

**Bonusgeschosse für stadtplanerisch
erwünschte Erdgeschossnutzungen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 03341 der Stadtratsfraktion
Die Grünen - rosa liste vom 24.08.2017**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10817

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 03341
2. S. 41 des „Regelwerk Gebäude u. Private Freiflächen“
(Freiham Nord, 1. Realisierungsabschnitt)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.04.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Bonusregelung als Anreiz für Planungsbegünstigte.....	2
2. Nutzungsmischung und Zentralität.....	3
3. Vertikale Gliederung im Bauplanungsrecht.....	4
4. Gemischte Gebiete in der Baunutzungsverordnung.....	5
5. Anwendung in der Praxis.....	5
5.1 Gestaltungsleitfaden und Beratergremien.....	7
5.2 Sicherung durch vertragliche Verpflichtung der Käufer.....	7
6. Fazit.....	8
II. Antrag der Referentin.....	9
III. Beschluss.....	10

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste hat am 24.08.2017 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03341 (s. Anlage) „Bonusgeschosse für stadtplanerisch erwünschte Erdgeschossnutzungen“ gestellt.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 03341 lautet wie folgt:

Bauherren erhalten ein um ein Geschoss höheres Baurecht, wenn sie stadtplanerisch gewünschte Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss realisieren. Dies soll für Läden, Büros, Ateliers oder soziale Nutzungen gelten.

Begründung:

Seit vielen Jahren verfolgt die Landeshauptstadt München die Zielsetzung kompakt-urban-grün. Die Urbanität vieler Neubaugebiete lässt aber zu oft zu wünschen übrig.

Während sich das Wohnen im Erdgeschoss häufig von der Öffentlichkeit abschirmt und daher häufig öde öffentliche Räume entstehen, die nicht zum Zufußgehen oder zum Aufenthalt einladen, öffnen sich gewerbliche, kulturelle oder gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss zum öffentlichen Raum hin und tragen so zu seiner Belebung bei. Da eine gewerbliche, künstlerische oder eine gemeinschaftliche Nutzung im Erdgeschoss aber in der Regel eine geringere Miete einbringt, hält sich die Bereitschaft sie zu realisieren in Grenzen. Es bedarf daher häufig einer Subvention, damit die urbane Nutzungsmischung gebaut wird. Eine Möglichkeit sind hier die beantragten Bonusgeschosse, das heißt die Einräumung eines höheren Baurechts für die Realisierung von gewerblichen, kulturellen oder gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss.

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 es sich bei den beantragten Bonusgeschossen, die generell bei Realisierung von stadtplanerisch gewünschten Erdgeschossnutzungen gewährt werden sollen, um keine laufende Angelegenheit im Sinne des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO und § 22 ChO des Stadtrates handelt.



Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 03341 wie folgt Stellung:

1. Bonusregelung als Anreiz für Planungsbegünstigte

Planungsbegünstigte am freien Markt handeln gewinnorientiert. Sinngemäß empfehlen die Antragstellenden, den Investoren für Nutzungen im Erdgeschoss, die sich weniger wirtschaftlich vermarkten lassen, einen Ausgleich durch Bonusflächen in Form eines zusätzlichen Geschosses für Wohnen anzubieten. Hierbei stünden die Herstellungs- und Unterhaltskosten den Miet- beziehungsweise Verkaufseinnahmen gegenüber. Die Frage, in wie weit ein zusätzliches Wohngeschoss in der Bilanz eines Investors ein im Bau relativ aufwendigeres und in der Vermarktung weniger rentables Erdgeschoss aufzuwiegen

vermag, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

Bonusregelungen bestehen bereits beispielsweise für Fahrradabstell-, Müll- und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss. Dies stellt aber einen anderen Fall dar, als die Nutzung des ganzen Geschosses, da es sich um messbare Raumeinheiten in m² Geschossfläche handelt. Insgesamt dürfen diese Boni nicht einen Umfang erreichen, der die Abgewogenheit der Planung gefährdet.

Im Einzelfall wäre ein Bonus bei Offenlegung des objektbezogenen Gegenwertes an städtebaulich wichtigen Lagen zwar denkbar, jedoch mit einem erheblichen Aufwand für Investor und Verwaltung verbunden und deshalb nicht für ein regelmäßiges Standardangebot geeignet.

Themen der Umsetzbarkeit eines solchen Bonusmodells auf Grundlage einer nachvollziehbaren Kostentransparenz müssten gegebenenfalls mit Vertretungen der Wohnungswirtschaft besprochen werden, eine Offenlegung typischer Gewinnmargen wäre allerdings kaum zu erwarten. Es kann daher nicht allgemein gültig festgelegt werden, wieviel Bonusflächen Wohnen erforderlich wären, um ein Erdgeschoss mit Nichtwohnnutzungen bilanziell auszugleichen.

Voraussetzung einer Vorgehensweise entsprechend des Antrags wäre auch, dass in den Planungsgebieten zunächst in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht ein Spielraum von einem zusätzlichen Geschoss vorhanden ist, aber auch ohne durch die zusätzliche bauliche Dichte die Auskömmlichkeit der geplanten Wohnfolgenutzungen/ Infrastruktureinrichtungen, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung in dem betroffenen Gebiet und auch die Abgewogenheit der Planung insgesamt in Frage zu stellen.

Unter dem Eindruck steigender Zielzahlen und der Forderung nach dichteren Wohnquartieren auf den noch vorhandenen Flächen in der Landeshauptstadt München sind Reserven für eine pauschale zusätzliche Erhöhung der Geschosshöhe in aktuellen Planungsgebieten kaum vorstellbar. Beispiel hierfür ist die Bayernkaserne, die im jetzigen Verfahrensstand eine mittlere geplante Dichte von 3,00 (GFZ) aufweist. Diese könnte kaum ohne nachteilige beziehungsweise abstimmungsrelevante Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beziehungsweise auf die Umwelt noch weiter erhöht werden.

Ein regelmäßiges Angebot eines pauschalen Bonusgeschosses ist also nicht allgemeingültig und flächendeckend umsetzbar.

Allerdings beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Umsetzbarkeit eines Bonusgeschosses anhand eines Beispiels innerhalb eines neuen Planungsgebietes exemplarisch zu untersuchen. Diese Untersuchung ist für den Bereich an der Lerchenauer Straße geplant. Das Gebiet wird im Westen von der Lerchenauer Straße, im Osten von der Lerchenstraße, im Norden von der Ponkratzstraße und im Süden von der Sportanlage an der Lerchenauer Straße 270 begrenzt.

Überdies schafft das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch eine Anzahl weiterer Maßnahmen und Anreize die Voraussetzungen dafür, dass Urbanität in Stadtquartieren entstehen kann.

2. Nutzungsmischung und Zentralität

Eines der wesentlichen planerischen Handlungsfelder, um ein urban anmutendes Quartier zu entwickeln, ist eine Konzeption zur Nutzungsmischung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung setzt in der Planung bewusst belebte und vielfältige Erdgeschossnutzungen in Neubaugebieten wie auch in bestehenden Gebieten dazu ein, eine lebendige Mischung herbeizuführen, den öffentlichen Raum attraktiv zu machen und die Urbanität in Stadtquartieren zu stärken. Planerisches Grundkonzept ist bei größeren Siedlungsmaßnahmen in der Regel die Schaffung einer Quartiersmitte, eines „Quartiersplatzes“, an dem sich Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Büronutzungen, Cafés, Gaststätten und bürgerschaftliche Nutzungen konzentrieren. Mit einer entsprechenden Freiraumgestaltung und einer Nutzungsmischung kann hier eine gute Aufenthaltsqualität erreicht werden, die zu einer Belebung dieses Bereiches auch außerhalb der Öffnungszeiten der vorstehenden Einrichtungen beiträgt. Die Konzentration dieser Einrichtungen an einem zentralen Ort innerhalb größerer Siedlungsmaßnahmen trägt auch dem Aspekt Rechnung, dass dadurch Wohnbereiche vom Kunden- und Lieferverkehr freigehalten werden können, auch, um die einschlägigen Anforderungen des Immissionsschutzes zu erfüllen. Soziale Infrastruktureinrichtungen werden grundsätzlich wohnungs- und bedarfsnah innerhalb der neuen Siedlungsgebiete errichtet. Dort werden in der Regel dann auch Wohnungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen.

Nutzungsvielfalt in den, dem öffentlichen Raum zugewandten, Erdgeschossen ist ein Faktor, der das Entstehen von Urbanität begünstigt. Weitere ebenso wichtige Faktoren sind die bauliche Dichte, die Bevölkerungsdichte und maßgeblich auch die räumliche Qualität und Ausprägung der öffentlichen Räume. Ausschlaggebende Faktoren sind eine den Aufenthalt begünstigende Zonierung, Wege- und Blickbeziehungen, die Verknüpfung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Anbindung an Freiräume und Grünanlagen. Auch die bauliche Gestaltqualität der Erdgeschossfassaden trägt durch deren Zonierungen, Vor- und Übergangsbereiche, vertikale Gliederung der Raumkanten, Zugänge beziehungsweise Treppenanlagen zur Entstehung des Eindruckes eines belebten städtischen Umfeldes bei. Grundlage von Urbanität ist also eine Summe von Merkmalen im Stadtraum, die die Bevölkerung zum Verweilen und Zufußgehen aus unterschiedlichen Motiven einladen.

Kann ein Großteil der Bedarfe der Bevölkerung im näheren Wohnumfeld gedeckt werden, steigt die Attraktivität der Fortbewegung zu Fuß und mit dem Rad. Ein Teil der weiträumigeren Fahrten im Stadtgebiet mit dem motorisierten Individualverkehr oder öffentlichen Verkehrsmitteln kann sich dadurch erübrigen.

3. Vertikale Gliederung im Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht ermöglicht prinzipiell die in den jeweiligen Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen in allen Geschossen. Es ermöglicht aber auch geschossweise differenzierte Festsetzungen. Dadurch kann eine vertikale Gliederung erreicht werden.

Mit Ausnahme des reinen Wohngebiets und des Kleinsiedlungsgebiets ermöglicht die vertikale Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO die Gliederung nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen von baulichen Anlagen mit der Zielsetzung, dass zum Beispiel

Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden kann, so lange die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes dabei gewahrt bleibt.

Die Möglichkeit, ein spezifisches, qualitativ und quantitativ definiertes Nutzungsspektrum wie die angesprochenen Läden, Büros, Ateliers, sozialen Nutzungen für die bauliche Umsetzung vorab festzulegen, bietet das Bauplanungsrecht nicht, da es nur die Möglichkeit vorsieht, Nutzungen zuzulassen oder auszuschließen, nicht aber eine Zusammensetzung im Einzelnen vorzuschreiben.

Die vertikale Gliederung der Baugebiete bedarf - mit Ausnahme des Urbanen Gebietes - der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe, das heißt, diese müssen sich aus der konkreten örtlichen Situation und der sich hieraus ergebenden besonderen bauleitplanerischen Aufgabenstellung herleiten lassen.

Dabei ist jedes Baugebiet einzeln und isoliert zu betrachten. Erforderlich ist vor allem das Vorliegen spezifischer städtebaulicher Gründe, die die vertikale Gliederung rechtfertigen. Eine pauschale Planungsabsicht, hierdurch einer Verödung öffentlicher Straßen und Plätze vorzubeugen, reicht nicht aus, eine Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 7 BauNVO zu rechtfertigen.

Insgesamt sind vertikale Gliederungen zumindest für Teilbereiche einer Planung zulässig und unter dem Aspekt der besonderen städtebaulichen Gründe auch begründbar.

4. Gemischte Gebiete in der Baunutzungsverordnung

Eine Nutzungsmischung ist städtebaulich-strategisch gesehen eine erstrebenswerte Voraussetzung für urbane, heterogene und lebendige Stadträume im Sinne der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Rechtliche Mittel, diese in allen Planungsbeziehungsweise Stadtgebieten in großem Maßstab mittels Nichtwohnnutzungen in den Erdgeschossen zu definieren und zu sichern, bestehen jedoch regelmäßig nicht.

In eingeschränktem Umfang ist dies bei den teils neu eingeführten, sogenannten gemischt genutzten Quartieren (MI, MK, MU) möglich, der Grundkonzeption des Bauplanungsrechtes entsprechend aber nicht im Sinne einer prinzipiell anzuwendenden Regelung.

Die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO, die mit der BauGB Novelle 2016/2017 am 13.05.2017 eingeführt wurde, dient dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen sowie anderen Einrichtungen. Hier wird die Nutzungsmischung explizit erwähnt, da sie Voraussetzung des Gebietscharakters des Urbanen Gebiets ist. Es kann in solchen Gebieten auch ohne besondere städtebauliche Gründe geschossweise oder nach Gebäudeteil Wohnnutzung festgesetzt werden oder ein Anteil der zulässigen Geschossfläche beziehungsweise eine bestimmte Zahl der Geschossfläche – eine absolute Zahl – definiert werden, die für Wohnen oder Gewerbe zu verwenden ist.

Mit dem neu eingeführten Urbanen Gebiet ist es erstmals regelmäßig möglich, für Teile eines Baugebietes/ von Gebäuden eine bestimmte Nutzung festzusetzen, durch die bei erforderlicher Einhaltung des Gebietscharakters eine Nutzungsmischung generiert werden soll. Deshalb beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zügig die neu eingeführte Gebietskategorie Urbanes Gebiet an geeigneten Stellen in aktuellen Planungsbieten einzusetzen.

5. Anwendung in der Praxis

In den Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt München wird von einer vertikalen Gliederung der Baugebiete dort, wo es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, regelmäßig Gebrauch gemacht. Dies führt zu einer Präzisierung zulässiger Nutzungen, eine Gewähr für die tatsächliche Realisierung bestimmter Nutzungen pro Gebäude ist damit nicht verbunden. Diese hängt von der individuellen Entscheidung der Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise Bauantragstellenden ab.

Steht der Baugrund im Eigentum der Gemeinde, so könnte in besonderen Lagen eines Planungsgebietes, die zwingend eine Nutzungsmischung in bestimmten Gebäuden erfordern, der gegebenenfalls erforderliche finanzielle Mehraufwand bei der Festlegung der Grundstückspreise berücksichtigt werden.

Bei gemischten Bauvorhaben findet eine getrennte Bewertung zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzung statt. Nach Prüfung der tatsächlich hergestellten Geschossflächenanteile wird der Preisunterschied zwischen der zunächst eingeforderten Wohnbau-Geschossfläche und den gewerblich genutzten Flächen zurückerstattet.

In der Praxis der Bauleitplanung wird seit mehreren Jahren in den meisten Planungsgebieten den Bauherrinnen und Bauherren bei der Umsetzung von unter anderem Gemeinschaftsräumen in den Erdgeschossen von Wohngebäuden eine entsprechende Mehrung der Geschossfläche für Wohnen zugestanden. Bei eigenen Grundstücken verzichtet die Landeshauptstadt München unter Maßgabe einer entsprechend langfristigen Zweckbindung zudem auf die Anrechnung der eben genannten Flächen auf den Grundstückspreis.

Über ein Baugrundstück hinaus wirksame Nachbarschaftstreffe können gefördert werden. Im Domagkpark beispielsweise ist auf dieser Basis, ganz wesentlich mit Unterstützung eines Konsortiums aus allen Grundstückseigentümern, eine vielfältige Mischung an quartiersbezogenen sozialen und kulturellen Angeboten entstanden. Im Prinz-Eugen-Park wird dieses erfolgreiche Modell aktuell weiter verfeinert.

Auf städtischen Flächen praktiziert und im angestrebten Sinn wirksam sind deshalb Konzeptausschreibungen. Darin sind als Auswahlkriterien auch gemeinschaftsbildende Maßnahmen enthalten. Ein Preiswettbewerb findet hier nicht mehr statt. In geeigneten Lagen könnte auch die Bereitstellung gewerbetauglich hergestellter Geschossbereiche als Vergabekriterium in Betracht kommen.

Bei Erdgeschossen, die nutzungsoffen auch für zum Beispiel Gewerbe sein sollen, muss in der Regel von deutlich höheren Herstellungskosten ausgegangen werden.

Nutzungsmischung erfordert zudem unter Umständen neuartige Erschließungs- und Brandschutzkonzepte bei der Gebäudeplanung. Teilweise können Obergeschosse nicht mehr angeleitet werden, wenn für gewerbliche oder soziale Nutzungen tiefere Gebäudeteile im Erdgeschoss erforderlich sind. Dann wird ein zweiter baulicher Rettungsweg nötig.

Steht der Grund in Privateigentum, besteht daher häufig auf Seiten der Planungsbegünstigten beziehungsweise Investoren keine Bereitschaft, den finanziellen Mehraufwand für bauliche Lösungen mit dem Ziel offener Erdgeschossnutzungen zu tragen.

Planungsrechtliche Festsetzungen werden also – sofern möglich – bereits genutzt. Das

Referat für Stadtplanung und Bauordnung macht von den ihm an die Hand gegebenen Möglichkeiten Gebrauch und sorgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dafür, dass an geeigneten Stellen innerhalb der Planungsgebiete auch diejenigen Einrichtungen geschaffen werden können, die für eine Belebung des neuen Stadtquartiers beitragen. So sind zum Beispiel innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2029 an der Leopoldstraße (Gebiet des ehemaligen Metrogeländes) in den Erdgeschossen Wohnnutzungen zu Gunsten von unter anderem Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen.

5.1 Gestaltungsleitfaden und Beratungsgremium

Die Landeshauptstadt München arbeitet seit geraumer Zeit mit Gestaltungsleitfäden, Beratergruppen und den erwähnten Konzeptausschreibungen. Im Bebauungsplan Nr. 2068 des ersten Realisierungsabschnittes Freiham-Nord ist dies beispielsweise im WA 7 über variable Vorgaben im Gestaltungsleitfaden („Regelwerk Gebäude und private Freiflächen“, Nr. 3.4.1: Unterkante Decke EG min. 4,00 m über Straßenniveau bei freiem Umgang mit Hofseiten und Hochparterresituationen) im Zusammenspiel mit offenen Festsetzungen zur Bauraumtiefe im Erdgeschoss gut gelungen, s. a. Anlage 2. So wird ermöglicht, die vom Wohnungsbau abweichenden Raumtiefen und Raumhöhen in Erdgeschossen herzustellen, wenn diese für Nichtwohnnutzungen wie Läden, Büros etc. benötigt werden, wobei die Planungsbegünstigten im Einzelfall auch Kombinationen von Wohn- und Nichtwohnnutzung innerhalb eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe umsetzen können.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans können so Spielräume in Kombination mit Gestaltungsleitfäden Freiräume schaffen, um Erdgeschosszonen im bauleitplanerischen Rahmen baulich flexibel umzusetzen.

5.2 Sicherung durch vertragliche Verpflichtung der Käufer

Auch den Erwerbem städtischer Grundstücke könnte in den Kaufverträgen die Verpflichtung aufgegeben werden, in den Erdgeschosszonen der Neubauvorhaben publikumsorientierte Nutzungen unterzubringen. Eine konkrete Verwertungs- und Vermarktungsmöglichkeit ist damit aber noch nicht verbunden. Eine derartige vertragliche Verpflichtung würde bei nicht marktwirtschaftlich orientierten Voraussetzungen und Gegebenheiten ins Leere laufen. Auch in diesen Fällen hängt der dauerhafte Erfolg für Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen davon ab, dass dem Angebot eine entsprechende Nachfrage im Quartier gegenübersteht.

Aus diesem Grund ist bei der Planung für Freiham auf ein introvertiertes Einkaufszentrum zu Gunsten einer zentral konzentrierten Ansiedlung von Läden im Bereich des künftigen Stadtteilzentrums verzichtet worden. Zudem sollen bei der Gestaltung der Erdgeschossnutzungen neben Ladengeschäften auch weitere (gewerbliche) Nutzungen, wie Büroräume, Cafés, Restaurants, Räume für Stadtteilinitiativen und bürgerschaftliche Einrichtungen und Ähnliches mit berücksichtigt werden. Abgeleitet aus dem planerischen Grundkonzept konzentrieren sich diese erdgeschossigen Nutzungen räumlich auf das künftige Stadtteilzentrum. Nach der jeweiligen Lagegunst der Baufelder an den zentralen Bereichen (Fußgängerzonen) wurden priorisiert Nichtwohnnutzungen sichergestellt. Dies geschah zum einen durch Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß der jeweils

festzusetzenden Baugebietskategorie und andererseits mittels Vereinbarung in Konzeptausschreibungen beziehungsweise Inhouse-Vergaben. Dieses Ziel eines lebendigen Stadtquartieres durch Nutzungsmischung nach dem Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege wurde in der Planung für Freiham bereits in der Auslobung zum Wettbewerb formuliert, in der Rahmenplanung weiter ausgearbeitet und schließlich im Bebauungsplan Nr. 2068 für den ersten Realisierungsabschnitt Freiham-Nord durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

6. Fazit

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt den Beitrag der Antragstellenden im Sinn eines aktiven Austausches zum Thema, wie Urbanität in zentralen öffentlichen Räumen in Neubaugebieten erreicht werden kann. Im Rahmen der oben dargelegten rechtlichen Möglichkeiten schafft das Referat für Stadtplanung und Bauordnung neben den oben geschilderten weiteren wichtigen Parametern für einen urbanen Stadtteil Anreize für die Planungsbegünstigten, Erdgeschosse mit für den öffentlichen Raum belebenden Nutzungen zu belegen. Diese Anreize werden immer im konkreten Einzelfall eingesetzt. Die Umsetzbarkeit einer Bonusregelung soll in einem Bebauungsplangebiet grundsätzlich untersucht werden.

Darüber hinaus können prinzipielle Überlegungen zur Umsetzbarkeit und Wirksamkeit von weiteren Anreizen und baulichen Lösungen im Austausch mit der Bauträgerschaft erörtert werden.

Die in 2017 neu eingeführte Baugebietskategorie Urbanes Gebiet wird von der Verwaltung auch mit dem Ziel, mehr Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen, die den öffentlichen Raum beleben sollen, in geeigneten Bereichen von Planungsgebieten festgesetzt werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03341 wird im Rahmen der im Vortrag genannten Möglichkeiten entsprochen.

Das Baureferat, das Kommunalreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kreisverwaltungsreferat/ Branddirektion haben Abdrucke erhalten.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Ein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse gemäß § 9 Abs. 2 der Bezirksausschuss-Satzung i .V .m. dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit dieser Vorlage nicht gegeben.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin über vorhandene Möglichkeiten und laufende Anstrengungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, belebte urbane öffentliche Räume, die zum Zufußgehen oder zum Aufenthalt in den Neubaugebieten und in bestehenden Gebieten einladen, zu schaffen sowie von der fachlichen Einschätzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bezüglich der Umsetzbarkeit einer Bonusregelung wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überprüft an einem exemplarischen Planungsgebiet die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer Bonusregelung im Bebauungsplanverfahren.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt den Dialog mit der Bauträgerschaft zu prinzipiellen Überlegungen, wie noch weitere Anreize geschaffen werden können, um durch die bauliche Umsetzung und Nutzung der Erdgeschosse das Entstehen von Urbanität im Quartier zu fördern, fort.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03341 „Bonusgeschosse für stadtplanerisch erwünschte Erdgeschossnutzungen“ der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste vom 24.08.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5.  Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag



Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) 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.  **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/V 1 
3. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 - 25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft – RAW-FB2-SG4
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9.  An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/13
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3