Vortrags) angefordert.

Wichtiger Bestandteil der Untersuchungen ist ein möglichst frühzeitiger gegenseitiger Informationsaustausch der Stadt mit allen direkt von einer Gebietsentwicklung Betroffenen – Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Nutzerinnen und

Nutzern. Dies ist für ein Planungsgebiet dieser Größenordnung von großer Bedeutung. Aufgrund der Vielzahl an Eigentümerinnen und Eigentümern sind hierfür geeignete Organisationsformen zu schaffen (wie z. B. Eigentümerversammlungen vor Ort, Einzeltermine, ggf. auch Vertretungsberechtigungen). Nach einer vollständigen Ermittlung aller Eigentümerinnen und Eigentümer können in einem ersten Schritt die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft und mögliche Entwicklungsabsichten abgefragt und diskutiert werden.

Dem Antrag kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

5. Antrag Nr. 14-20 / A 03459

Am 10.10.2017 haben DIE GRÜNEN/ROSA LISTE den beiliegenden Antrag gestellt (vgl. Anlage 8).

In diesem wird gefordert:

1. Für den geplanten Bereich der SEM Nord erarbeitet das Planungsreferat frühzeitig ein agrarstrukturelles Gutachten. Darin werden alle aktuellen Daten und auch die Entwicklungsperspektiven der Landwirtschaft im Planungsgebiet ermittelt und Vorschläge zu deren Sicherung und Umsetzung formuliert. Bestandteil des Gutachtens ist ebenfalls die Kartierung der Bodenqualität und die Erstellung einer Planungskarte Bodenqualität nach Stuttgarter Vorbild. Die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe werden von Beginn an in die Erstellung des Gutachtens mit einbezogen.
2. In einem zweiten Schritt wird daraus ein Entwicklungskonzept für das Gebiet der SEM Nord erstellt. In diesem werden gleichwertig die nichtlandwirtschaftlichen Belange und Flächenansprüche für z. B. Wohnungsbau, Belange des Naturschutzes oder Wegeverbindungen erhoben.
3. Um das Verfahren wie dargestellt zu beschleunigen, wird das Planungsreferat bei der Erstellung des agrarstrukturellen Gutachtens durch externe Beratung unterstützt.

Zur Begründung wird ausgeführt:

Seit Bekanntgabe der geplanten Maßnahme SEM Nord habe der Konkurrenzkampf um die vorhandenen Flächen und ihre zukünftigen Nutzungen begonnen. In einem ersten Schritt müssten daher die Entwicklungs- und Expansionsabsichten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Mitwirkung ermittelt und dann, ebenso wie die Ansprüche an die Schaffung von Wohnraum, an eine funktionierende Infrastruktur oder an Natur- und Grünflächenschutz, beachtet werden.

Die Erzeugung regionaler Nahrungsmittel im Münchner Norden sei ein hohes Gut, weshalb ein besonderes Augenmerk auf die Überlebensfähigkeit gerade dieser Betriebe gelegt werden sollte.

Im ebenfalls vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Knoblauchsland im Nürnberger Norden sei im Jahr 2015 ein solches Gutachten erstellt worden, um vor Überplanung des Gebietes die Diskussion über eine weitere Entwicklung fundiert führen zu können.

Mit Schreiben vom 27.12.2017, 30.07.2018 und 18.12.2018 wurde um Terminverlängerung gebeten.

Stellungnahme:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung strebt bereits eine Untersuchung der Agrarstruktur in München an, im engeren Sinn also auch für den benannten Bereich im Münchner Norden. Die Mittel zur Vergabe entsprechender externer Beratungs-, Moderations- und Gutachterleistungen wurden im Oktober 2018 vom Stadtrat bewilligt. Hierüber sollen fundierte Informationen über die aktuelle und zukünftige Situation der Landwirtschaft eingeholt, bewertet und als wichtige Grundlage für Planungsverfahren, Kooperationsprojekte etc. aufbereitet werden. Schließlich sollen hierüber auch Perspektiven für die Landwirtschaft insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Nutzungsanforderungen aufgezeigt und Ansätze zur Optimierung der Betriebsabläufe herausgearbeitet werden. Eine entsprechende Auftaktveranstaltung zur Erörterung möglicher Ziele, Inhalte und Methoden mit berufsständischen Verbänden und ausgewählten Fachstellen hat bereits am 22.11.2018 stattgefunden.

Die Erhebung der Bodenqualitäten muss aus fachlichen Erwägungen nicht zwingend an die Untersuchung der Agrarstruktur gekoppelt sein. Die erforderliche Bewertung der Bodenfunktionen wird über die Erarbeitung landschaftsplanerischer Fachbeiträge im Rahmen weiterer Strukturkonzepte bzw. detaillierter Untersuchungen zum geplanten kooperativen Stadtentwicklungsmodell im Münchner Norden erfolgen. Ob dies in Form der im Antrag benannten Planungskarte sinnvoll ist, wird noch geprüft. In diesem Zusammenhang steht ohnehin noch die Beantwortung des weiteren Antrags der Antragsteller mit der Nr. 14-20 / A 03703 „Ein Bodenschutzkonzept für München zur Sicherung dieser wertvollen Ressource“ aus.

Die zuvor genannten Aspekte der Agrarstruktur und der Bodenqualität fließen hierüber in die geplanten Verfahren zur integrierten Entwicklung von neuen Bauflächen, Infrastrukturen, Grün- und Freiflächen und Landschaftsstrukturen im Münchner Norden ein.

Dem Antrag kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprechen werden.

6. Antrag Nr. 14-20 / A 03506

Am 23.10.2017 hat die FDP-HUT Stadtadtratsfraktion den beiliegenden Antrag gestellt (vgl. Anlage 9).

In diesem wird gefordert, die angekündigte Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nicht fortzuführen. Die Verwaltung solle beauftragt werden, zusammen mit den Landkreisen München und Dachau und den betroffenen Gemeinden eine gemeinsame Stadt- und Regionalentwicklung im Norden von München vorzunehmen.

Ziele seien dabei

- gemeinsam Potentiale für Wohnen und Gewerbe darzustellen,
- eine gemeinsame Verkehrsentwicklungsplanung zu erstellen,
- qualitätsvolle Grünbeziehungen zu entwickeln,
- die landwirtschaftlichen Interessen zu berücksichtigen.

In einem konstruktiven Dialog mit allen beteiligten Gebietskörperschaften, den Grundstückseigentümerinnen und -eigenthümern und der Bevölkerung insgesamt solle eine gemeinsame, Kommunalgrenzen überschreitende Planung erfolgen, die Vorbildcharakter für die gesamte Region München übernehmen soll. Hierfür sollten Mittel des Freistaates eingeworben werden.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass München und die Region in den letzten Jahren ein starkes Wachstum erfahren hätten, das sich auch in den kommenden Jahren insbesondere bis 2025 rasant fortsetzen werde. Enorme Defizite im Wohnungsneubau bescherten nicht nur den zugezogenen Menschen, sondern auch der ansässigen Bevölkerung stark steigende Wohnkosten. Neben der notwendigen Innenverdichtung gehe es um neue Flächen für Wohnen und Infrastruktur. Der Versuch einer SEM München-Nord sei erkennbar gescheitert, die Drohung mit Enteignung als ultima ratio habe die Atmosphäre vergiftet. Gerichtliche Auseinandersetzungen drohten jegliche Entwicklung über Jahrzehnte zu blockieren. Hinzu komme, dass eine nur auf das Münchner Stadtgebiet beschränkte Planung zu kurz greife. Vielmehr sei eine integrierte Entwicklungsplanung im gesamten nördlichen Raum in München und der Region, mit den Landkreisen München und Dachau und den Gemeinden, nötig. Wohnen, Verkehr und Naherholung seien für die Bevölkerung von herausragender Bedeutung, damit die hohe Lebensqualität gewahrt bleibe.

Mit Schreiben vom 27.12.2017, 30.07.2018 und 18.12.2018 wurde um Terminverlängerung gebeten.

Stellungnahme:

Die angekündigten vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) werden nicht begonnen. Mit dem nun am 27.06.2018 gefassten Grundsatzbeschluss zum Kooperativen Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching-Ludwigfeld soll ein maßgeschneidertes Verfahren für großflächige Entwicklungen erarbeitet werden, das Bausteine bereits erfolgreich eingesetzter Modelle verwendet und zu einer neuen Gesamtstrategie zusammensetzt.

Im Zuge der Konkretisierung des Kooperativen Stadtentwicklungsmodells wird frühzeitig mit den anliegenden Gemeinden und den Landkreisen München und Dachau Kontakt aufgenommen werden (z. B. über etablierte Plattformen, wie das

Regionale Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur und dessen Regionale Wohnungsbaukonferenzen). Die angrenzenden Gemeinden und Landkreise sollen nicht nur über die Planungen informiert, sondern v. a. zu den Themen Verkehr und Landschaftsentwicklung in den Planungsprozess einbezogen werden. Die dazu erforderlichen Untersuchungen und Planungen sowie ergänzende Maßnahmen werden mit dem Ziel durchgeführt, inwieweit und in welchen Teilgebieten des definierten Umgriffes Siedlungsentwicklung möglich ist. Besondere Bedeutung hat dabei die Öffentlichkeitsbeteiligung. Gleichzeitig wird ein agrarstrukturelles Gutachten für die weiteren Planungen erstellt. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Aussagen verwiesen.

Dem Antrag kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprechen werden.

7. Antrag Nr. 14-20 / A 03898

Am 13.03.2018 hat die BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion den beiliegenden Antrag gestellt (vgl. Anlage 10).

In diesem wird gefordert, das Instrument Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) in der Landeshauptstadt München nicht anzuwenden. Bereits bestehende Planungen sollen nicht mehr weiterverfolgt und statt dessen neue Maßnahmen bzw. -konzepte erarbeitet werden, um im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern Raum für neue Wohngebiete zu schaffen.

Zur Begründung wird ausgeführt, München brauche dringend neue Wohnungen, darüber herrsche breiter Konsens. Die Methoden dieses Ziel zu erreichen seien jedoch umstritten. Das Instrument SEM baue aus Sicht von Grundstückseigentümern durch das Einfrieren der Bodenpreise und möglich Enteignungen eine Drohkulisse auf, die ein Verhandeln „auf Augenhöhe“ und das Entwickeln einer einvernehmlichen, produktiven Lösung von Anfang an nahezu unmöglich machten. Klagen und darauf folgende Prozesse könnten die Entstehung neuer Wohngebiete auf Jahre blockieren. Noch nie habe die Stadt eine SEM für Flächen privater Eigentümer erfolgreich zu Ende gebracht. Dies sollte Grund genug sein, in Zukunft auf bessere, konsensuale Instrumente und faire Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zu setzen.

Mit Schreiben vom 30.07.2018 und 18.12.2018 wurde um Terminverlängerung gebeten.

Stellungnahme:

Es trifft zu, dass in der Landeshauptstadt München bislang noch keine Städtebauliche Entwicklungssatzung erlassen wurde, da dies bislang nicht notwendig war. So wurden die Kasernenflächen lediglich im Sinne einer SEM (Als-Ob-SEM) entwickelt. Im Bereich des Münchner Nordostens werden die bereits laufenden vorbereitenden Untersuchungen zu Ende geführt und das Ergebnis dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Im Bereich Feldmoching-Ludwigsfeld soll aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten ein neuer Weg beschritten werden. Das noch genauer auszugestaltende Kooperative Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching – Ludwigsfeld soll dazu dienen, eine einvernehmliche Entwicklung in Kooperation zwischen der Landeshauptstadt München und den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern zu erreichen und ein gerechtes Kosten- und Lastenverteilungssystem zu entwickeln, das eine wirtschaftlich tragfähige Baulandentwicklung ermöglicht.

Dem Antrag kann daher betreffend den Bereich Feldmoching-Ludwigsfeld entsprochen, ansonsten jedoch nicht entsprochen werden.

8. Antrag Nr. 14-20 / A 03970

Am 12.04.2018 haben die LKR den beiliegenden Antrag gestellt (vgl. Anlage 11).

Gefordert wird, im Stadtrat ein Experten-Hearing zum Thema Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme München-Nord mit einem im Antrag explizit benannten Referenten durchzuführen.

Zur Begründung wird ausgeführt, die Ankündigung im Münchner Norden eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) zu realisieren, habe bei den betroffenen Eigentümern und Bürgern eine große Verunsicherung zur Folge gehabt. Darüber hinaus gebe es gegen die SEM, mit der letztlich eine Enteignung einhergehe, massive rechtliche Bedenken.

München brauche dringend und vor allem schnell neuen Wohnraum für die Mittelschicht, nur so lasse sich der weitere Anstieg der Mieten umkehren. München brauche keine innerstädtische Trabantenstadt nach sozialistischem Vorbild.

Ein Hearing Sorge für die notwendige Transparenz und beleuchte das Für und Wider einer solchen städtebaulichen Maßnahme sorgen.

Mit Schreiben vom 10.08.2018 und 18.12.2018 wurde um Terminverlängerung gebeten.

Stellungnahme:

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. vorbereitende Untersuchungen hierfür sind für den Bereich Feldmoching – Ludwigsfeld nicht mehr vorgesehen, ein entsprechendes Experten-Hearing zu diesem Thema ist daher entbehrlich.

Kontakte zu Eigentümerinnen und Eigentümern im Untersuchungsumgriff bestehen bereits und sollen weiter ausgebaut werden. Wesentlicher Bestandteil des vorgesehenen Kooperativen Stadtentwicklungsmodells ist insbesondere die Einbindung der Öffentlichkeit und der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, mit der bereits frühzeitig im Rahmen der Voruntersuchungen begonnen werden soll.

Dem Antrag zur Durchführung eines Experten-Hearings im Stadtrat wird daher nicht entsprochen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss 24 Feldmoching-HasenbergI wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung zur o. g. Bürgerversammlungsempfehlung angehört und hat folgende Stellungnahme (s. Anlage 12) abgegeben:

Vor der Durchführung von umfangreichen Untersuchungen zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie, in der u. a. dargestellt werden soll

- welche Teilbereiche des Planungsgebiets sich für eine Siedlungs- und Freiraumentwicklung besonders eignen,
- welche Nutzungsverteilung im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Betriebe und Gärtnereibetriebe angestrebt wird,
- und welche Anpassungen und Ergänzungen im Verkehrskonzept für den Münchner Norden erforderlich sind,

sei die Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümer im gesamten Umgriff des Planungsgebiets einzuholen, da nur dadurch eine nachhaltige Entwicklung des Planungsgebiets gewährleistet werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, Vorschläge für ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell zu erarbeiten und dem Stadtrat in Form eines Rahmenbeschlusses zur Entscheidung vorzulegen. Die Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer sollte dabei ein wichtiger Bestandteil sein.

Diese Aufgabe soll parallel zu den planerischen Untersuchungen erfolgen bzw. auf diesen aufbauen. An diesem Vorgehen wird aus den folgenden Gründen festgehalten:

Eine Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer innerhalb eines Gebiets von 900 ha Fläche würde einen erheblichen Aufwand verursachen, der angesichts der noch unbestimmten planerischen Ziele und der unbekanntenen Flächenbedarfe nicht zu rechtfertigen wäre. Insbesondere soll die Machbarkeitsstudie auch Aussage zu Flächenpotentialen, Entwicklungsabschnitten und konkreten Nutzungen treffen. Erst die sich in deren Rahmen konkretisierenden Planungen werden die Grundlage bilden, um die Bereitschaft zu einer kooperativen Entwicklung zu klären. Dagegen erscheint die Klärung der Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümerinnen und Eigentümer ohne jegliche planerische und wirtschaftliche Rahmendaten nicht zielführend. Insbesondere wäre die Erklärung der Mitwirkungsbereitschaft auf Grundlage einer völlig ungeklärten Tatsachenbasis inhaltslos. Im Übrigen erscheint es unrealistisch, insbesondere ohne geklärte Tatsachenbasis die geforderte Bereitschaft zur Mitwirkung aller Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zu erhalten.

Im Übrigen wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im vergangenen Jahr eine Urkunde übergeben, in der zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer erklärt haben, bereit zu sein, mit der Landeshauptstadt München über eine Entwicklung ihrer Flächen zu verhandeln.

Dem Antrag kann daher nicht gefolgt werden.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg1 hat Abdrucke der Vorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Sachstand zum Kooperativen Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching – Ludwigsfeld wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01390 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg1 am 30.03.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03052 von Herrn StR Tobias Ruff und Frau StRin Sonja Haider vom 21.04.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / B 03578 des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes vom 28.04.2017 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03070 von Herr StR Johann Sauerer, Frau StRin Kristina Frank, Herr StR Walter Zöllner, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Thomas Schmid vom 03.05.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03459 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ROSA LISTE vom 10.10.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03506 der Stadtratsfraktion FDP-HUT vom 23.10.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03898 der Stadtratsfraktion der BAYERNPARTEI vom 13.03.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03970 der LKR vom 12.04.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Der 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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenberg
3. An das Direktorium HA II/V (6x)
4. An das Direktorium HA II/BA (4x)
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kommunalreferat – Bewertungsamt
8. An das Kommunalreferat – GeodatenService
9. An das Kommunalreferat – RV
10. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
11. An das Kreisverwaltungsreferat
12. An das Kulturreferat
13. An das Personal- und Organisationsreferat
14. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
15. An das Referat für Bildung und Sport
16. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
17. An das Sozialreferat
18. An die Stadtwerke München GmbH
19. An SWM-MVG
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/57
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/61 P
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
30. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

31. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60 V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG3