

Abdruck



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung
PLAN-HAI-45V

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-24841
Telefax: 089 233-24217
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: 410
Sachbearbeitung:
plan.ha2-45v@muenchen.de

I.

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses
22 - Aubing-Lochhausen-Langwied
Herrn Sebastian Kriesel
Landsberger Str. 486
81241 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
09.01.2018

Kleinteiliges Gewerbe in Freiham

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04207 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied vom 25.10.2017

Sehr geehrter Herr Kriesel,

der o. g. Antrag wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Bearbeitung zugeleitet.

In Ihrem Antrag vom 25.10.2017 fordern Sie den Stadtrat auf, darauf zu achten, dass im neu zu planenden 2. Realisierungsabschnitt in Freiham keine reinen Wohngebiete entstehen können, sondern durch Ansiedelung von kleineren Geschäften, Betrieben oder Büros ein lebendiger Stadtteil geschaffen werde. Sie verweisen hier auch auf Ihren Antrag vom 11.11.2016 zum Bau eines Münchner Gewerbehofs.

Zur Begründung führen Sie an, dass sogenannte Schlafstädte entstehen könnten, wenn reine Wohngebiete erbaut würden. Um dem entgegen zu wirken, betrachte man lebendige Stadtviertel z. B. hier in München: Neuhausen, Giesing, Schwanthaler Höhe und andere; hier mischten sich kleinere Geschäfte und Gewerbe mit verdichtetem Wohnen.

Im Übrigen reichten bei der geplanten hohen Wohndichte die beiden Einkaufszentren (am S-Bahnhof Freiham und in der Mitte das sogenannte Quartierszentrum) sicher nicht aus - vor allem um eine möglichst fußläufige Nahversorgung für die Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen.

Zu Ihrem Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir stimmen Ihnen zu, dass eine besondere Herausforderung bei der Planung und Umsetzung von Freiham darin besteht, nicht nur die große Anzahl von Wohnungen mit der notwendigen

Infrastruktur zu erstellen, sondern einen lebendigen Stadtteil entstehen zu lassen.

Die von Ihnen angesprochene Nutzungsmischung von Wohnen, kleineren Geschäften, Betrieben und Büros ist sicher ein zentraler Baustein eines lebendigen Stadtteils und die notwendige Voraussetzung für einen nachhaltigen Stadtteil „der kurzen Wege“. Hierfür sind ergänzend aber auch Angebote zur Förderung und Pflege von Nachbarschaften, z. B. unterschiedliche Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffs, sowie kulturelle Angebote wichtig. Eine weitere, notwendige Voraussetzung für ein lebendiges Stadtquartier ist ein attraktives und differenziertes Angebot von Grün- und Freiflächen sowie eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes als Orte der Begegnung und Teilhabe am öffentlichen Leben.

Um das konkrete Ziel der Nutzungsmischung zu erreichen, ergreift die Landeshauptstadt München in Freiam auf mehreren Planungs- und Umsetzungsebenen entsprechende Maßnahmen:

1. Festlegung der Eckdaten, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

Am 22.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Münchner Stadtrats den Grundsatz- und Eckdatenbeschluss für den 2. Realisierungsabschnitt Freiam Nord gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07723). Auf dieser Grundlage wurde der städtebauliche und landschaftsplanerische Realisierungswettbewerb ausgelobt, der sich zur Zeit in der 2. Bearbeitungsstufe befindet. In der Auslobung ist die Ansiedlung eines integrierten Nahversorgungsstandortes mit einer Geschossfläche von 2.600 m² vorgegeben. Ergänzend dazu sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit ca. 400 m² GF für den täglichen Bedarf in die Erdgeschosszonen zu integrieren. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen des 10%-Anteils Nichtwohnnutzung in den Wohngebieten und beispielsweise in Bereichen der Aubinger Allee oder an Kreuzungspunkten des Straßennetzes unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und kleinteilige Läden erwünscht sind. Von den Wettbewerbsteilnehmern und -teilnehmerinnen werden entsprechende Aussagen zur Nutzungsverteilung erwartet.

2. Städtebau- und Bauleitplanung

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses, das Ende April 2018 vorliegen wird, wird der Bebauungsplan erstellt werden. Notwendiger Bestandteil eines Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Für den 1. Realisierungsabschnitt wurden die Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 2068 durchgängig als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen und nicht als reine Wohngebiete (WR). Neben Wohnungen sind in den allgemeinen Wohngebieten die im Nutzungskatalog des § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Dazu gehören unter anderem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe, aber auch Dienstleistungen. Für Bereiche der Wohngebiete wurden im Bebauungsplan Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen, so dass durch Nicht-Wohnnutzungen, wie Läden oder Gaststätten eine Belebung der Erdgeschosszone stattfindet.

Die beiden angesprochenen Einkaufszentren sind so angeordnet, dass für den 1. Realisierungsabschnitt eine Nahversorgung in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen erreicht wird. Für den 2. Realisierungsabschnitt wird angestrebt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eine belebte Erdgeschosszone und eine fußläufige Nahversorgung sicherzustellen.

3. Grundstücksvergabe

Über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus wird im Zuge der Flächenvergaben die Integration von Nichtwohnnutzungen in die Wohnungsbauprojekte erreicht.

Im 1. Realisierungsabschnitt wurde durch die Stadtplanung basierend auf der städtebaulichen Konzeption des Rahmenplans für wichtige Stellen, beispielsweise entlang der Aubinger Allee, festgelegt, dass in den Erdgeschossbereichen eine Nicht-Wohnnutzung geboten ist. Im Rahmen der In-House-Vergaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den Ausschreibungen wird diese Nicht-Wohnnutzung dann verbindliche Vergabe Voraussetzung.

Für alle von dieser Regelung nicht betroffenen Bauräume wird im Rahmen der Grundstücksvergabe auf die baurechtliche Möglichkeit zur Integrierung von Nicht-Wohnnutzungen in die Erdgeschosse hingewiesen und eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen. Für alle zu vergebenden Grundstücksflächen wird alternativ zur Wohnnutzung auch der Verkehrswert für eine gewerbliche Nutzung bekannt gegeben, ganz gleich ob es sich um Grundstücke mit Bauräumen einer festgesetzten oder einer freiwilligen Integrierung von Nicht-Wohnnutzungsanteilen handelt.

4. Begleitung des Umsetzungsprozesses

Da es sich in Freiam im Wesentlichen um städtische Flächen handelt, wird auch der Umsetzungsprozess eng durch die Stadtplanung begleitet. So wurde die Belegung der Erdgeschosse mit Nicht-Wohnnutzungen in die Auslobungen der Realisierungswettbewerbe auf den Baufeldern des 1. Realisierungsabschnitts aufgenommen und in den Wettbewerbssentwürfen umgesetzt.

Darüber hinaus wird angestrebt, für den 1. Realisierungsabschnitt eine Konzeption zu erarbeiten, wie eine langfristige Belegung der Erdgeschosse in Freiam sichergestellt werden kann. Diese Konzeption kann die Grundlage werden, im 2. Realisierungsabschnitt frühzeitig Potentiale für die Belegung der Erdgeschosszonen zu nutzen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 04207 wird daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen bereits jetzt entsprochen. Er ist damit behandelt.


Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I.

an das Direktorium HA II BA-Geschäftsstelle West zum Auftrag vom 30.10.2017.
z. K.

III. Abdruck von I. und II.

an die HA I
an die HA III/11
an die HA IV
z. K.

 zum Auftrag vom 07.11.2017 (AZ. Gewerbegebiete)

gez.

