

Telefon: 0 233 – 22055/0 233 – 24604  
0 233 – 28387/0 233 – 24941  
Telefax: 0 233 – 24238

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN HAI-61 P  
PLAN HAI-60 V

**Stadtentwicklung für Feldmoching – Ludwigsfeld  
(bisher Kooperatives Stadtentwicklungsmodell  
für Feldmoching – Ludwigsfeld);  
vorbereitende Untersuchungen gemäß  
§ 165 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)**

- a) **Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB – Einleitungsbeschluss –**
- b) **Weiterführung und ggf. Erweiterung der Untersuchungen zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie gemäß Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018**
- c) **Fortgeltung der Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld und Anpassung der Begründung**
- d) **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Münchner Norden  
Antrag Nr. 20-26 / A 00202 der Stadtratsfraktionen  
DIE GRÜNEN/RL und SPD/Volt  
vom 02.07.2020**

**Stadtbezirk 24 Feldmoching - Hasenberg I**

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00844**

Anlage:

1. **Übersichtsplan Bereich Feldmoching-Ludwigsfeld (M 1:30.000)**
2. **Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M 1:50.000)**
3. **Antrag Nr. 20-26 / A 00202**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 4 Nr. 9b GeschO, da mit dem Beschluss die Voraussetzungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme untersucht werden und es sich daher um eine Angelegenheit handelt, die die Entwicklung der Stadt entscheidend berührt.

Eine zügige Befassung des Stadtrates ist erforderlich, da mit der Veröffentlichung der Koalitionsvereinbarung der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL und SPD/Volt für die Stadtratsperiode 2020 – 2026 andernfalls zu erwarten wäre, dass die Bodenwertentwicklung im Münchner Norden auch durch die Aussagen in dem Koalitionsvertrag bzw. deren Diskussionen und Interpretationen in der Presse/Öffentlichkeit beeinflusst wird.

In dem Koalitionsvertrag wird die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) als ein unverzichtbares Instrument der Stadtplanung benannt, welches auch im Norden der Stadt genutzt werden soll. Die Dringlichkeit der Behandlung ergibt sich somit aus dem Erfordernis, zwischenzeitliche Grundstücksspekulationen und sich damit ergebende Bodenwertentwicklungen auf dem Immobilienmarkt im Münchener Norden zu verhindern und durch die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM für Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu sorgen.

### **1. Anlass (Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00202)**

Die Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL und SPD/Volt haben am 02.07.2020 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 00202 (Anlage 3) gestellt. In diesem wird gefordert, dass die gemäß dem Finanzierungsbeschluss der Vollversammlung vom 10.04.2019 für das Kooperative Stadtentwicklungsmodell geplanten bzw. bereits in die Wege geleiteten Untersuchungen erweitert werden sollen: Zur Gewinnung von (weiteren) Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich auf der Grundlage des § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuches werde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, einen Beschluss vorzulegen, mit dem vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden.

Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen solle dabei dem Geltungsbereich der Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld entsprechen.

Die Verwaltung werde beauftragt, weiterhin einen kooperativen Ansatz zu verfolgen. Das Referat für Stadtplanung solle deshalb für die Grundstückseigentümer\*innen, Mieter\*innen, Pächter\*innen die entsprechende Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen (im zweiten Schritt für die Anwohner\*innen). Zudem sei umgehend ein entsprechendes Kommunikationskonzept für die verschiedenen Zielgruppen zu entwickeln, das alle weiteren Schritte transparent darstelle. Dafür sollen die entsprechenden Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts soll weiterhin auf Grundlage der Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld erfolgen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt den Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00202 zum Anlass, dem Stadtrat folgenden Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzulegen.

Die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bietet den rechtlichen Rahmen dafür, ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen im Sinne einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu ermöglichen und Bodenwertsteigerungen bestmöglich für die Gebietsentwicklung zu verwenden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00202 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL und SPD/Volt vom 02.07.2020 wird entsprochen.

## **2. Beschlusslage und Planungshistorie**

Am 20.07.2016 erteilte die Vollversammlung des Stadtrates dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Auftrag, u. a. ein integriertes Strukturkonzept für den Münchner Norden zur Erkundung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau am Stadtrand zu erarbeiten (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06054).

Im Bereich Feldmoching – Ludwigsfeld wurde daraufhin ein rund 900 Hektar umfassender Bereich zwischen Karlsfelder Straße, Bundesautobahn A99 (einschließlich einiger kleinerer Flächen bzw. Anschlusspunkte nördlich davon) und der Stadtgrenze im Norden, der Siedlung Hasenberg im Osten, der Siedlungen Lerchenau und Fasanerie sowie dem Rangierbahnhof München-Nord im Süden, der Dachauer Straße und der Siedlung Ludwigsfeld, sogenannte Kristallsiedlung, im Westen als Untersuchungsgebiet definiert (der damalige Umgriff des Kooperativen Stadtentwicklungsmodells entspricht dem in der nunmehrigen Anlage 1 dargestellten Umgriff für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

Auf dieser Grundlage haben 2017 ca. 180 Grundstückseigentümer\*innen gegenüber dem Oberbürgermeister mit einer notariellen Erklärung dargelegt, dass sie im Rahmen einer SEM nicht kooperationsbereit seien. Auf der Grundlage der ersten Untersuchungen und in Abstimmung mit den vor Ort Betroffenen wurde von der Vollversammlung des Stadtrates für den genannten Untersuchungsbereich am 27.06.2018 ein Grundsatzbeschluss für ein Kooperatives Stadtentwicklungsmodell gefasst (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11936). Der Grundsatzbeschluss umfasst insbesondere folgende Aufträge:

- Erarbeitung von Vorschlägen für ein Kooperatives Entwicklungsmodell unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer\*innen
- Prüfung einer Entwicklungsgesellschaft sowie unterschiedlicher Gesellschaftsmodelle
- Durchführung der erforderlichen Planungen und Untersuchungen unter Beteiligung der Öffentlichkeit
- interkommunale Abstimmung der Planungen
- Erarbeitung möglicher Inhalte und Voraussetzungen für das Recht des Käufers nach § 27 BauGB zur Abwendung eines städtischen Vorkaufsrechts.

Am 10.04.2019 hat die Vollversammlung des Stadtrates die erforderlichen Haushaltsmittel beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14047), um eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, im Rahmen derer die o. g. Aufträge erledigt werden sollen. Die zu erarbeitende Machbarkeitsstudie sollte als Grundlage für den Stadtrat fungieren, um zu entscheiden, ob und falls ja mit welchem Umgriff und in welcher Weise in diesem Bereich eine Stadtentwicklung durchgeführt werden soll.

Weiter wurde die Verwaltung mit dem vorgenannten Beschluss dazu ermächtigt, Leistungen aus dem Bereichen Verkehr, Landschaft, Kommunikation sowie Projektsteuerung extern zu vergeben. Diese Vergaben sind in der Zwischenzeit erfolgt.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16213) wurden für die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie insgesamt fünf Personalstellen (4,0 VZÄ) beschlossen. Diese können nach Maßgabe des Beschlusses der Vollversammlung vom 13.05.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00225) derzeit nicht besetzt werden.

### **3. Weiteres Vorgehen**

#### **3.1 Vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB**

Um den Bereich des Münchner Nordens für die zukünftige Entwicklung nach den Zielen der Landeshauptstadt München zur Siedlungs- und Landschaftsentwicklung zu sichern und um zugleich zu verhindern, dass bereits die frühen Planungsüberlegungen der Landeshauptstadt zu spekulativen Bodenwertsteigerungen im Gebiet führen, soll für diesen Bereich geprüft werden, ob die Voraussetzungen zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß den §§ 165 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen des Besonderen Städtebaurechts vorliegen.

Diese Ziele können durch ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell nicht zur Gänze erreicht werden. Der Auftrag aus dem Stadtratsbeschluss vom 27.06.2018, ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell zu erarbeiten, ist daher aufzuheben.

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) entsteht erst durch förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs mittels einer sogenannten Entwicklungssatzung. Für deren Erlass sieht das Gesetz zahlreiche Voraussetzungen vor. Insbesondere muss das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern, die mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke dürfen nicht durch mildere Mittel, wie beispielsweise städtebauliche Verträge, erreicht werden können. Die zügige Durchführbarkeit muss gewährleistet sein.

Ob diese Voraussetzungen tatsächlich vorliegen, ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch die Klärung der allgemeinen Mitwirkungs- oder Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer\*innen, der Erforderlichkeit der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts und der konkret anzustrebenden Ziele der Entwicklung.

Eine wesentliche Folge der Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen ist u. a., dass spekulative Wertsteigerungen, die infolge öffentlicher oder auch kooperativer Planungsüberlegungen der Stadt mit Eigentümer\*innen entstehen, im Falle einer förmlichen Entwicklungsmaßnahme unbeachtlich sind.

Dies ermöglicht auch, dass planerische und sonstige Überlegungen sehr transparent kommuniziert werden können, ohne dass dadurch Bauerwartung und in Folge Grundstücksspekulation ausgelöst wird. Ohne den Einleitungsbeschluss würden planerische Überlegungen den Bodenpreis „anheizen“. Die Konsequenz dieser Bodenwertsteigerungen wäre, dass die Kosten und Lasten einer Entwicklung (wie z. B. für bezahlbaren, insbesondere geförderten Wohnungsbau, Schulen oder Parks) weniger aus den Entwicklungsgewinnen, sondern stärker aus dem städtischen Haushalt, also letztlich von der Allgemeinheit, bezahlt werden müssten.

### **3.2 Untersuchungsbereich für eine künftige Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Der Untersuchungsbereich für eine künftige Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Rahmen vorbereitender Untersuchungen entspricht dem Gebiet, welches als Untersuchungsbereich für ein Kooperatives Stadtentwicklungsmodell empfohlen wurde (vgl. Anlage 1) und das im Wesentlichen im Norden durch die Karlsfelder Straße, die Bundesautobahn A99 (einschließlich einiger kleinerer Flächen bzw. Anschlusspunkte nördlich davon) und die Stadtgrenze, im Osten durch die Siedlung Hasenberg, im Süden durch die Siedlungen Lerchenau und Fasanerie sowie den Rangierbahnhof München-Nord, sowie im Westen durch die Dachauer Straße und die Siedlung Ludwigsfeld, sogenannte Kristallsiedlung begrenzt wird. Ausgenommen bleibt der Ortskern von Feldmoching.

Der Untersuchungsbereich der Voruntersuchung ist nicht identisch mit einem möglichen später durch Satzungsbeschluss zu bestimmenden Entwicklungsbereich der Entwicklungsmaßnahme der eigentlichen SEM. Es handelt sich bei dem Untersuchungsbereich um den vergrößerten Suchraum, in welchem es gilt, später einen sinnvollen Entwicklungsbereich zu definieren und einzugrenzen.

### **3.3 Planerische Ziele**

Die planerischen Ziele entsprechen denjenigen, die bereits im o. g. Grundsatzbeschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 formuliert wurden. In den weiteren Untersuchungen soll geprüft werden, inwieweit und in welchen Teilgebieten des oben beschriebenen Raums Siedlungsentwicklung möglich ist. Dabei werden u. a. folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines übergeordneten räumlichen und funktionalen Gesamtbildes
- Schaffung von Wohnungssiedlungsflächen, insbesondere auch für unterschiedliche Einkommensgruppen, um die Versorgung mit qualitativem Wohnraum gewährleisten zu können

- Ausbau und Verbesserung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur sowie erforderliche Schaffung von neuen leistungsfähigen Verkehrsträgern, insbesondere einer geeigneten, barrierefreien und zukunftsfähigen verkehrlichen Erschließung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und für den Motorisierten Individualverkehr (MIV)
- Erschließung neuer Gewerbeflächen, um die gewerbliche Entwicklung weiter gewährleisten zu können
- Schaffung von sozialer und kultureller Infrastruktur einerseits, um die Bedarfe aus der Planung abzudecken und andererseits um Defizite im Bestand auszugleichen
- Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen und gartenbaulichen Strukturen für die tägliche Münchener Nahversorgung mit regionalen Produkten
- Erhalt und Schaffung attraktiver Naherholungsräume gemäß dem Konzeptgutachten Freiraum München 2030 mit lokaler, stadtweiter und auch interkommunaler Bedeutung
- Sicherstellung eines qualifizierten Umgangs mit der großräumig wahrnehmbaren Niedermoorlandschaft und mit bestehenden Schutzgebieten und Biotopflächen sowie weiträumige Sicherung und Entwicklung des Landschaftsverbundes nördlich Feldmoching und der Siedlung Hasenberg
- Berücksichtigung der Aspekte klimafreundlicher und energieeffizienter Stadtentwicklung
- Abstimmung der Planung über die Stadtgrenzen hinweg und ggf. Herausarbeiten gemeinsamer Handlungsfelder.

### **3.4 Weiterführung des kooperativen Vorgehens**

Bevor der Stadtrat die Durchführung einer SEM endgültig beschließen kann, muss im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen geprüft werden, ob die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Dies umfasst insbesondere die Erkundung der Bereitschaft der Grundstückseigentümer\*innen, die Ziele und Zwecke der Maßnahme im Rahmen städtebaulicher Verträge zu erreichen bzw. deren Verkaufsbereitschaft gegenüber der Gemeinde zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert.

Dies bedeutet, dass auch im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM ein kooperatives Vorgehen nicht nur möglich, sondern gesetzlich vorgeschrieben ist. Es ist also für alle Eigentümer\*innen – gerade diejenigen, die eine SEM ablehnen – möglich, über ein kooperatives Vorgehen dem Erfordernis einer späteren Satzung einer SEM zu begegnen.

Das kooperative Vorgehen behält damit weiterhin einen hohen Stellenwert, weil nur so die unterschiedlichen Interessen im Zusammenhang mit einem Stadtentwicklungsprojekt gut wahrgenommen und ausgeglichen werden können. Insbesondere die gemeinwohlorientierten Interessen können durch den Einleitungsbeschluss stärker berücksichtigt werden. Dementsprechend werden auch weiterhin planerische, wirtschaftliche oder organisatorische Überlegungen eng mit den Eigentümer\*innen und weiteren Betroffenen sowie der Öffentlichkeit abgestimmt.

Durch den Einleitungsbeschluss wird aufgrund der Festlegung des Anfangswertes eine transparente Kommunikation von Planungsüberlegungen in der Öffentlichkeit ohne Auswirkungen auf den Bodenpreis geradezu erst ermöglicht, so dass die Kommunikation zukünftig noch weiter ausgebaut werden kann.

Der geänderte Sachverhalt aufgrund der vorliegenden Beschlussvorlage wird ggf. insbesondere bei den Grundstückseigentümer\*innen für Irritationen sorgen. Für die kurzfristige Kommunikation werden deshalb Beteiligungsformate erarbeitet, mit denen insbesondere die Eigentümer\*innen aber auch die Öffentlichkeit eingebunden werden.

### 3.5 Weiterführung des bisherigen Prozesses

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14047) wurden Vorschläge für den zeitlichen Ablauf sowie für die inhaltliche Gliederung für die weitere Erarbeitung eines Kooperativen Stadtentwicklungsmodells vorgelegt. Außerdem wurden die Haushaltsmittel für die Phase 1 (2020 bis 2023) bereitgestellt.

Inhaltlich entsprechen die Untersuchungen in Vorbereitung eines Kooperativen Stadtentwicklungsmodells weitgehend den vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen einer SEM. Insofern ist der bisher geplante Projektablauf nur geringfügig zu modifizieren.

#### **Zeitliche Gliederung**

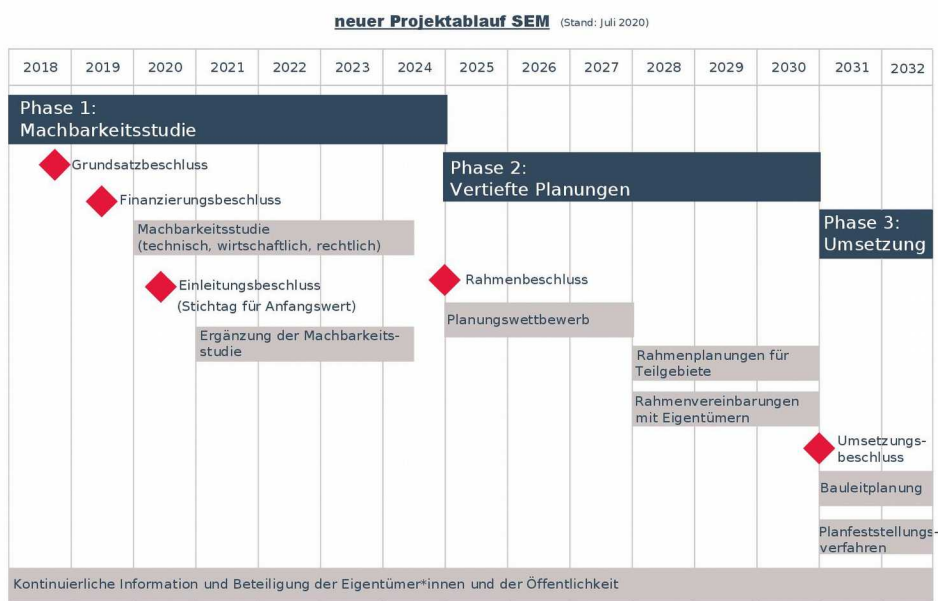
Der Prozess einer möglichen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Feldmoching – Ludwigsfeld orientiert sich stark am bisherigen Vorgehen.

- **Phase 1 – Machbarkeitsstudie (ca. 2019-2024)**  
In Phase 1 sollen die grundsätzliche Machbarkeit einer Entwicklung in Feldmoching – Ludwigsfeld und die entsprechenden planerischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Konsequenzen aufgezeigt werden. Dies umfasst u. a. die Prüfung, inwieweit eine Entwicklungsgesellschaft beauftragt werden soll. Das Ergebnis der Untersuchungen soll aufzeigen, ob und wie eine Stadtentwicklung weiterverfolgt werden kann.
- **Phase 2 – Vertiefte Planungen (ca. 2025-2030)**  
Wenn der Stadtrat entscheiden sollte, die Entwicklung in Feldmoching – Ludwigsfeld weiter zu verfolgen, würden in Phase 2 vertiefte Planungen für das gesamte Untersuchungsgebiet, ggf. auch mittels konkurrierender Verfahren, durchgeführt werden. Ziel dieser Planungen ist die genauere Ausarbeitung der Planung sowie die Identifikation von städtebaulich sinnvollen Teilabschnitten, die auch getrennt voneinander umgesetzt werden können. Parallel hierzu würden mit den Grundstückseigentümer\*innen verbindliche Verhandlungen zur freiwilligen Teilnahme an einer Siedlungsentwicklung stattfinden und damit die Umsetzbarkeit der Entwicklung geklärt werden. Im Ergebnis würde eine Strukturplanung für den Umgriff und die Ergebnisse der vertraglichen Verhandlungen mit den Eigentümer\*innen dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

• **Phase 3 – Umsetzung in Teilabschnitten (ab ca. 2030)**

Auf der Grundlage der Ergebnisse aus Phase 2 beschließt der Stadtrat in Phase 3 die Umsetzung der Planungen (voraussichtlich in Teilabschnitten). Die mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke können ggf. auch durch städtebauliche Verträge erreicht werden. Wenn dies nicht möglich ist und wenn zu diesem Zeitpunkt die weiteren Voraussetzungen zur Durchführung einer SEM vorliegen, kann der Stadtrat in Phase 3 über den Erlass einer Entwicklungssatzung entscheiden. Für diese Bereiche sind dann die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen, für evtl. erst später zu entwickelnde Bereiche können sie hingegen ggf. noch weiter bestehen bleiben. Auch nach förmlicher Festlegung des Entwicklungsbereichs durch eine Satzung hat die Landeshauptstadt München auf mitwirkungsbereite und mitwirkungsfähige Eigentümer\*innen zuzugehen. Diesen kann ein Abwendungsrecht gegenüber der gemeindlichen Grunderwerbspflicht zustehen, wenn sie sich im Rahmen von Abwendungsvereinbarungen verpflichten, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den Zielen und Zwecken der Maßnahme zu nutzen.

Auf dieser Grundlage kann dann die verbindliche planerische und bauliche Umsetzung mittels Bauleitplanung, Planfeststellungsverfahren etc. erfolgen. Das Gesamtgebiet würde ggf. in Teilgebiete gegliedert, für die städtebauliche Wettbewerbe und in der Folge Bebauungspläne erarbeitet werden. Für die verkehrliche Erschließung würden die erforderlichen Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Nach der Baurechtsschaffung würden die einzelnen Maßnahmen sukzessive realisiert.





### **Inhaltliche Gliederung**

Für die inhaltliche Gliederung der Phase 1 wurden insbesondere folgende Aufgabenbereiche identifiziert:

- Planung
- Wirtschaft und Recht
- Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit/Stakeholder Management
- Projektmanagement und -koordination.

Diese Aufgabenbereiche sind auch im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM entsprechend zu bearbeiten. Daher sind keine grundsätzlichen Anpassungen der Struktur erforderlich.

Innerhalb der einzelnen Aufgabenbereiche erfordern die geänderten Rahmenbedingungen jedoch kleinere Modifikationen:

- Der Aufgabenbereich Planung wird weitgehend unverändert weiterverfolgt. Die bereits vergeben Leistungen (Verkehrsgutachten und Naturschutzfachliches Gutachten) können ohne weitere Veränderung auch im Rahmen einer Voruntersuchung für eine SEM verwendet werden. Die weiteren noch ausstehenden Untersuchungen werden ggf. geringfügig angepasst.
- Im Aufgabenbereich Wirtschaft und Recht wirken sich die geänderten Rahmenbedingungen am deutlichsten aus. Bei den noch auszuschreibenden Leistungen aus diesem Bereich werden daher Modifikationen erforderlich, die aber voraussichtlich innerhalb des bestehenden Budgets berücksichtigt werden können.
- Dem Aufgabenbereich Kommunikation kommt auch im Rahmen einer Voruntersuchung für eine SEM eine sehr große Bedeutung zu. Bei dem bereits extern beauftragten Kommunikationskonzept werden aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Einleitung einer SEM aber auch im Hinblick auf die geänderte Situation aufgrund COVID 19 jedoch (ggf. kostenwirksame) Anpassungen erforderlich.
- Der Aufgabenbereich Projektmanagement und -koordination ist in gleicher Art und Weise fortzuführen. Da sich die geänderten Rahmenbedingungen aber ggf. auf den Bearbeitungszeitraum auswirken, ist hier mit Mehrkosten für einen längeren Bearbeitungszeitraum zu rechnen.

Aufgrund der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Umstellung auf Voruntersuchungen für eine SEM) und aufgrund der ggf. veränderten Personalsituation (spätere oder ggf. keine Einrichtung der bereits beschlossenen Stellen sowie vsl. keine neuen Stellenbeantragungen zeitnah möglich) sind Modifikationen erforderlich. Daher wurden die Bearbeitungszeiträume geringfügig angepasst. Weiter ist zu prüfen, ob die beschlossenen Haushaltsmittel für die gestreckten Zeiträume ausreichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen von KOSMO beschlossenen Personalstellen auch zur Bearbeitung der Voruntersuchungen für eine SEM erforderlich sind. Falls diese Stellen nicht eingerichtet werden, ist die Umsetzung der Machbarkeitsstudie und die Einhaltung des Zeitplans fraglich.

Zunächst wird in Abstimmung mit der Stadtkämmerei geprüft, inwiefern sich die – zum Teil kostenwirksamen – Änderungen durch Verschiebungen innerhalb des bisher geplanten Budgets darstellen lassen. Sollte dies nicht möglich sein, werden dem Stadtrat entsprechende Handlungsvorschläge vorgelegt.

Parallel dazu wird derzeit eine agrarstrukturelle Untersuchung durchgeführt, aus der wertvolle Grundlagen auch für eine mögliche städtebauliche Entwicklung in Feldmoching - Ludwigsfeld sowie darüber hinaus auch für eine zukunftsorientierte Landwirtschaft in München gewonnen werden können. Dieser Prozess soll fortgeführt werden, da er wichtige Informationen – die insbesondere im Interesse der dort tätigen Agrarbetriebe sind – liefern kann.

### **3.6 Fortgeltung der Vorkaufssatzung für Feldmoching – Ludwigsfeld**

Mit Beschluss vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V11936) hat die Vollversammlung des Stadtrates für das Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen (Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld). Die Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld ist auch nach einer Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM zur Erreichung des mit ihr verfolgten Sicherungszwecks weiterhin geeignet und erforderlich und gilt somit fort.

Die Vorkaufssatzung ist am 11.07.2018 in Kraft getreten und gilt gem. § 1 Abs. 1 Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld für das Gebiet Feldmoching-Ludwigsfeld im Norden der Landeshauptstadt München. Das Gebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die Karlsfelder Straße, die Bundesautobahn A99 und die Stadtgrenze im Norden, durch die Siedlung Hasenberg im Osten, durch die Siedlungen Lerchenau und Fasanerie sowie den Rangierbahnhof München-Nord im Süden, sowie durch die Dachauer Straße und die Siedlung Ludwigsfeld, sogenannte Kristallsiedlung im Westen. Ausgenommen bleibt der Ortskern von Feldmoching. Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ist somit identisch mit dem Untersuchungsbereich für eine künftige Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Rahmen vorbereitender Untersuchungen (vgl. Ziffer. 3.2).

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 der Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München für das o. g. Gebiet am 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V11936) die Durchführung von Planungen für eine städtebauliche Entwicklung des Gebiets beschlossen. Vorbereitende Untersuchungen für eine SEM stellen eine Konkretisierung dieser Durchführung von Planungen für eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes dar.

Ziel der Vorkaufssatzung ist es, dass die spätere Umsetzung der Planungen und der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht durch maßgebliche Veränderungen in der Eigentümerstruktur erschwert werden. Dieses Sicherungsbedürfnis besteht fort, da die Vorkaufssatzung weiterhin der Verwirklichung der im Beschluss vom 27.06.2018 beschriebenen Planungen und der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes dient. Die Vorkaufssatzung muss somit nach Einschätzung des Referates für

Stadtplanung und Bauordnung im Grundsatz weder hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches, noch hinsichtlich des Satzungstextes angepasst werden.

Das Kommunalreferat bleibt weiter zuständig für die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts in jedem einzelnen Verkaufsfall im Satzungsgebiet.

### **3.7 Information der Eigentümer\*innen und Bürger\*innen**

Allen betroffenen Eigentümer\*innen wird, soweit möglich, eine individuelle Nachricht zum geänderten Sachverhalt zukommen sowie die Möglichkeit zu einem persönlichen Gespräch angeboten. Der Bezirksausschuss wird informiert.

Das Direktorium-Rechtabteilung, das Kommunalreferat, das Personal- und Organisationsreferat sowie die Stadtkämmerei wurden vorab über die Beschlussvorlage informiert und erhalten Abdruck.

#### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching - HasenbergI wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) Bezirksausschuss-Satzung angehört. Aufgrund der Eilbedürftigkeit konnte lediglich eine Beteiligung des BA-Vorsitzenden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 der BA-Satzung erfolgen. Der Bezirksausschuss wurde außerdem auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rede-rechtes gemäß § 58 der Geschäftsordnung des Stadtrates hingewiesen. Eine Stellung-nahme lag bis zur Drucklegung noch nicht vor und wird ggf. zur Sitzung in geeigneter Wei-se nachgereicht.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI hat Abdruck der Vorlage erhalten.

#### **Fristverkürzung für die Vorlage**

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Ab-stimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil zwischenzeitliche Grundstücksspekulationen auf dem Immo-bilienmarkt im Münchener Norden verhindert werden sollen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie dem Verwaltungsbeirat der Haupt-abteilung II des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das in Anlage 1 (Übersichtplan) dargestellte Gebiet zwischen Karlsfelder Straße, Bundesautobahn A99 und der Stadtgrenze (südlich), der Siedlung Hasenberg (westlich), den Siedlungen Lerchenau und Fasanerie sowie dem Rangierbahnhof München-Nord (nördlich), sowie der Dachauer Straße und der Siedlung Ludwigsfeld, sogenannte Kristallsiedlung (östlich), ausgenommen der Bereich des Ortskerns Feldmoching wird zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich auf der Grundlage des § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, vorbereitende Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich mit dem Hinweis auf die Auskunftspflicht nach §§ 138, 165 Abs. 4 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.
3. Der Auftrag gemäß Grundsatzbeschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11936), ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell zu erarbeiten, wird aufgehoben. Die Verwaltung wird gebeten, die weiteren im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines kooperativen Stadtentwicklungsmodells beauftragten Untersuchungen dahingehend anzupassen, dass deren Ergebnisse im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM verwendet werden können. Dies umfasst u. a. die Prüfung der Beteiligung einer Entwicklungsgesellschaft.
4. Die gemäß dem Finanzierungsbeschluss der Vollversammlung vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14047) für das Kooperative Stadtentwicklungsmodell beschlossenen Finanzmittel und die gemäß dem Finanzierungsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.10.2029 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16213) für das Kooperative Stadtentwicklungsmodell beschlossenen fünf Stellen (4,0 VZÄ) sind ab sofort für die vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Feldmoching – Ludwigsfeld zu verwenden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auch im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM einen kooperativen Ansatz fortzuführen. Insbesondere sollen die Grundstückseigentümer\*innen, Mieter\*innen, Pächter\*innen, öffentliche Aufgabenträger\*innen sowie sonstige Betroffene möglichst frühzeitig beteiligt, eng in die weiteren Überlegungen einbezogen und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Besonders die konstruktive Fortsetzung der agrarstrukturellen Untersuchung ist dabei ein wichtiger Baustein.
6. Dem vorgeschlagenen mehrphasigen Vorgehen mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie als erstem Schritt wird zugestimmt.

7. Die am 27.06.2018 beschlossene und am 11.07.2018 in Kraft getretene Vorkaufssatzung für Feldmoching-Ludwigsfeld gilt weiterhin fort. Der unter Ziffer 3.6 des Vortrages der Referentin angepassten Begründung wird zugestimmt.
8. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00202 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL und SPD/Volt vom 02.07.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Dieser 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 Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium - Rechtsabteilung  
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 Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenberg
3. An das Direktorium HA II – V
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat – Bewertungsamt
7. An das Kommunalreferat – GeodatenService
8. An das Kommunalreferat – RV
9. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
10. An das Kreisverwaltungsreferat
11. An das Kulturreferat
12. An das Personal- und Organisationsreferat
13. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
14. An das Referat für Bildung und Sport
15. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
16. An das Sozialreferat
17. An die Stadtwerke München GmbH
18. An SWM-MVG
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/01
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/31-K
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/4
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/5
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/56
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/57
30. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/6
31. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/6S
32. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/61P
33. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V
34. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
35. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
36. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V