

Telefon: 233 - 22854
233 - 27396
233 - 28387
233 - 24718
Telefax: 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/63P
PLAN-HA II/54
PLAN-HA II/60V
PLAN-HA I/35

A) Rahmenplan für das Gewerbeband Frankfurter Ring

Bahngleisanlagen DB-Nordring (südlich),
Ungererstraße (westlich),
Frankfurter Ring (nördlich),
Straße Am Oberwiesenfeld (östlich)

- Rahmenplan Gewerbeband Frankfurter Ring -

**und Beschluss zur Aufstellung des
Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2166
und (Teil-) Änderung des Bebauungsplans Nr. 1404a**

Bahngleisanlagen DB-Nordring (südlich),
Ungererstraße (westlich),
Frankfurter Ring (nördlich),
Am Nordring (östlich)

- Frankfurter Ring - Ost -

B) Anträge

1. Gewerbegebiete Relaunch

Antrag Nr. 20-26 / A 00798 der
CSU-Fraktion im Stadtrat vom 04.12.2020

2. Ein Jugendzentrum und eine Halle für Livekonzerte und Kulturveranstaltung im Gewerbeband am Frankfurter Ring

Antrag Nr. 20-26 / B 01852 des
Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12
Schwabing - Freimann vom 23.02.2021

Stadtbezirke 11 Milbertshofen - Am Hart und 12 Schwabing - Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02177

4 Anlagen (Änderungs-/Ergänzungsanträge)

§ 4 Nummer 9 b) GeschO

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.05.2021
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021, einschließlich Hinweis/Ergänzung vom 22.03.2021.

Der Ausschuss vom 14.04.2021 hat unter Berücksichtigung der beigefügten Änderungs-/Ergänzungsanträge (siehe Anlagen) die Abänderung des Antrages der Referentin wie folgt beschlossen:

1. Der Vortrag der Referentin wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, einen Rahmenplan für das Gewerbeband am Frankfurter Ring zwischen Ungererstraße im Osten und der Straße Am Oberwiesenfeld im Westen zu erarbeiten und dem Stadtrat im Jahr nach der Beschlussfassung erneut zu berichten.
3. Für das im Übersichtsplan (Anlage 1) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.11.2020, o. M., rot umrandete Gebiet zwischen Bahngleisanlagen DB-Nordring (südlich) Ungererstraße (westlich), Frankfurter Ring (nördlich), Am Nordring (östlich) ist ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Das Planungsgebiet bleibt Fläche für Industrie und gewerblich Produktion, B-Flächen sollen nur untergeordnet ermöglicht werden. Nutzungen wie Hotel und Boarding Haus sind auszuschließen. Die Kraftwerksfläche der Stadtwerke München wird planungsrechtlich gesichert. Wohnnutzung in dem Planungsgebiet wird nicht angestrebt.

4. **Dort wo heute schon im Flächennutzungsplan Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet verzeichnet ist, ist vom Planungsreferat die Umwidmung in ein Urbanes Gebiet zu prüfen, ebenfalls ob dieses ausgeweitet werden kann. Das Planungsreferat berichtet dem Stadtrat, welche Folgen diese Umwidmung mit sich bringen würde.**
5. Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 2 dargelegten Planungszielen wird zugestimmt. **Es soll insbesondere erreicht werden, dass ausreichend Platz und Entwicklungsmöglichkeiten für einfaches Gewerbe gesichert wird. In Bezug auf das Thema „Höhenentwicklung“ muss sichergestellt werden, dass das benachbarte Ensemble Olympiapark und der Olympiaturm als Münchner Wahrzeichen nicht beeinträchtigt werden.**

Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 2 und 3 dargelegten Planungszielen und dem Planungskonzept, ergänzt um die Punkte „es wird geprüft, ob im Gewerbeband auch sinnvoll Kultur zum Beispiel eine Konzerthalle oder Bandübungsräume und Sport ermöglicht werden kann“ und „die Förderung von Kleingewerbe, Handwerk und produzierendem Gewerbe“, „der Rahmenplan und der Bebau-

ungsplan soll nicht zu einer Gentrifizierung des Gebiets führen“ wird zugestimmt.

Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 2 dargelegten Planungszielen wird zugestimmt, **mit der Vorgabe, den Planungen die unter Ziffer 7 genannten Herausforderungen in folgender Formulierung zu Grunde zu legen:**

- Grün- und Freiflächen

Der Bezeichnung Frankfurter Ring wird mit dem Begriff „ und Moosacher Straße“ ergänzt.

- Klima

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten zu prüfen, wie bei baulichen Veränderungen der Erhalt von möglichst viel Bausubstanz anzustreben ist, um die einmal eingesetzte graue Energie im Gebäudebestand, insbesondere im Beton, zu bewahren. Gebäude sollen auf passive Solarenergienutzung bei Kälte und Verschattungsmöglichkeiten bei Hitze ausgelegt werden. Holzbauweise und Recyclingbeton sollen bei Bauvorhaben vorrangig eingesetzt werden. Solaranlagen auf Dächern und an geeigneten Fassaden sollen regelmäßig eingeplant werden.

6. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, zusammen mit dem Mobilitätsreferat geeignete Flächen für Nahlogistik im Gewerbeband Frankfurter Ring zu identifizieren und auszuweisen, bei denen der Anschluss nicht nur über die Straße, sondern auch auf der Schiene erfolgen kann.**
7. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, geeignete Flächen (u.a. auch bei Dachbegrünungen) für ökologische Trittsteine im Gewerbeband Frankfurter Ring zu identifizieren und auszuweisen.**
8. Mit diesem Aufstellungsbeschluss werden abweichend zur bisher üblichen Praxis nicht die geltenden Verfahrensgrundsätze der SoBoN (vom 26.07.2017) bei den zukünftigen Fortführungen der Bebauungsplanverfahren zur Anwendung kommen. Anwendung finden vielmehr diejenigen Verfahrensgrundsätze der SoBoN, die im Zeitpunkt künftiger Teil-Aufstellungsbeschlüsse, in denen die planerischen Ziele und der räumliche Geltungsbereich der jeweiligen Teilbebauungspläne konkretisiert werden, gelten.
9. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, die Rahmenbedingungen für die verkehrliche Erschließung zu untersuchen und Lösungsmöglichkeiten in Abhängigkeit der formulierten Entwicklungsperspektiven zu entwickeln.
10. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00798 der CSU-Fraktion vom 04.12.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01852 des Bezirksausschusses 12 Schwabing - Freimann vom 23.02.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

II. Antrag der Referentin

Wie in der vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 14.04.2021 beschlossenen Fassung.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit II.

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 SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1 (1x)
3. An das Direktorium HA II – BA (1x)
4. An die Bezirksausschüsse 11 und 12
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Baureferat
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Mobilitätsreferat
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/4
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63P
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

25. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/6
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V

anlage

Änderungsantrag

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Marienplatz 8
80331 München



14. April 2021

Ergänzungsantrag für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021

TOP ö7

A) Rahmenplan für das Gewerbeband Frankfurter Ring

...

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02177

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt:

Ziff. 1 bis 2	unverändert
Ziffer 3 ergänzt	...Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses. Das Planungsgebiet bleibt Fläche für Industrie und gewerblich Produktion, B-Flächen sollen nur untergeordnet ermöglicht werden. Nutzungen wie Hotel und Boarding Haus sind auszuschließen. Die Kraftwerksfläche der Stadtwerke München wird planungsrechtlich gesichert. Wohnnutzung in dem Planungsgebiet wird nicht angestrebt.
Ziffer 4 bis 9	unverändert

Heike Kainz
Stadträtin

Alexander Reissl
Stadtrat

Andreas Babor
Stadtrat

Fabian Ewald
Stadtrat

Veronika Mirlach
Stadträtin

Winfried Kaum
Stadtrat

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung, TOP 7
Rahmenplan für das Gewerbeband Frankfurter Ring
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 /V 02177

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Ziff. 1 und 2	Wie im Antrag der Referentin.	
Ziff. 3 geändert	Für das im Übersichtsplan (Anlage 1) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.11.2020, o. M., rot umrandete Gebiet zwischen Bahngleisanlagen DB-Nordring (südlich) Ungererstraße (westlich), Frankfurter Ring (nördlich), Am Nordring (östlich) ist ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.	
Ziff. 4 neu	Dort wo heute schon im Flächennutzungsplan Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet verzeichnet ist, ist vom Planungsreferat die Umwidmung in ein Urbanes Gebiet zu prüfen, ebenfalls ob dieses ausgeweitet werden kann. Das Planungsreferat berichtet dem Stadtrat, welche Folgen diese Umwidmung mit sich bringen würde.	
Ziff. 5 geändert (ehem. 4)	Dem im Vortrag der Referentin unter Ziffer 2 und 3 dargelegten Planungszielen und dem Planungskonzept, ergänzt um die Punkte „es wird geprüft, ob im Gewerbeband auch sinnvoll Kultur zum Beispiel eine Konzerthalle oder Bandübungsräume und Sport ermöglicht werden kann“ und „die Förderung von Kleingewerbe, Handwerk und produzierendem Gewerbe“, „der Rahmenplan und der Bebauungsplan soll nicht zu einer Gentrifizierung des Gebiets führen“ wird zugestimmt.	
Ziff. 6 neu	Das Referat für Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, zusammen mit dem Mobilitätsreferat geeignete Flächen für Nahlogistik im Gewerbeband Frankfurter Ring zu identifizieren und auszuweisen, bei denen der Anschluss nicht nur über die Straße, sondern auch auf der Schiene erfolgen kann.	
Ziff. 7 neu	Das Referat für Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, geeignete Flächen (u.a. auch bei Dachbegrünungen) für ökologische Trittsteine im Gewerbeband Frankfurter Ring zu identifizieren und auszuweisen.	
Ziff. 8 bis 10 (ehem. 5 bis 7)	Wie im Antrag der Referentin.	
gez. Christian Müller Simone Burger Micky Wengatz Andreas Schuster Kathrin Abele Nikolaus Gradl	gez. Anna Hanusch Paul Bickelbacher Christian Smolka Angelika Pilz-Strasser Bernd Schreyer David Süß Florian Schönemann	
SPD/Volt-Fraktion		Fraktion Die Grünen – rosa liste

Anlage

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

München, 14. April 2021

**Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung,
Änderungsantrag zum TOP 7 „Rahmenplan für das Gewerbeband Frankfurter
Ring“:**

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

1 – 3. Wie im Antrag der Referentin

4. geändert: Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 5 2 dargelegten Planungszielen wird zugestimmt. **Es soll insbesondere erreicht werden, dass ausreichend Platz und Entwicklungsmöglichkeiten für einfaches Gewerbe gesichert wird. In Bezug auf das Thema „Höhenentwicklung“ muss sichergestellt werden, dass das benachbarte Ensemble Olympiapark und der Olympiaturm als Münchner Wahrzeichen nicht beeinträchtigt werden.**

5 - 7. Wie im Antrag der Referentin

Begründung:

Das Gewerbeband Frankfurter Ring ist in München ein wichtiger Standort für einfaches Gewerbe (A-Flächen), das häufig von Verdrängung durch höherwertiges Gewerbe (B-Flächen) bedroht ist. Der Rahmenplan muss einen Beitrag zum Erhalt des einfachen Gewerbes leisten.

Der Olympiapark mitsamt Olympiaturm sind Münchner Wahrzeichen und erfüllen die Voraussetzungen für ein Weltkulturerbe. Dies muss bei der Planung künftiger Hochhäuser in unmittelbarer Nähe unbedingt berücksichtigt werden. Eine Überformung dieses weltbekannten Ensembles ist nicht erwünscht.

Initiative:

Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit
Stadtrat Stefan Jagel
Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 14.04.2021

Änderungsantrag
für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.04.2021 – TOP 7 öffentlich
Rahmenplan für das Gewerbeband Frankfurter Ring und Beschluss zur Aufstellung des
Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2166 und (Teil-) Änderung Bebauungsplan Nr. 1404a,
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02177

Gewerbeband Frankfurter Ring: Nutzungsvielfalt erhöhen und Verkehrswende vorantreiben

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1 - 3	unverändert
Ziffer 4 neu	<p>Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 52 dargelegten Planungszielen wird zugestimmt, mit der Vorgabe, den Planungen die unter Ziffer 7 genannten Herausforderungen in folgender Formulierung zu Grunde zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungen <p>Angesichts der Ziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms sowie der dargestellten Rahmenbedingungen ist eine Nutzungsintensivierung nur schwerpunktmäßig im Spektrum einer gewerblichen Nutzung vorstellbar. Zentrales Ziel ist es dabei, die bauliche Dichte zu erhöhen, sofern die verkehrliche Leistungsfähigkeit gesichert ist. Dabei sollen möglichst innovative Hybridlösungen im Sinne einer Mischung aus produzierendem und Gewerbe und höherwertigem Gewerbe umgesetzt werden und die Gewerbe-A-Nutzung im Sinne des Zieles der „Münchner Mischung“ (s. Ziffer 6.2) quantitativ deutlich erhöht werden erhalten bleiben, insbesondere zugunsten kleiner und mittlerer Betriebe des Handwerks, z.B. in zusätzlichen Gewerbebedürfnissen. Eine Integration kultureller Nutzungen ist anzustreben. Erforderliche öffentliche (technische) Infrastruktur soll ist auf Grundlage einer Bedarfsabfrage vorrangig abzudecken berücksichtigt werden, wobei unter anderem ein Nahversorgungs-Wertstoffhof des AWM im westlichen Bereich des Frankfurter Ringes und eine City-Logistik-Umladestation vorgesehen werden sollen. Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorgesehen, der bestehende Umfang an Einzelhandel soll jedoch erhalten bleiben, insbesondere Baumarkt und Discounter im westlichen Bereich des Planungsgebietes. In geeigneten immissionsarmen Lagen sind im Rahmen der Erhöhung der baulichen Dichte Wohnnutzungen (unmöblierte und möblierte Single- und Double-Appartements, Wohnheime und in untergeordnetem Umfang klassisches Wohnen) zu integrieren, soweit deswegen die gewerbliche Nutzung mit ihren Emissionen nicht eingeschränkt werden muss.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehr <p>Die weitere bauliche Entwicklung am Frankfurter Ring steht unter dem Vorbehalt der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließung. Um die verkehrlichen Auswirkungen einer möglichen Nachverdichtung sinnvoll beurteilen zu können, wird eine verkehrsfachliche Begleitung der Entwicklungsperspektive erforderlich. Um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen, soll insbesondere für die Gewerbe-B-Nutzungen der</p>

Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs und der Fahrradinfrastruktur **und die intensivierete Nutzung des Bahn-Nordrings mit aktivierten Gleisanschlüssen** geprüft und Maßnahmen benannt werden. Dabei sind die laufenden Überlegungen für einen S-Bahn-Nordring, die Trambahnlinie 23 oder die Seilbahnplanung entlang des Frankfurter Rings oder weitere Alternativen zu berücksichtigen und insbesondere innovative Maßnahmen für einen besseren Verkehrsverbund zu entwickeln. **Zugleich ist der Bahn-Nordring als zukunftsfähige leistungsstarke Infrastruktur mit zwei Gleisen für S-Bahn und Regionalverkehr, zwei Gleisen für den Güterverkehr und einem nördlichen und einem südlichen Industriestammgleis zur Bedienung der Gleisanschlüsse des anliegenden produzierenden Gewerbes räumlich einzuplanen.** Wie oben ausgeführt, sollte die Ertüchtigung der Radverkehrsinfrastruktur am Frankfurter Ring **sowie eine neue Radverkehrsinfrastruktur entlang des DB-Nordrings** geprüft werden, **um die „letzte Meile“ zur S- und Trambahn attraktiver zu machen.** Weiterhin wird eine Fuß- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung in der Blockmitte zwischen DB-Nordring und Frankfurter Ring geprüft **und, soweit rechtlich und technisch möglich, zeitnah realisiert.** Die Anbindung **aller Stationen des ÖPNV im an den U-Bahnhof Studentenstadt für den Fuß- und Radverkehr** ist durchgängig attraktiv zu gestalten.

- Höhenentwicklung

Gemeinsam mit den Umstrukturierungsprozessen im Gewerbe eröffnet der Entwurf der Hochhausstudie einen Prüfungsrahmen für eine mögliche bauliche Verdichtung in die Höhe, da hierfür stadträumlich grundsätzlich Potentiale erkennbar sind. Mit der Entwicklungsperspektive sollen Leitbilder für eine stadträumliche Akzentuierung mit Hochpunkten z. B. im Sinne der Frage von Cluster, Solitär oder Band erarbeitet werden. Aus der Anwendung des Kriterienkataloges der Hochhausstudie und im Abgleich mit den weiteren fachlichen Zielen sollen innerhalb des relativ großen Eignungsraumes Standorte und Höhen konkretisiert werden, **wobei Höhen von 100 Meter nicht überschritten werden dürfen. Die Veränderungen der aktuellen Sichtbeziehungen aus allen Himmelsrichtungen und der Erhalt der bedeutenden historischen Sichtachsen ist frühzeitig durch geeignete Simulationen umfassend darzustellen.** Zur Visualisierung der Entwicklungsüberlegungen sollen entsprechende Massenmodelle erstellt, die im Anschluss auch für das geplante Stadtmodell verwendet werden können.

- Grün- und Freiflächen

Ein Schwerpunkt im Zuge der geplanten Aufwertung der Grün- und Freiflächen entlang des Frankfurter Rings **und der Moosacher Straße** liegt auf dem Konzept eines inneren, vernetzten öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität und intensiver Begrünung zwischen Frankfurter Ring/**Moosacher Straße** und DB-Nordring. Mit einer Entsiegelung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie der Aufwertung der Freiflächen in Verbindung mit den höherwertigen Nutzungen sollen entsprechend attraktive öffentliche Freiräume geschaffen werden, die auf die veränderten Anforderungen ausgerichtet sind und die Aufenthaltsqualität verbessern.

Der Frankfurter Ring **und die Moosacher Straße** als wichtige Magistralen **sind** gestalterisch aufzuwerten, vor allem die Baumreihen wären zu stärken und zu ergänzen.

Auch die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie der Biodiversität sind zu berücksichtigen, so dass die Situation im Gebiet planerisch verbessert wird.

- Klima

	<p>Als wesentliches Planungsziel bei der Entwicklung dieses Raumes gilt es, der bioklimatischen Belastung mittels Begrünung von Freiflächen und Gebäuden und Entsiegelungen entgegenzuwirken und die bioklimatischen Funktion zu verbessern.</p> <p>Bei weiterer Nachverdichtung muss hierfür insbesondere der Luftaustausch von den Bahngleisen in das Gebiet hinein aufrecht erhalten werden – dafür ist eine Öffnung der zukünftigen Bebauung zu prüfen – und der Versiegelungsgrad zu verringern. Im Weiteren sind alle Potentiale für Begrünungen im Gebiet zu nutzen, Möglichkeiten für Großbaumstandorte im Straßenraum zu schaffen sowie Gebäudebegrünung in Form von Dach- und Fassadenbegrünung zu ermöglichen.</p> <p>Bei baulichen Veränderungen ist der Erhalt von möglichst viel Bausubstanz anzustreben, um die einmal eingesetzte graue Energie im Gebäudebestand, insbesondere im Beton, zu bewahren. Gebäude sollen auf passive Solarenergienutzung bei Kälte und Verschattungsmöglichkeiten bei Hitze ausgelegt werden. Holzbauweise und Recyclingbeton sollen bei Bauvorhaben vorrangig eingesetzt werden. Solaranlagen auf Dächern und an geeigneten Fassaden sollen regelmäßig eingeplant werden.</p>
Ziffer 5 - 7	unverändert

Begründung:

Die Planungsziele finden sich im Vortrag der Referentin nicht in Ziffer 5, sondern in Ziffer 2.

Das beabsichtigte Vorhaben einer Rahmenplanung für das Gewerbeband Frankfurter Ring und östliche Moosacher Straße (letztere wird in der Vorlage nicht prominent genannt, ist aber von dem im Plan eingezeichneten Umgriff erfasst) wird begrüßt, weil damit die Grundlage für eine vorausschauende aktive Gestaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Areal gelegt werden kann. Die Verknüpfung mit den westlich und östlich angrenzenden Gebieten ist dabei im Sinne der Durchgängigkeit mit zu betrachten.

Die Vorlage konstatiert: „Die Gewerbeentwicklung ist einer der großen Motoren der Stadtentwicklung.“ Ein Motor muss aber zum Fahrzeug passen, denn ein übermotorisiertes Fahrzeug fährt schnell gegen die Wand. München, der drittgrößte Büromarkt Europas (vgl. SZ vom 11./12.01.2021)¹, trägt nicht einfach noch mehr Büroflächen. Pro Bürobeschäftigtem stehen in München im Durchschnitt 39,2 qm Bürofläche zur Verfügung (Immobilienreport München Nr. 133 vom 13.11.2019)². Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner beträgt in München 43,2 qm (Statistisches Amt München, Stand: 2019)³. Jede bzw. jeder Bürobeschäftigte hat im Schnitt schätzungsweise zwei Angehörige, die nicht in Büros arbeiten. Somit verursacht jeder zusätzliche Büroarbeitsplatz von 39 qm einen Wohnflächenmehrbedarf von 130 qm. Bei zunehmendem Homeoffice können Büroarbeitsplätze künftig öfter doppelt genutzt werden, während zugleich der Wohnflächenbedarf durch häusliche Arbeitszimmer steigt. Somit wird sich der Wohnflächenbedarf pro eingerichtetem Büroarbeitsplatz weiter erhöhen.

Ziel der Planung ist **laut Vorlage** bei quantitativem Erhalt des produzierenden Gewerbes (S. 12: „Gewerbe-A-Nutzung“), eine „Nutzungsintensivierung“ und „mögliche bauliche Verdichtung in der Höhe“ (S. 12 – 13), was im Rahmen der angestrebten „Hybridlösung“ aus produzierendem Gewerbe und Büroflächen (S. 12) **ausschließlich eine Mehrung von Büroflächen** („Gewerbe-B-Nutzung“) bedeutet. Dieser Planung könnte allenfalls dann zugestimmt werden, wenn in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet der verursachte große Mehrbedarf an Wohnfläche und der erforderlichen technischen, sozialen und ökologischen Infrastruktur gedeckt werden kann. Dafür ist jedoch keine Perspektive erkennbar, da alle

¹ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-corona-homeoffice-bueroflaeachen-1.5170661>

² https://www.immobilienscout24.de/immobilienreport.de/mailman/uploads/files/immobilienreport_133.pdf

³ <https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:a320d93e-fd19-4e8e-9023-7ac46cd0f778/it161208.pdf>

Areale in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet bereits bebaut sind oder mit bereits feststehenden Nutzungen bebaut werden. Unter anderem fehlt es zudem, wie auch in der Vorlage angesprochen, bereits jetzt in erheblichem Ausmaß an der für eine funktionierende Stadt benötigten technischen Infrastruktur, seien es Flächen für Ver- und Entsorgung (z.B. fußläufig erreichbare Wertstoffhöfe), Flächen für die Sicherstellung eines erweiterten ÖPNV (z.B. Bus- und Trambahnbetriebshöfe) und Flächen für eine zukunftsfähige City-Logistik (z.B. Umladeareale von Bahn und großen Lkw auf kleine Lieferfahrzeuge).

Da sich im Bereich der Rahmenplanung im Gebiet Alt-Milbertshofen bereits große Areale mit Wohnnutzung befinden (Hamburger Straße, Motorstraße, Alter-St.-Georgs-Platz, Anhalter Platz, Riesenfeldstraße) und eine Wohnnutzung auch in weiteren Arealen mit emissionsarmer Gewerbenutzung durchaus machbar ist, bietet sich die Möglichkeit, die aus der baulichen Verdichtung im Bereich der gewerblichen Nutzung entstehenden Wohnflächenmehrbearde im Planungsumgriff durch Aufstockung und Neubau abzudecken. Im Sinne günstiger Mieten und flächensparenden Wohnens sollten insbesondere Single- und Double-Appartements, sowie Wohnheimplätze für Azubis, Studierende und Berufstätige mit einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 12 – 25 qm geplant werden, da diesbezüglich in München bei 55% Ein-Personen-Haushalten und 25% Zwei-Personen-Haushalten⁴ der größte Mangel herrscht⁵.

Ein Zuwachs kultureller Nutzungen, über die kulturelle Nutzung des Gebäudes Alter-St.-Georgs-Platz 4 hinaus, würde die umliegenden Stadtviertel bereichern. Außer Werkstätten und Probenräumen ist für Hallenkultur eine Veranstaltungshalle mit gutem Lärmschutz wünschenswert.

Baumarkt und Discounter im westlichen Gebiet sind wichtige Angebote der zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbaren Nahversorgung, weshalb diese Einzelhandelsnutzungen im bestehenden Umfang zu erhalten sind.

Das Ziel des Ausbaus der ÖPNV-Infrastruktur und der Fahrradinfrastruktur ist richtig und wichtig. Besonders eine Fuß- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung in der Blockmitte zwischen DB-Nordring und Frankfurter Ring ist unterstützenswert, da damit eine attraktive Verbindung abseits des MIV-belasteten Frankfurter Rings entstünde. Die Weiterführung im Osten und Westen jenseits des Planungsgebietes sollte mit betrachtet werden. Die gleichzeitig vorgeschlagene Prüfung einer neuen Radverkehrsinfrastruktur entlang des DB-Nordrings, um die „letzte Meile“ zur S-Bahn und Trambahn attraktiver zu machen, erscheint jedoch aus mehreren Gründen nicht sinnvoll. Erstens wäre es eine Parallelverbindung in direkter Nähe zur Verbindung in der Blockmitte, zweitens dient der Radverkehr nur in seltenen Fällen allein zur Bewältigung einer „letzten Meile“ mit dem Ziel S-Bahn oder Trambahn zu erreichen, drittens würde diese Trassierung massiv mit den aktuell genutzten und den hoffentlich künftig wieder vermehrt genutzten Gleisanschlüssen für produzierendes Gewerbe kollidieren, welche gequert werden müssten (beispielhaft sei die Pkw-Verladung von BMW genannt), viertens müsste entweder die Gleisinfrastruktur auf dem Bahn-Nordring reduziert werden, was dem Ziel einer aus ökologischen und verkehrlichen Gründen gewünschten Verkehrsverlagerung auf die Bahn (Verkehrswende) widerspräche, oder in teilweise bebaute Grundstückrandbereiche der anliegenden Firmen eingegriffen werden, und fünftens würde die Biotopvernetzung im Randbereich der Gleisanlagen mit der durchgehenden Versiegelung durch eine Radwegtrasse erheblich beeinträchtigt werden.

Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) sollen (künftig) nicht nur bei Wohnflächenmehrung, sondern auch bei Gewerbeflächenmehrung zur Anwendung kommen, um eine faire Verteilung des Wertzuwachses des Grundstücks zwischen Grundstückseigentümer und Allgemeinheit zu erreichen.

Dirk Höpner, Planungspolitischer Sprecher, **Hans-Peter Mehling**, stellv. Fraktionsvorsitzender, Stadträte

⁴ Wohnungsmarktbeobachtung München - Bericht zur Wohnungssituation 2018 -2019 -, unter:

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=6347560

⁵ „Die Wohnungsgrößen werden nach gemeinsamer Einschätzung der Expertinnen und Experten eher rückläufig sein. Die Nachfrage wird sich zukünftig in München weiter auf die kleinen und ganz besonders die mittleren Größen im Geschosswohnungsbau konzentrieren.“ aus Seite 3, Wohnungsmarkt München - Expertenbefragung 2017, unter:

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=4798701