

**Gewerbegebiet Neumarkter Straße/Temmler-Areal**

- **Anpassung der Ziele für die Neuentwicklung des Temmler-Areals und der Neumarkter Straße auf die Bedürfnisse und Defizite des Stadtviertels unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Ortskern mit Einzelhandel, die umliegenden Wohnviertel und die Verkehrsbelastung**
- **Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für ein Mischgebiet, als Grundlage für ein lebendiges und ein langfristig nachhaltiges Viertel**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim vom 06.04.2017

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12306**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Anlass                             | Formale Behandlung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 vom 06.04.2017 aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14, die die Weiterentwicklung des Temmler-Areals forderte. Im Rahmen des Beschlusses zur Fortschreibung und Finanzierung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) wurden die durch die Empfehlung geltend gemachten Inhalte bereits behandelt.            |
| Inhalt                             | Die Behandlung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim vom 06.04.2017.  |
| Gesamtkosten/<br>Gesamterlöse      | -  |
| Klimaprüfung                       | Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.  |
| Entscheidungs-<br>vorschlag        | Die Ausführungen im Vortrag der Referentin zur Entwicklung des Temmler-Areals und zur Berücksichtigung der Forderungen der Empfehlung im Strukturkonzept und im Gewerbegebietsmanagement Neumarkter Straße werden zur Kenntnis genommen.<br>Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 der Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim am 06.04.2023 ist mit diesem Beschluss gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt. |
| Gesucht werden<br>kann im RIS nach | Gewerbeflächenentwicklungsprogramm; Gewerbegebietsmanagement Neumarkter Straße; Macherei; Stadtbezirk 14 - Berg am Laim  |
| Ortsangabe                         | Gewerbegebiet Neumarkter Straße  |

### **Gewerbegebiet Neumarkter Straße/Temmler-Areal**

- **Anpassung der Ziele für die Neuentwicklung des Temmler-Areals und der Neumarkter Straße auf die Bedürfnisse und Defizite des Stadtviertels unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Ortskern mit Einzelhandel, die umliegenden Wohnviertel und die Verkehrsbelastung**
- **Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für ein Mischgebiet, als Grundlage für ein lebendiges und ein langfristig nachhaltiges Viertel**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim vom 06.04.2017

### **Stadtbezirk 14 – Berg am Laim**

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12306**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirksgrenzen
2. Lageplan Gebiet Neumarkter Straße
3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim am 06.04.2017
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 14 – Berg am Laim vom 28.02.2023

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024 (SB)** Öffentliche Sitzung

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

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß Art. 18 Abs. 4 GO i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich bei der zu behandelnden Bürgerversammlungsempfehlung um eine Angelegenheit der Stadtentwicklung handelt. Die Angelegenheit ist zwar stadtbezirksbegrenzt, aber es liegt kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vor.

Die Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes, Berg am Laim hat am 06.04.2017 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 (Anlage 3) beschlossen.

Mit Zwischennachricht vom 17.05.2018 wurde mitgeteilt, dass die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 bis 30.09.2018 behandelt wird. Im Rahmen des Beschlusses zur Fortschreibung und Finanzierung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) wurden die durch die Empfehlung geltend gemachten Inhalte bereits behandelt. Die formale Behandlung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 stand bislang noch aus. Eine zweite Zwischennachricht erfolgte am 21.04.2023 mit Fristverlängerung bis 31.12.2023.

Mit der Empfehlung wurde beantragt, die Ziele für die Neuentwicklung des Temmler-Areals und der Neumarkter Straße auf die Bedürfnisse und Defizite des Stadtteils anzupassen. Weiterhin wurde gefordert, dass planungsrechtliche Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung mit Wohnanteil geschaffen werden. Es wurde eine Beteiligung der Bürger\*innen im weiteren Verfahren gefordert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 wie folgt Stellung:

Das Temmler-Areal wurde auf Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens entwickelt, in welches als Planungsziele unter anderem sowohl die Nutzungsmischung als auch die Einbindung in das umliegende Viertel gesetzt waren. Die Umsetzung der preisgekrönten Planung zeigt, dass hier eine verträgliche Umstrukturierung gelungen ist.

Begleitend zur Umstrukturierung des Temmler-Areals wurde ein Strukturkonzept für das gesamte Gewerbegebiet Neumarkter Straße erarbeitet, wobei die oben genannten Aspekte, zum Beispiel die Nutzungsmischung, aufgenommen sind. Mit der Sitzungsvorlage „Gewerbeflächenentwicklungsprogramm – GEWI, Fortschreibung und Öffentlichkeitsbeteiligung - Anhörung der Bezirksausschüsse und Wirtschaftskammern“ (Öffentliche Sitzung der Vollversammlung vom 19.12.2018, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02731) wurde beschlossen, dass das Strukturkonzept weiterentwickelt und mit den Akteuren vor Ort abgestimmt werden soll, das Ergebnis ist als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Gebiets heranzuziehen.

Das Strukturkonzept wurde im Rahmen des Gewerbegebietsmanagements als Planungskonzept und informelles Planungsinstrument mit den Akteur\*innen vor Ort weiterentwickelt, diskutiert und abgestimmt. Es bietet eine Orientierung über die gewünschte Entwicklung von Nutzungen und räumlichen Strukturen in Bestandsgebieten. Es kann bei der Beratung von Unternehmen auf der Suche nach Entwicklungsmöglichkeiten, bei der Bauberatung durch die Lokalkommission und als Grundlage für die weitere Verwaltungsarbeit herangezogen werden.

Das Strukturkonzept bildete auch die Grundlage für den weiteren Dialogprozess des Gewerbegebietsmanagements, welches als Pilotprojekt im Gebiet Neumarkter Straße im Februar 2018 installiert wurde und seitdem unter Federführung des Referates für Arbeit und Wirtschaft verstetigt und erfolgreich weitergeführt wird. Das Gewerbegebietsmanagement hat vier zentrale Themen, Mobilität und Verkehr, öffentlicher Raum und Erscheinungsbild, Portfolio und Branchenmix sowie Ökologie, Ressourcen und Infrastruktur identifiziert und als Aufgabenfelder ausgewählt. Basierend auf den Eckdaten des Strukturkonzepts, anhand dessen gewerbliche Nutzungsschwerpunkte definiert werden und das Ziele wie die Durchwegung des Gebiets und Herstellung von Orten mit Aufenthaltsqualitäten beinhaltet, wurde innerhalb des Gewerbegebietsmanagements eine „Potenzialkarte“ Möglichkeiten für konkrete Maßnahmen ausgearbeitet. An diesem Planungsprozess und dem Gewerbegebietsmanagement haben sich unter anderem Akteur\*innen vor Ort, Fachleute aus der Verwaltung und Mitglieder des Bezirksausschuss 14 - Berg am Laim beteiligt.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim vom 06.04.2017 wird entsprochen.

### **Beteiligung der betroffenen Referate**

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

## **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes - 14 Berg am Laim wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage zugestimmt und folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 4).

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen im Vortrag der Referentin zur Entwicklung des Temmler-Areals und zur Berücksichtigung der Forderungen der Empfehlung im Strukturkonzept und im Gewerbegebietsmanagement Neumarkter Straße werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01404 der Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim am 06.04.2023 ist mit diesem Beschluss gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

**IV. Abdruck von I. - III. z.K.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.**

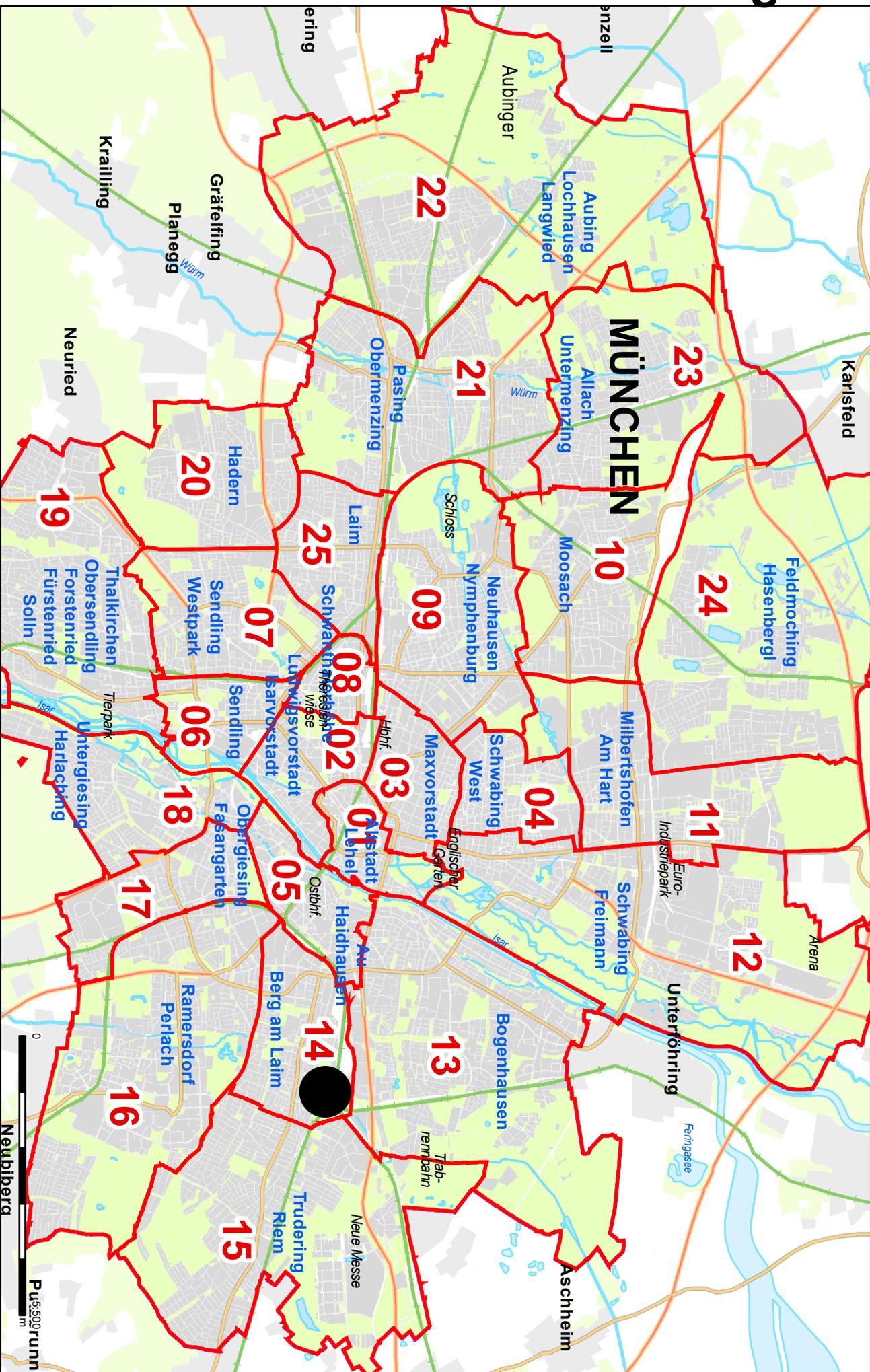
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA-Geschäftsstelle Ost
3. An den Bezirksausschuss 14 - Berg am Laim
4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/41  
Zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

# Anlage 1



Datenauszug

Lageplan mit Stadtbezirksgrenzen

Erstellungsdatum 04.08.2023

Erstellt für Maßstab 1:100 000  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung





# Anlage 3

Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes am 06. 04. 2017

16

Bitte diesen Wortmeldebogen vollständig und gut leserlich ausfüllen!

Anfrage (keine Abstimmung; Sie erhalten eine Antwort von den anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Landeshauptstadt München während der Bürgerversammlung oder, falls nicht möglich, eine Antwort des Oberbürgermeisters / der Verwaltung)

Antrag (Abstimmung am Ende der Bürgerversammlung; bei Zustimmung Prüfung durch die Stadtverwaltung und Behandlung im Stadtrat / Bezirksausschuss)

Ich möchte meinen Beitrag selbst vortragen  / vortragen lassen .

Betreff (bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen und den Betreff auf der Rückseite wiederholen)

Gewerbegebiet Neumannstrasse Terrilen Areal

Persönliche Angaben (bitte Druckbuchstaben)

Name:  Vorname:

Straße, Nr.:  PLZ:

Staatsangehörigkeit:  Telefon / E-Mail (freiwillig):

Ich bin damit einverstanden, dass die Landeshauptstadt München meinen umseitigen Antrag einschließlich evtl. beigefügter Unterlagen im Internet ohne Nennung meines Namens und sonstiger persönlichen Angaben veröffentlicht. Ich sichere zu, dass ich hinsichtlich der von mir zur Verfügung gestellten Unterlagen Inhaber aller erforderlichen Rechte bin und dass durch die Veröffentlichung dieser Unterlagen durch die Landeshauptstadt München keine gesetzlichen Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt werden.

Unterschrift

Wohnen Sie im Stadtbezirk?

Ja  Nein

Haben Sie einen Gewerbebetrieb bzw. eine berufliche Niederlassung im Stadtbezirk?

Ja  Nein

Sind Sie Vertreter/-in einer Einrichtung im Stadtbezirk?

Ja  Nein  Welche:

Bitte beachten Sie beim Ausfüllen des Wortmeldebogens die nachfolgenden Hinweise:

### Antrag oder Anfrage?

Bitte überlegen Sie, ob Ihr Anliegen statt mittels eines förmlichen Antrags an die Bürgerversammlung nicht auch durch eine in der Behandlung weniger zeitaufwändige und kostengünstigere Anfrage eingebracht werden kann.

### Persönliche Wortmeldung?

Möchten Sie sich nicht selbst zu Wort melden, wird lediglich eine Zusammenfassung Ihres Antrages / Ihrer Anfrage unter Nennung Ihres Namens verlesen.

### Anlagen?

Wenn Sie einen Anhang zu Ihrem Antrag / Ihrer Anfrage mitgebracht haben, fügen Sie diesen bitte bei.

### Rechtliche Vertretung?

Das Recht auf Mitberatung in der Bürgerversammlung kann nur persönlich ausgeübt werden. Sie können sich daher nicht rechtlich vertreten lassen.

Textfeld für Ihr Anliegen 

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Gewerbegebiet Neumarkter Strasse / Tennler Areal

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "Ich stimme zu" oder "Ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) oder Anfrage:

Die Stadt wird aufgefordert

- ① - Die Ziele für die Neuentwicklung des Tennler-Areals und an der Neumarkter Strasse auf die Bedürfnisse und Defizite des Stadtviertels anzupassen und dabei die Auswirkungen auf Ortskern mit Einzelhandel, die umliegenden Wohnviertel und die Verkehrsbelastung zu berücksichtigen.
- ② - Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung mit Wohnanteil zu schaffen als Grundlage für ein lebendiges und landschaftlich nachhaltiges Viertel.
- ③ - Die Bürger am Verfahren anzuregen zu beteiligen und eine öffentliche Diskussion zu ermöglichen.

Begründung:

- Grösse und Lage des Areals bergen viel Potential. Langfristige positive Entwicklung für Stadtviertel wichtiger als kurzfristige Investoren Interessen
- Zentrale Lage in Berg am Laim mit sehr guter Infrastruktur und öffentl. Verkehrsanbindung als attraktiver Wohnstandort bei hohem Wohnungsmanque und hohem Gewerbeflächen-Leerstand.
- Bereits jetzt überdurchschnittliche Verkehrsbelastung im Stadtviertel.

Raum für Vermerke des Direktoriums: bitte nicht beschriften

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

2.1.3

Textfeld für Kontaktdaten

Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes  
**Berg am Laim**



**Landeshauptstadt  
München**

# Anlage 4

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**HA I/11-V**

**Vorsitzender**  
Alexander Friedrich

**Privat:**

**Geschäftsstelle:**  
Friedenstraße 40  
81660 München

München, 28.02.2024

Ihr Schreiben vom:  
31.01.2024

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:  
3.2.5/02-2024

## **Gewerbegebiet Neumarkter Straße/Temmler-Areal; Anhörung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 14 Berg am Laim hat sich in seiner Sitzung am 27.02.2024 mit dem Anliegen befasst und nimmt es einstimmig zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexander Friedrich  
Vorsitzender im Bezirksausschuss 14  
Berg am Laim