

Telefon: 233 - 24178
Telefax: 233 - 26410

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung
PLAN HAI/43

Entwicklung Europark

Wohnungen bauen und Grün schützen – das geht so:

Den Euroindustriepark neu denken – Weiterentwicklung der Gewerbeflächen,
mehr Platz für Wohnen, Grün und soziale Infrastruktur

Antrag Nr. 14-20 / A 04531 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.10.2018

Wohnungsbau – mutig, und mal anders

Antrag Nr. 14-20 / A 05246 von Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Heike Kainz
vom 17.04.2019

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme III – Mit einer „SEM Europark“ den Euro Industriepark erfolgreich zu einer „Eurocity“ umstrukturieren

Antrag Nr. 14-20 / A 05359 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.05.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00235

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 04531
2. Antrag Nr. 14-20 / A 05246
3. Antrag Nr. 14-20 / A 05359
4. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
5. Luftbild mit Umgriff

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde 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 ist.

1. Anlass

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 11.10.2018 den anliegenden Antrag Nr.14-20 / A 04531 (Anlage 1), Herr Stadtrat Thomas Schmid und Frau Stadträtin Heike Kainz haben am 17.04.2019 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 05246 (Anlage 2) und die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 14.05.2019 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 05359 (Anlage 3) gestellt, die sich jeweils räumlich auf den Europark konzentrieren und inhaltlich eine Umstrukturierung und/oder Wohnnutzung bzw. eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff Baugesetzbuch (BauGB) im Europark vorschlagen.

1.1. Ausgangslage

Der Europark ist ein großräumiges Gewerbegebiet im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann, das vor allem durch Gewerbe und Einzelhandel, insbesondere durch Abholgroßmärkte und Großhandelsketten, geprägt ist. Das Gebiet befindet sich beiderseits der Ingolstädter Straße zwischen Lilienthalallee und Knorrstraße, nördlich des Eisenbahn-Nordringes bzw. des Frankfurter Rings und südlich der ehemaligen Bayernkaserne. Das Gewerbegebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und hat einen flächenmäßig großen Anteil an oberirdischen Parkplatzflächen. Das Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 215 ha.

1.1.1. Historie

Anfang der 1960er Jahre kaufte der Kaufmann Anton Ditt von der Deutschen Bundesbahn für seine Euro-Boden Gesellschaft mbH Gelände, um dort einen Industriepark nach US-amerikanischem Vorbild zu errichten. Große Teile des Gebietes sind daher Erschließungsflächen wie Straßen, Gleise oder großflächig angelegte Parkplätze. Im Jahr 1963 begann die Erschließung des Geländes, so dass im Jahr 1968 zusammen mit den 40 Firmen, die sich hier ansiedelten, das Richtfest gefeiert und die Anlage wenig später eröffnet wurde. Die private Bezeichnung „Euro-Industriepark“ ist kein amtlicher Ortsname. Offiziell wird das Gebiet in allen formellen Plänen als Europark bezeichnet. Die Vergabe des Geländes an Industrie- und Gewerbeunternehmen wurde über Erbbaurechte geregelt. Ende der 1980er wurden die ehemals privaten Erschließungsstraßen zum städtischen Eigentum. Mit der Erstellung von Bebauungsplänen wurden die Erschließungsstraßen erneuert.

1.2. Bedeutung des Europarks

Der Europark wird in der Karte „Büro- und Gewerbebestände in München“ (Stand August 2019, 9. Auflage) des Referats für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München als ein Gewerbebestandort mit vorhandenem Baurecht aufgeführt. Das Baurecht des Europarks wird durch mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne definiert. Das dort festgesetzte Baurecht ist weitestgehend ausgeschöpft. Bis auf die öffentlichen Erschließungsstraßen, die im städtischen Eigentum sind, befinden sich die Grundstücke im Besitz privater Eigentümer*innen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Nähe Autobahn, Gleisanschluss) ist der Europark, südlich der ehemaligen Bayernkaserne und die Areale entlang der Lilienthalallee, ein attraktiver Standort für gewerbliche Nutzungen.

Der Europark ist in Teilen ein Fachmarktstandort, in dem zwei SB-Warenhäuser den Einzelhandel dominieren¹, der aber nicht in den weiteren Siedlungszusammenhang integriert ist. Diese SB-Warenhäuser richten sich aufgrund der Sortimentsvielfalt hauptsächlich an eine autoorientierte Kundschaft. Große versiegelte Freiflächen werden von ausgedehnten Parkplätzen eingenommen, was auf die hohe Zahl von Groß- und Einzelhandelsgeschäften zurückzuführen ist. Das Nahversorgungsangebot im Europark hat eine enorme Strahlkraft und versorgt auch die angrenzenden Stadtteile mit.

¹ Selbstbedienungs(SB)-Warenhäuser sind Anbieter mit einem großen Sortiment, die neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot (Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren) auch einen großen Non-Food-Anteil haben. Dieser Non-Food-Anteil besteht meist aus zentrenrelevanten Sortimenten wie z.B. Bekleidung und Schuhe, Spielwaren und Haushaltswaren.

1.3. Bestehende verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Der Europark ist gut an das Hauptstraßennetz angebunden. Die Ingolstädter Straße (Bundesstraße B13) als Hauptzubringer- und -ausfallstraße teilt den Industriepark in einen östlichen und einen westlichen Teil. Beide Teile haben über getrennte Zu- und Ausfahrten direkten Anschluss an diese vielbefahrene Bundesstraße, die sowohl die Verbindung zur Stadtmitte als auch zum Autobahnring Nord (A99) herstellt. Die Autobahnanschlussstelle München-Freimann der Autobahn A9 München – Nürnberg liegt nordöstlich des Europarks an der Heidemannstraße.

Die Bahntrassen des DB-Nordrings grenzen das Gelände von den südlich angrenzenden Stadtteilen (z.B. Schwabing) ab. Zwischen Ingolstädter Straße im Westen und A9 im Osten besteht mit der Brücke an der Lilienthalallee die einzige Querung der Bahntrasse des DB-Nordrings.

Die innere Erschließung des östlichen Teils erfolgt vorwiegend über die Maria-Probst-Straße, welche die Verbindung zwischen Ingolstädter Straße und Heidemannstraße herstellt. Durch den westlichen Teil verläuft die Hufelandstraße als Haupteerschließungsstraße in Ost-West-Richtung.

Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)

Der Europark wird durch die Buslinie 178 bedient, welche die Verbindung zum U-Bahnhof Kieferngarten (U6) im Osten und zum U-Bahnhof Frankfurter Ring (U2) im Westen herstellt. Östlich des Europarks liegt der U-Bahnhof Freimann (U6), der jedoch nur von dem Gebiet an der Lilienthalallee (Zenithhalle, BMW, MOC) fußläufig erreichbar ist. Die Bushaltestelle Euro-Industriepark West an der Ingolstädter Straße wird durch die beiden Buslinien 140 und 141 bedient, die zum Parzivalplatz (Tramlinie 23) und zum Scheidplatz (U3, U2) fahren.

1.4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

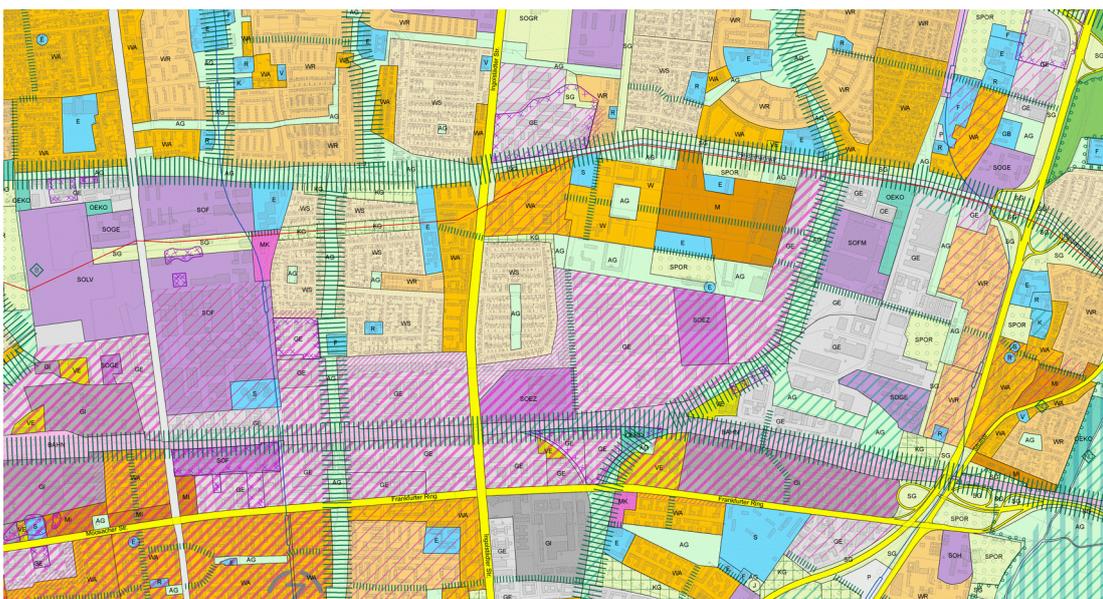


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) Ausschnitt (Quelle: Landeshauptstadt München 2021, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung wird der Europark überwiegend als Gewerbefläche (GE) mit großen Sondergebieten Einzelhandel (SOEZ), Fachmarkt (SOFM) und Gemeinbedarf (SOG) dargestellt. Eine Ver- und Entsorgungsfläche befindet sich entlang der Lindberghstraße.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Europark sieht der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung vorrangig Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vor. Des Weiteren sind eine West-Ost bzw. Nord-Süd verlaufende übergeordnete Grünbeziehung sowie mehrere, die einzelnen Quartiere vernetzenden örtliche Grünverbindungen dargestellt.

Der Europark ist ausschließlich gewerblich geprägt. Die Bebauungspläne Nr. 1505 a, Nr. 1505, 1404 a, 2024, 1695 und 1505 b setzen überwiegend ein Gewerbegebiet fest.

2. Derzeit bekannte Planungen

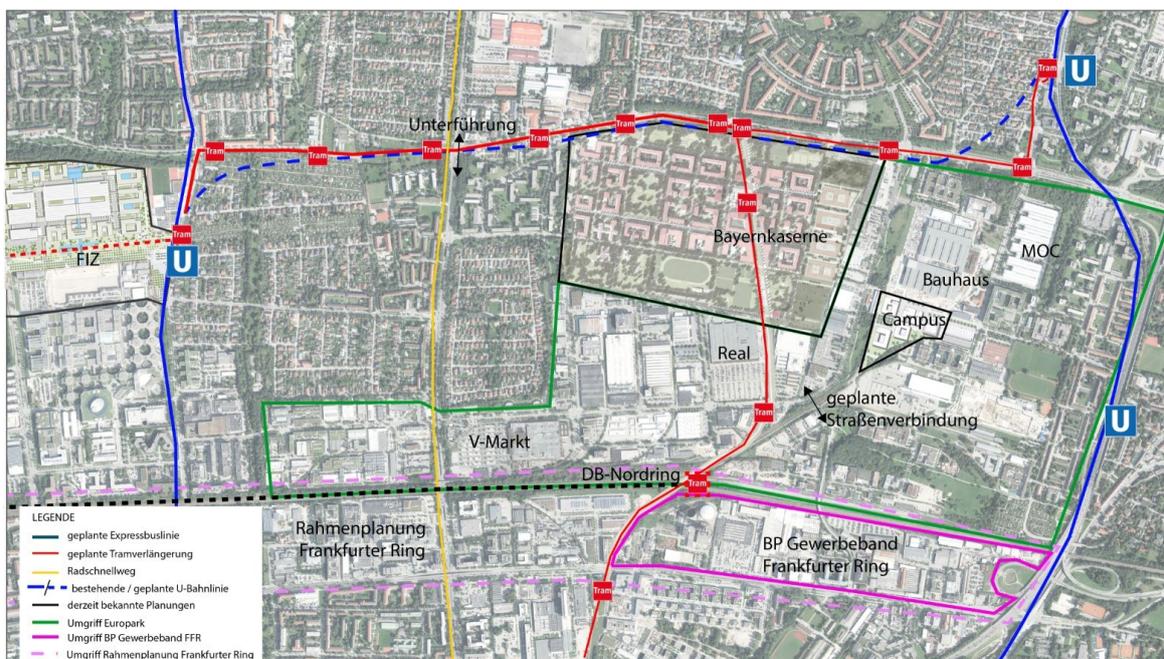


Abbildung 2

Luftbild mit den bekannten Neuplanungen und Verkehrsplanungen (Quelle: PLAN HAI/43, Landeshauptstadt München 2021, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: Die Neuplanungen stellen den Stand des jeweiligen Wettbewerbes dar.)

2.1. Aktuelle Planungen im städtebaulichen Umfeld

In den letzten Jahren sind Entwicklungen um den und im Europark zu beobachten. So entsteht in den nächsten Jahren im östlich der Ingolstädter Straße gelegenen Teil des Europarks auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne sowie einem östlich angrenzenden bisher gewerblich genutzten privaten Grundstück ein urbanes Stadtquartier mit rund 5.500 Wohnungen für bis zu 15.000 Menschen. Das 48 Hektar große Areal ist seit 2011 im Eigentum der Stadt und bietet enorme Chancen zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes. Seit April 2019 ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 für das Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne sowie das östlich angrenzende 10 ha große Gewerbegebiet an der Heidemannstraße rechtsverbindlich.

Am 22. Mai 2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14858) fasste der Stadtrat den Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a Campus für Innovation und Forschung. Es sollen auf dem Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerkes der Bahn rund 75.000 Quadratmeter Gewerbeflächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Werkstätten, Labors und Forschungseinrichtungen entstehen.

Südlich des Europarks im Gewerbeband entlang des Frankfurter Rings vom ehemaligen Knorr-Bremse-Areal am Oberwiesenfeld bis zur Nürnberger Autobahn A9 wird derzeit eine Rahmenplanung erarbeitet, um ein neues Miteinander der Gewerbe- und Büroflächen zu definieren. Mit Beschluss des Stadtrats wurde hierzu am 14. April 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 021277) dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein entsprechender Auftrag erteilt. Zudem wurde im östlichen Bereich, von der Ungererstraße bis auf Höhe der Trambahnschleife am Domagkpark das Bebauungsplanverfahren Nr. 2166 mit konkreten Vorgaben für die weitere bauliche Entwicklung gestartet. Ziel beider Maßnahmen ist es, den gut funktionierenden und intakten Gewerbebestandort zu erhalten und zukunftsfest zu machen. Es soll weiterhin sowohl klassisches Gewerbe als auch moderne Büros nebeneinander und möglicherweise auch in der Höhe „gestapelt“ geben.

2.2. Geplante verkehrliche Maßnahmen

Motorisierter Individualverkehr

Der geplante Bau einer Verbindungsstraße mit Bahnübergang zwischen Maria-Probst-Straße und Lilienthalallee soll die Erschließung des Europarks vom Frankfurter Ring verbessern und zu einer Entlastung des Knotenpunktes Frankfurter Ring/Ingolstädter Straße beitragen. Geplant ist eine ca. 100 m lange neue Straßenverbindung und der Neubau eines höhengleichen Bahnübergangs. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit einem Baubeginn im Jahr 2022 zu rechnen. Der aktuelle Sachstand ist in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15996 vom 08.10.2019 dargestellt.

Derzeit wird seitens des Baureferats die Vorplanung zur Umsetzung einer signalisierten Kreuzung Hufeland-/ Ingolstädter Straße/Maria-Probst-Straße erstellt. Die Überlegungen zu der geplanten Radschnellverbindung für den Münchner Norden werden miteinbezogen.

Am Knotenpunkt Ingolstädter Straße/ Heidemannstraße ist zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Bau einer Unterführung der Ingolstädter Straße geplant. Mit dem Beschluss der Vollversammlung „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 01848) wurde das Mobilitätsreferat beauftragt, eine Machbarkeitsuntersuchung aufbauend auf der vertiefenden Verkehrsuntersuchung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung unter Berücksichtigung der Tramplanung sowie der Planung des möglichen Radschnellwegs entlang der Ingolstädter Straße durchzuführen und dem Stadtrat zur Bedarfs- und Konzeptgenehmigung vorzulegen.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Zur Erschließung der Bayernkaserne wird die Trambahntrasse von Schwabing Nord (Domagkpark) nach Norden über den DB-Nordring durch die Bayernkaserne zur Heidemannstraße und von dort zunächst bis zum U-Bahnhof Kieferngarten verlängert. Die künftige Trambahn wird von der jetzigen Wendeschleife westlich des Domagkparcs nach Norden mit einer Brücke über den DB-Nordring durch das Neubaugebiet der ehemaligen Bayernkaserne zur Heidemannstraße und weiter zum U-Bahnhof Kieferngarten geführt. Im Europark ist eine Tramhaltestelle an der östlichen Einmündung des Helene-Wessel-Bogens in die Maria-Probst-Straße geplant. Der Bau der Trambahntrasse soll voraussichtlich ab dem Jahr 2023 erfolgen.

Zur Erschließung der Bayernkaserne in Ost-West-Richtung ist der Bau einer Tramtrasse zwischen der Bayernkaserne und dem U-Bahnhof Am Hart geplant. Langfristig soll am U-Bahnhof Am Hart die Tram Y-Nord Richtung Westen zur Schleißheimer Straße anschließen. Sehr langfristig ist der Bau einer neuen U-Bahnstrecke U 26 zwischen Kieferngarten (U6) und Am Hart (U2) geplant.

In einer Machbarkeitsstudie wurde eine mögliche Nutzung des DB-Nordrings für den Personenverkehr detailliert untersucht. Kurzfristig ist aufgrund der hohen Auslastung und der fehlenden Infrastruktur nur ein Pendelbetrieb zwischen Karlsfeld über das BMW FIZ zum Euroindustriepark möglich. Langfristig wird eine deutliche Ausweitung des Betriebs angestrebt. In einem ersten Schritt strebt der Freistaat Bayern als Vorhabensträger vorerst nur eine Verbindung zwischen Karlsfeld und dem BMW FIZ an. Im Zuge der Realisierung der Tram 23 wird die Landeshauptstadt München aber auf eine Verknüpfung am Europark dringen.

Fuß- und Radverkehr

Die Bayernkaserne und der Europark werden zukünftig durch den entlang der neuen Tramlinie über den DB-Nordring geführten Fuß- und Radweg erheblich besser an die Münchner Freiheit und die Innenstadt angebunden.

Des Weiteren hat der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung „Schnelle Radverbindung für den Münchner Norden“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14925) vom 24.07.2019 die Verwaltung mit der Weiterplanung der Vorzugsvariante für einen Radschnellweg auf der Strecke Karlsplatz – Odeonsplatz – Ludwigstraße – Leopoldstraße – Ingolstädter Straße bis zur Stadtgrenze beauftragt. Die Planungen des Radschnellweges wurden bisher für Abschnitt 1 (Altstadt-Radring, Stachus - Odeonsplatz) erarbeitet. Für die Abschnitte 2 bis 4 sowie 5 bis 7 (B13) laufen derzeit die Vermessungsarbeiten und die Vorbereitung der VgV-Verfahren für die Verkehrsanlagenplanung. Die Abschnitte werden sukzessive vom Stadtzentrum nach Norden bearbeitet.

2.3. Stadtentwicklungsplan STEP 2040 und Klimaziele

Am 28.07.2021 wurde der Entwurf zum Stadtentwicklungsplan STEP 2040 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03346) vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan STEP 2040 beinhaltet die Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Region, Freiraum, Mobilität und Siedlungsentwicklung und integriert die Herausforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung, um ein räumliches Bild für die Zukunft zu entwickeln.

Ziel des STEP 2040 ist somit auch die Transformation von Bestandsgebieten, um den Klimaschutz zu verbessern und Maßnahmen zur Klimaanpassung umzusetzen. Strategien der Klimaanpassung liegen in der Verbesserung ungünstiger bioklimatischer Situationen. Wesentlich dabei sind Maßnahmen zur Reduzierung von Hitzebelastung, eine Reaktion auf sich verändernde Niederschlagsmuster (und -mengen) und die Berücksichtigung wassersensibler Stadtbereiche in Planungskonzepten.

Die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen stellt in diesem Zusammenhang die Maßnahmenebene dar, um Klimaresilienz in den Siedlungs- und Landschaftsräumen zu gewährleisten. Freiraumsquartierskonzepte können die gezielte Umsetzung spezifischer Maßnahmen in den Quartieren befördern. Ein wichtiges Ziel zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels besteht darin, die Kaltluftströmung und den Luftaustausch zu sichern und zu fördern. Um den Energiebedarf zu senken und die Reduktion des Kohlenstoffdioxid-Ausstoßes zu erzielen, gilt es auch Bestandsgebiete in klimaneutrale Gebiete zu transformieren.

2.4. Grundsätzliche Ziele zur Qualifizierung von Grün- und Freiräumen

Ausgehend von der Konzeption „Freiraum M 2030“ und insbesondere den Zielen zur Vernetzung und Qualifizierung von Grün- und Freiflächen gemäß Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind für den Umgriff des Europarks einige grundlegende freiraumplanerische Handlungsansätze formuliert. Diese beziehen sich auf gestalterische Verbesserungen der Erholungs- und Aufenthaltsqualität genauso wie auf funktionale ökologische und soziale Aspekte in Verbindung mit einer geplanten Erhöhung der Grünausstattung sowie der Grünflächenvernetzung. Damit sollen nicht nur bessere Wegeverbindungen und öffentlich nutzbare Grünflächen für die Naherholung entstehen, sondern auch klimawirksame und -angepasste Stadt- bzw. Freiraumstrukturen gesichert sowie Flächen für den Biotopverbund gestärkt werden.

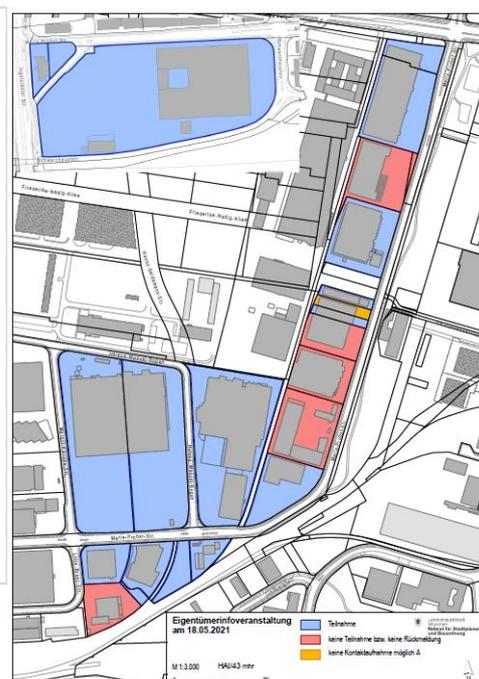
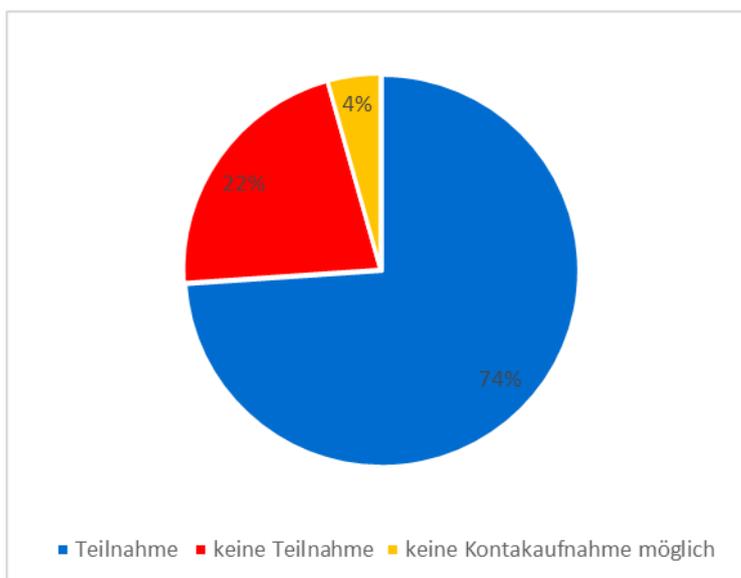
Von besonderer Bedeutung ist daher auch eine adäquate Freiraumvernetzung mit den umgebenden Quartieren, insbesondere auch mit den neuen Grün- und Freiflächen im Bereich der Bayernkaserne sowie den (über-)örtlichen Grünbeziehungen.

Vor diesem Hintergrund ist die Erarbeitung eines Strukturkonzeptes mit integrierter Landschaftsplanung zur Umsetzung der vorgenannten Ziele wegweisend.

3. Veranstaltung mit Eigentümer*innen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat, wie in den Anträgen (siehe Punkt 5) gefordert, Kontakt zu den Grundstückseigentümer*innen aufgenommen, um deren Interesse an einer möglichen baulichen Entwicklung im Europark auszuloten.

Am 18.05.2021 fand gemeinsam mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft eine Veranstaltung mit den Eigentümer*innen statt, die pandemiebedingt als Videokonferenz durchgeführt wurde. Eingeladen waren die Eigentümer*innen entlang der neuen Tramlinie 23 und östlich der Bayernkaserne. Von 24 Grundstückseigentümer*innen bzw. deren Vertreter*innen nahmen 74% an der Infoveranstaltung teil. Zudem war eine Vertreterin des Bezirksausschusses 12 zugeschaltet. Lediglich eine Grundstücksbesitzerin konnte aufgrund fehlender aktueller Daten nicht kontaktiert werden.



In der Veranstaltung wurden die laufenden Planungen, das aktuelle Planungsrecht sowie die vorliegenden Stadtratsanträge vorgestellt. Es wurde erläutert, dass sich durch die geänderten verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie die Projektentwicklungen in der Umgebung auch Veränderungen für den Europark ergeben könnten. Mögliche Nachverdichtungspotenziale ergäben sich im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen vornehmlich im gewerblichen Bereich, in Rand- bzw. Übergangsbereichen zu umgebenden Projekten könne man sich ggf. ergänzende Nutzungen vorstellen.

Die Eigentümer*innen hatten die Möglichkeit, Fragen zu stellen und ihre Entwicklungsperspektiven sowie Bedenken zu äußern. Im Rahmen der Veranstaltung beteiligten sich die Eigentümer*innen an zwei Umfragen.

Demnach wird die Mehrheit der Grundstücke der teilnehmenden Eigentümer*innen nicht selbstgenutzt und knapp die Hälfte der Teilnehmenden haben grundsätzlich Interesse an einer Veränderung.

Zusammenfassend aus den o.g. Umfragen und den Äußerungen der Anwesenden ist festzustellen, dass seitens der Eigentümer*innen grundsätzlich Interesse an einer baulichen Veränderung besteht. Die Eigentümer*innen äußerten sich jedoch auch dahingehend, dass sie sich nicht in der Lage sehen, die Planungen anzustoßen oder voranzutreiben. Das Stimmungsbild zeigt, dass die Mehrheit der Eigentümer*innen einer Untersuchung des Gebietes Europarks hinsichtlich einer zukünftigen Nutzungsmischung aus Gewerbe und einzelnen Wohnnutzungen bzw. einer gewerblichen Nachverdichtung grundsätzlich aufgeschlossen gegenübersteht.

4. Weiteres Vorgehen

Der Europark wird durch die geplanten Verkehrsmaßnahmen wie die Verlängerung der Tramlinie 23, dem Anschluss an den DB-Nordring und die Verbindung der Maria-Probst-Straße und Lilienthalallee in Zukunft besser erschlossen. Durch die neu entstehenden Wohngebiete in der Bayernkaserne und dem sich dadurch ändernden städtebaulichen Kontext ist der Europark aus der stadtentwicklungsplanerischen Sicht und auch im Hinblick auf die Minderung der Folgen des Klimawandels neu zu bewerten. Die Verwaltung empfiehlt daher und aufgrund der Ergebnisse der Eigentümerversammlung die Erarbeitung eines integrierten Strukturkonzeptes. Dieses Konzept kann die Stärken und Defizite des Bestands analysieren und darauf aufbauend einen Vorschlag für das weitere Verfahren formulieren.

Das Konzept soll auf eine Nutzungsmischung besonders in den Übergangsbereichen von Gewerbe und Wohnen sowie für die durch den ÖPNV neu erschlossenen Gebiete untersucht werden. Zudem soll eine gewerbliche Verdichtung auf den bestehenden Gewerbeflächen sowie die Verbesserung und Vernetzung der Grün- und Freiraumausstattung insbesondere auch in Bezug auf die Funktionen für die Erholungsnutzung, den Biotopverbund und das Stadtklima geprüft werden. Die Übergangsbereiche bedürfen einer genaueren Betrachtung vor allem hinsichtlich der dort bestehenden und zukünftigen Nutzungen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sollen in einem nächsten Schritt in einem integrierten Strukturkonzept vertieft werden.

Hierfür werden folgende Planungsziele verfolgt:

Hierfür werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung des Gewerbestandes / Fachmarktstandortes unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimawandels
- Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Optimierung stadtklimatischer Gegebenheiten: Prüfung von Möglichkeiten zur Entsiegelung und zur verbesserten Grünausstattung, Begrünung, Berücksichtigung der Kaltluftströmungen, Überprüfung von Möglichkeiten zur Reduzierung des wohnungsrelevanten Stellplatzschlüssels bei gleichzeitigem innovativen Mobilitätskonzept, Flächen für Regenwassermanagement gemäß dem Schwammstadtprinzip.
- Umsetzung der Anforderungen des Klimaschutzes und des nachhaltigen Bauens: Untersuchung einer klimafreundlichen Wärme- und Energieversorgung, Überprüfung der dezentralen Energieversorgung mit Nutzung der Abwärme vorhandener gewerblicher Produktionsstätten, Berücksichtigung der städtebaulichen Gebäudekonfiguration bei den Anforderungen für nachhaltiges Bauen.
- Überprüfung der baulichen Potenziale vor allem auf den Grundstücken mit hohem Anteil an versiegelten Parkplatzflächen
- Einbindung und Vernetzung in den städtebaulichen Kontext
- Weiterentwicklung des Europarks als gemischt genutzter Standort unter Darstellung möglicher Wohnbaupotenziale vor allem im Übergang zum zukünftigen Wohnen in der Bayernkaserne - Untersuchung für die Gebietskategorie Urbanes Gebiet
- Überprüfung der Integration hybrider Gebäude mit gemischt gewerblichen Nutzungen
- Aufwertung als moderner Arbeitsplatzstandort
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung
- Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere zur Verbesserung der Grünausstattung sowie der Aufenthaltsqualitäten
- Einbindung und Abstimmung mit der örtlichen Politik und den Eigentümer*innen
- Erarbeitung einer Nutzungsmischung aus Gewerbe A- und Gewerbe B-Flächen
- Prüfung der Bedarfe für soziale und technische Infrastruktur
- Prüfung der baurechtlichen Instrumente

Das integrierte Strukturkonzept wird unter Beteiligung der zuständigen Referate mit bestehenden personellen Mitteln des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet. Der Stadtrat wird über das Ergebnis unterrichtet.

5. Anträge

5.1. Antrag Nr. 14-20 / A 04531 und Antrag Nr. 14-20 / A 05246

Wohnungen bauen und Grün schützen – das geht so:

Den Euroindustriepark neu denken – Weiterentwicklung der Gewerbeflächen, mehr Platz für Wohnen, Grün und soziale Infrastruktur

Antrag Nr. 14-20 / A 04531 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.10.2018

Den beantragten Fristverlängerungen, letztmalig mit Schreiben vom 22.12.2020, zur Erledigung des Antrages bis 31.12.2021 wurde zugestimmt.

In diesem Antrag wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, mit den Eigentümer*innen der Flächen des Europarks Kontakt aufzunehmen, um dort einen Umstrukturierungsprozess einzuleiten und die bestehenden Flächen effizienter sowie vielfältiger zu nutzen. Dabei sollen die Planungsüberlegungen der Architekturbüros Grassinger Emrich und delaossa Architekten als Anregung in den Umstrukturierungsprozess mit einbezogen werden.

Wohnungsbau – mutig, und mal anders

Antrag Nr. 14-20 / A 05246 von Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Heike Kainz vom 17.04.2019

Den beantragten Fristverlängerungen, letztmalig mit Schreiben vom 22.12.2020, zur Erledigung des Antrages bis 31.12.2021 wurde zugestimmt.

In diesem Antrag wird ebenfalls angeregt, dass die Verwaltung sich mit den Eigentümer*innen des Europarks in Verbindung setzt, um die Möglichkeiten der Überbauung der Parkplätze mit Wohnungsbau zu diskutieren und ggf. eine notwendige Änderung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung herbeizuführen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den genannten Stadtratsanträgen wie folgt Stellung:

In beiden Anträgen wird der Wohnungsbau im gewerblich genutztem Gebiet bzw. im Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN/RL zudem eine Umstrukturierung des Gesamtgebietes vorgeschlagen.

In der Landeshauptstadt soll es in Zukunft bedarfsgerechte Gewerbestandorte mit „Münchner Mischung“ aus Produktion, Handwerk und Dienstleistungen in den unterschiedlichsten Branchen geben. Auch ist in den letzten Jahren die Nachfrage nach gewerblichen Flächen wieder gestiegen, so dass die bestehenden Gewerbeflächen mehr an Bedeutung gewinnen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in seiner Sitzung vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 02731) zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) beschlossen, die Nutzung bestehender Gewerbeflächen zu intensivieren. Der Beschluss verfolgt aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit das Ziel, durch die Erhöhung der baulichen Dichte und Steigerung der Flächeneffizienz flächensparende Gewerbeflächen zu entwickeln. Insbesondere sollen auch für das klassische Gewerbe künftig höhere Dichten angestrebt werden.

Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München sieht für den Europark vor, dort keine neuen Fachmarktstandorte zu schaffen und bestehende nicht weiter zu stärken bzw. zu erweitern. Nahversorgung soll im Sinne des Zentrenkonzepts wohnortnah erfolgen und fußläufig erreichbar sein. Zentrenrelevante Sortimente sollen in den übergeordneten Zentren wie Stadtteil- oder Quartierszentren angeboten werden, die auch über eine gute Erschließung mit dem ÖPNV verfügen. So ist auch ein Quartierszentrum in der ehemaligen Bayernkaserne vorgesehen.

Planungsrechtlich ist der Europark nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die dort vorhandenen rechtsgültigen Bebauungspläne setzen Gewerbegebiete bzw. Sondergebiete zur Einzelhandelsnutzung fest. Weiterhin existieren Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne,

die die Sicherung der gewerblichen Nutzungen zum Ziel haben. Eine anderweitige Nutzung der Flächen, durch z.B. Wohnungsbau, bedürfte der Änderung dieser Bauleitpläne bzw. Aufstellungsbeschlüsse. Dies setzt auch eine Mitwirkungsbereitschaft der diversen Eigentümer*innen voraus. Zudem müsste sichergestellt werden, dass eine Wohnbebauung nicht durch Emissionen der gewerblichen Nutzungen und der Verkehre (DB-Nordring) über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird, bzw. durch eventuelle Neubebauungen Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt bzw. behindert werden sowie die kritische Verkehrssituation nicht weiter verschärft wird.

Wie unter Punkt 3 ausgeführt, fand am 18.05.2021 ein erstes Treffen mit den Eigentümer*innen statt. Die Eigentümer*innen haben sich einer planungsrechtlichen Veränderung gegenüber grundsätzlich positiv geäußert.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) nimmt mit Mitteilung vom 01.09.2021 zu den o.g. Anträgen wie folgt Stellung:

„Das RAW befürwortet den Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung des Europarks als Gewerbe- und Fachmarktstandort und auch grundsätzlich eine effizientere Nutzung und eine Verdichtung der Flächen, allerdings sollte eine Verdichtung auf eine gewerbliche Nutzung beschränkt bleiben. Der Stadtrat hat in seiner Beschlussfassung zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 02731) das RAW beauftragt Modelle zu erarbeiten, die die Ansiedlungsvoraussetzungen für klassisches Gewerbe an Standorten mit höherer Dichte ermöglichen. Insoweit sollten, wie im Antrag vorgeschlagen, Gespräche mit den Eigentümer*innen geführt werden, mit dem Ziel die Fläche effizienter gewerblich zu nutzen. Eine Wohnnutzung im Europark wird abgelehnt. Der Europark ist ausschließlich gewerblich geprägt, der Bebauungsplan Nr. 1505 a setzt ein Gewerbegebiet fest. Die Zahl der in München gewerblich nutzbarer Flächen, die in den letzten Jahren zugunsten von z.B. Wohnnutzungen umgewandelt wurden, ist stetig gestiegen. Beispielsweise wurde im Europark die städtische Gewerbefläche an der Lotte-Branz-Straße für den Kälteschutz seitens des RAW freigegeben. Das Angebot an klassisch gewerblichen Flächen in München ist nahezu aufgebraucht. Eine wie im Antrag beantragte Umwandlung von Gewerbe in Wohnen im Europark wird diese Situation weiter verschärfen.“

Insofern wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt an der Zielsetzung Gewerbe (GE) festgehalten. Es erscheint jedoch sinnvoll, insbesondere in Rand- und Übergangsbereichen zu umgebenden Neubauprojekten auch die Situierung ergänzender Nutzungen bzw. einzelner Wohnnutzungen zu prüfen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04531 der Fraktion der DIE GRÜNEN/RL vom 11.10.2018 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 05246 von Herrn StR Thomas Schmid und Frau StRin Heike Kainz vom 17.04.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

5.2. Antrag Nr. 14-20 / A 04539

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme III – Mit einer „SEM Europark“ den Euro Industriepark erfolgreich zu einer „Eurocity“ umstrukturieren von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.05.2019

Den beantragten Fristverlängerungen, letztmalig mit Schreiben vom 22.12.2020, zur Erledigung des Antrages bis 31.12.2021 wurde zugestimmt.

In diesem Antrag wird die Verwaltung gebeten, den Europark als städtebaulichen Entwicklungsbereich festzulegen und hierzu einen Einleitungsbeschluss für eine städtebauliche Maßnahme nach §§ 165 ff. Baugesetzbuch (BauGB) vorzubereiten. Gleichzeitig soll mit dem Beschluss und dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zum Antrag wie folgt Stellung: Für Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets, welche entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollen, steht den Kommunen das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß §§ 165 ff. BauGB zur Verfügung. Gesetzliche Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind u. a., dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme erfordert, dass die Maßnahme zügig durchgeführt werden kann, und dass die durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden können. Aufgrund der klaren planungsrechtlichen Situation sowie der geltenden Beschlusslage liegen keine hinreichenden Gründe für vorbereitende Untersuchungen vor. Daher kann für den Bereich des Europarks aktuell kein Einleitungsbeschluss für eine städtebauliche Maßnahme nach §§ 165 ff. BauGB vorbereitet werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 05359 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.05.2019 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Mobilitätsreferat abgestimmt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Mobilitätsreferat haben einen Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 12) Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und die zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt die o. g. Ausführungen zur Kenntnis, wonach der Europark einen hohen Anteil an versiegelter Fläche hat und eine extensive Flächennutzung aufweist, die hinsichtlich der Ziele des Stadtentwicklungsplans 2040 neu zu bewerten sind.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Gebiet des Euro-parks hinsichtlich einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, auf gewerbliche Nachverdichtungspotenziale, auf Standorte für soziale und technische Infrastrukturen und auf Potenziale zur Verbesserung der Grünausstattung und -vernetzung zu untersuchen. Auf Grundlage der Untersuchung ist ein integriertes Strukturkonzept zu erstellen. Insbesondere auch die Übergangsbereiche zu benachbarten Wohnbebauungen bzw. Stadtquartiere sind in die Weiterentwicklung miteinzubeziehen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine mögliche Umstrukturierung in klimaangepasste Landschafts- und Siedlungsräume zu legen und die Ziele des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Der Stadtrat ist vom Ergebnis des Strukturkonzeptes zu unterrichten.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04531 der Fraktion Die GRÜNEN/RL vom 11.10.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05246 von Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Heike Kainz vom 17.04.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05359 Fraktion Die GRÜNEN/RL vom 14.05.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt hinsichtlich Punkt 2 der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 12
4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
5. An das Mobilitätsreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01-BVK, I/11-2, I/2, I/3, I/4
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/43
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3