

PERSPEKTIVE MÜNCHEN

Langfristige Siedlungsentwicklung – Zweiter Statusbericht

A) Zweiter Statusbericht 2018

B) Weiteres Vorgehen

C) Stellenbedarf, Kosten und Finanzierung

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12595

Anlagen:

1. Dokumentation Zweiter Zukunftskongress
2. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates vom 29.08.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 4 Nr. 9 Buchstabe b der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um Angelegenheiten handelt, welche die wirtschaftliche, finanzielle, städtebauliche, soziale, geistige oder kulturelle Entwicklung der Stadt entscheidend berühren.

2. Anlass

Nachdem mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) die entwickelten Strategien zur Suche nach bzw. Schaffung von neuen Flächen für den Wohnungsbau zustimmend zur Kenntnis genommen wurden und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt wurde, die weiteren Umsetzungsschritte und Projekte zur qualifizierten Verdichtung und Umstrukturierung sowie zur Entwicklung am Stadtrand voranzutreiben (Vollversammlung des Stadtrats vom 24.07.2013, Vorlagen Nr. 08-14 / V 12019), zeigte der Erste Statusbericht 2015 die quantitativen und qualitativen Wirkungen der Umsetzung der entwickelten Strategien eindrucksvoll auf (Vollversammlung vom 20.07.2016, Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054). Nach Durchführung des Zweiten Zukunftskongresses im November 2017 und dem Weiterverfolgen der LaSie-Strategien soll nun der Zweite Statusbericht vorgestellt werden. München befindet sich seit über 15 Jahren in einer Wachstumsphase. Die aktuelle Bevölkerungsprognose Münchens geht von einem weiteren Einwohnerzuwachs von ca. 300.000 Menschen für den Zeitraum 2015 – 2035 aus (siehe auch „Demografiebericht München – Teil 1“, Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2017, Vorlagen Nr. 14-20 / V 08416 sowie „Demografiebericht München – Teil 2“, Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.06.2017, Vorlagen Nr. 14-20 / V 08966). Von heute bis 2035 entspricht das einem Wachstum von etwa 19 %.

Großstädte wie München mit hoher Lebensqualität und attraktiven Arbeitsmöglichkeiten sind bevorzugte Ankunftsorte. Der Zuzug trägt unmittelbar zum Einwohnerwachstum bei und aufgrund der vermehrten Einwohnerinnen und Einwohner auch zu mehr Geburten. Es hat sich gezeigt, dass das Bevölkerungswachstum der Stadt München kaum begrenztbar ist. Mit dem Wachstum muss also umgegangen werden, es muss gestaltet und gesteuert werden, denn neben den positiven Effekten des Wachstums, welches eine prosperierende, junge und vielfältige Stadt mit sich bringt, zählt die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, mit Grün- und Freiräumen, mit den Einrichtungen für die soziale Infrastruktur (insbesondere Bildungs- und Sportinfrastruktur, aber z.B. auch Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Nachbarschaftstreffe oder Alten- und Servicezentren) und der Verbesserung im Bereich des öffentlichen Verkehrs sowie des Individualverkehrs weiterhin zu den zentralen Herausforderungen. Versäumt die Stadt ein steuerndes Eingreifen, wird die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot immer weiter verknappen und es wäre mit noch stärker steigenden Boden- und Mietpreisen zu rechnen. Die Folge wäre die Verdrängung ganzer Bevölkerungsschichten aus dem Stadtgebiet ins Umland, was einen noch stärkeren Anstieg des Pendlerverkehrs nach sich ziehen würde. Die besondere Herausforderung in München besteht darin, trotz der Flächenknappheit allen Flächenbedarfen und Anforderungen gerecht zu werden.

Die Herausforderungen sind im einzelnen:

- hoher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen trotz knapper werdender Flächenreserven,
- Flächenkonkurrenzen zwischen Wohnen, Gewerbe, Verkehr, sozialer Infrastruktur und Freiraum,
- Bewahrung bzw. Steigerung der Grün- und Freiraumqualitäten in der Stadt,
- Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktursysteme bei steigender Verkehrszunahme sowie Sicherstellung der Mobilität der Bürgerinnen und Bürger,
- sozialräumliche Ungleichgewichte,
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur,
- kritische Haltung der Öffentlichkeit.

Die Langfristige Siedlungsentwicklung zielt darauf ab, mittels der Strategien „Verdichten“, „Umstrukturieren“ und „Erweitern“ auf mittel- bzw. langfristige Sicht zusätzliche Potenziale zur Schaffung von Wohnraum zu generieren. Gerade in einer Metropolregion wie München ist eine vorausschauende Identifizierung von Flächen, auf denen bezahlbarer Wohnraum entwickelt werden kann, unerlässlich. In der Frage der Bewältigung der Versorgung mit Wohnraum hat die Region insofern einen wichtigen Part inne.

Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ist parallel zur baulichen Entwicklung ein besonderes Augenmerk auf die Langfristige Freiraumentwicklung zu richten. Das bedeutet, dass vorausschauend sowie im Zuge einer baulichen Verdichtung alle Möglichkeiten genutzt werden, bestehende Freiraumqualitäten zu erhalten und weitere Potenziale zu nutzen. Die Konzeption „Freiraum M 2030“ integriert entsprechende Strategien, Ziele, Handlungsräume und Schlüsselprojekte. Sie schließt neben Grün- und Freiflächen sowie Natur und Landschaft weitere Freiraumpotenziale, wie Verkehrsflächen, in die Betrachtung mit ein. Die Dichte einer Stadt als auch die Akzeptanz der Bevölkerung hängen direkt von diesen öffentlichen Räumen der sozialen Interaktion wie auch des klimatischen Ausgleichs ab.

Um einzelne Themenfelder noch intensiver zu beleuchten, fanden parallel Hearings im Münchner Stadtrat statt, wie z.B. das Stadtratshearing zum Thema „Wachstum“ am 05.07.2017 oder das zum Thema „Mobilität“ am 07.02.2018.

Eine wichtige Erkenntnis, die aus dem Zweiten Zukunftskongress gewonnen werden konnte, ist die Notwendigkeit „Mut zu mehr Dichte“ zu haben. Eine Lösung der Wachstumsfrage sei u.a. nur durch eine sowohl baulich als auch sozial dichtere Stadtstruktur zu erreichen. Nur so kann eine Stadt der (wirklich) kurzen Wege entstehen. Ziel ist es, vor dem Hintergrund des weiterhin anhaltenden Wachstums durch die Erschließung neuer Wohnungsbaupotenziale künftig urbane, nutzungs- und funktionsgemischte Stadtteile entstehen zu lassen.

A) Zweiter Statusbericht

1. Sachstand Langfristige Siedlungsentwicklung

Die Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung wurden in den letzten Jahren sehr erfolgreich angewandt. Durch Schaffung höherer Dichten konnten die Rahmenbedingungen auch für die bestehende Umgebung qualitativ verbessert werden: mehr soziale Infrastruktureinrichtungen, bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und qualifizierte Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, insbesondere als Erholungsräume auf allen Versorgungsebenen. Darüber hinaus spielt die Region um München eine wichtige Rolle in der Lösung der Wachstumsfrage.

Entstehung der Langfristigen Siedlungsentwicklung und tangierender Projekte

Die Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung finden seit 2012 als konzeptionelle Überlegungen zur Reaktion auf das fortwährende Wachstum Anwendung. In den vergangenen Jahren gab es parallel diverse Ansätze, um die Herausforderungen der Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen in den Vordergrund zu rücken und für den Austausch und die Zusammenarbeit verschiedener Verantwortlicher und Akteure eine Plattform zu bieten.

2009 Beauftragung der LaSie-Strategiegutachten:

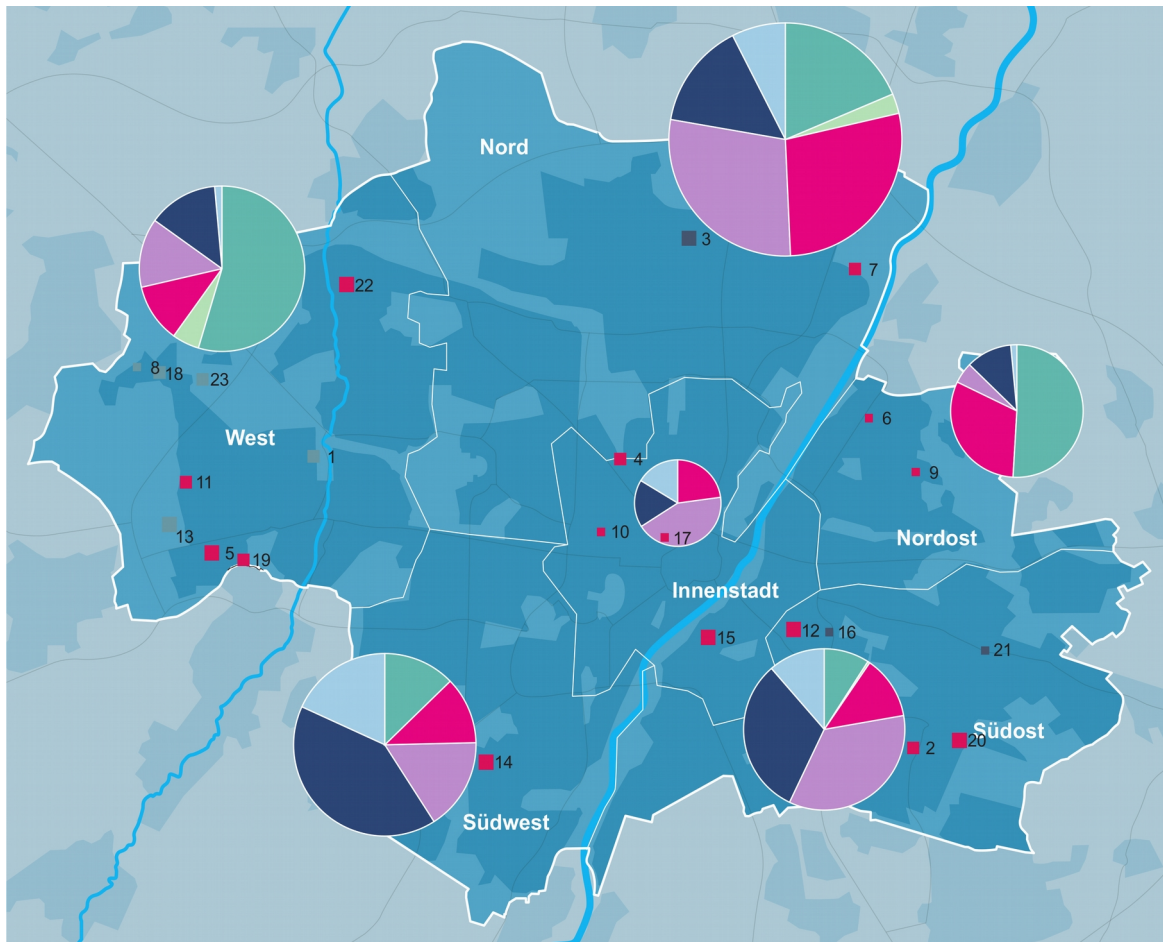
- **Konzeptgutachten**
Ernst Basler + Partner; Lehrstuhl für Raumentwicklung, TU München
Prof. Dr. Alain Thierstein
- **Qualifizierte Verdichtung**
Fink + Jocher, Architekten und Stadtplaner; Steidle Architekten, Architekten und Stadtplaner; Mahl.Gebhard.Konzepte, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
- **Umstrukturierung**
Studio UC, Prof. Klaus Overmeyer; De Zwarte Hond, Matthias Rottmann
- **Stadtrand-Landschaft**
Stein+Schultz, Stadt-, Regional- und Freiraumplaner; CITYFÖRSTER Partnerschaft; börries von detten landschaftsarchitekten; landinsicht . Projektbüro dipl.-ing. anke schmidt

- **Vorstudie zum Räumlich-gestalterischen Leitbild**
Machleidt + Partner mit Burger Landschaftsarchitekten

- 2012 Bekanntgabe der Ergebnisse der Gutachten im Stadtrat, Diskussion beim Ersten LaSie-Zukunftskongress am 02. und 03.02.2012
Der Stadtrat beschließt das größte kommunale wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V.“
- 2013 Erste Regionale Wohnungsbaukonferenz
- 2014 Regionales Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur
- 2015 Das Konzeptgutachten zur Langfristigen Freiraumentwicklung „Freiraum München 2030“ erscheint.
- 2016 Der Stadtrat beschließt das größte kommunale wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI.“: im Programmzeitraum 2017-2021 soll neues Baurecht für rund 22.500 Wohneinheiten geschaffen werden; d.h. pro Jahr durchschnittlich für rund 4.500 Wohneinheiten. Damit werden zusammen mit der Bautätigkeit in Bestandsgebieten nach § 34 BauGB die Voraussetzungen für einen jährlichen Wohnungsbau von 8.500 Wohnungen im mehrjährigen Mittel geschaffen.
- 2017 Durchführung des Zweiten LaSie-Zukunftskongresses am 08.11.2017: Wie kann der Bau neuer Wohnungen forciert und vorhandene Potenziale zeitnah und sozial gerecht entwickelt werden?
- 2018 Zweiter Statusbericht LaSie, u.a. mit Rückblick auf den Kongress 2017 und Maßnahmenvorschlägen für die Umsetzung der LaSie-Strategien durch die Erarbeitung von Strukturkonzepten und Potenzialabschätzungen

2. Zunahme der Potenziale

Die Karte aus dem Jahr 2015 (Anlage des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.07.2016, Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054) zeigt ein noch nicht ausgeschöpftes Potenzial von rund 60.000 Wohneinheiten. Dieses Potenzial ergibt sich aus allen Flächen, auf denen mittel- oder langfristig neues Baurecht für Wohnen geschaffen werden könnte. Dies kann durch Umstrukturieren von bisher z.B. gewerblich genutzten Flächen geschehen, durch Nachverdichten im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder in Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB), oder auch durch Stadterweiterungen in den peripheren Stadtrandbereichen. Zusätzlich dazu sind die Potenziale der kleinteiligen Nachverdichtung im Innenbereich (§ 34 BauGB), wie beispielsweise der Ausbau von Dachgeschossen oder kleineren Anbauten nicht zu unterschätzen. Auch wenn dieses Abschöpfen von vorhandenem Baurecht in der Erhebung der Langfristigen Siedlungsentwicklung nicht als Potenzial dargestellt wird, macht diese kleinteilige Verdichtung etwa 50% der jährlich neu geschaffenen Wohneinheiten aus. Die Aktivierung dieses bereits vorhandenen Baurechts stellt einen weiteren wichtigen Baustein zur Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit Wohnraum dar. Anhand der Baugenehmigungen (quartalsweise erfasst durch das Statistische Amt) lässt sich eine erhöhte Bauaktivität erkennen, so wurden im Jahr 2015 8.445 Wohneinheiten genehmigt, 2016 sogar 9.660 Wohneinheiten und im vergangenen Jahr 13.475 Wohneinheiten.



1: Bebauungsplan Nummer (BPL) 1507a | 2: BP 1609 | 3: BP 1898b | 4: BP 1954 | 5: BP 1998b | 6: BP 2023 | 7: BP 2031b | 8: BP 2034 | 9: BP 2039 | 10: BP 2056 | 11: BP 2060 | 12: BP 2061 | 13: BP 2068 | 14: BP 2072a | 15: BP 2076 | 16: BP 2079 | 17: BP 2082a | 18: BP 2084 | 19: BP 2086 | 20: BP 2090 | 21: BP 2095 | 22: BP 2103 | 23: BP 2107

Wohnungsbaupotenziale

- ▲ erweitern mittelfristig*
- ▲ erweitern langfristig**
- ▲ verdichten mittelfristig*
- ▲ verdichten langfristig**
- ▲ umstrukturieren mittelfristig*
- ▲ umstrukturieren langfristig**

*mittelfristig: bis 5 Jahre

**langfristig: 5 Jahre bis 20 Jahre

Baurechtsschaffungen über Bebauungspläne seit 2015

- erweitern mittelfristig*
- verdichten mittelfristig*
- umstrukturieren mittelfristig*
- 50 bis 100 WE
- 100 bis 500 WE
- über 500 WE

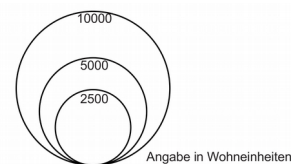


Abbildung 1: Potenzialerhebung 2018 (Landeshauptstadt München)

Die Zahl der potenziellen Wohneinheiten hat sich im Vergleich zum Jahr 2015 verändert. Nach den aktuellen Erhebungen aus dem Jahr 2018 gibt es in der Stadt München ein Wohnbaupotenzial von rund 72.500 Wohneinheiten. Die Steigerung der Potenzialzahl im Vergleich zum Jahr 2015 resultiert daraus, dass parallel zur Abschöpfung des vorhandenen Potenzials fortlaufend neue Areale erschlossen werden, dass dichter gebaut wird und

in der Entwicklung inzwischen auch komplexere Flächen mobilisiert werden können. Die LaSie-Strategien sind hierfür ein notwendiges Instrument, um bei der Suche nach neuen Potenzialflächen gezielt Entwicklungen anzustoßen, vorzubereiten und schließlich auf den Weg zu bringen.

Als Ergebnis des durch die Langfristige Siedlungsentwicklung angestoßenen Prozesses wurde im Zeitraum von 2015-2018 Baurecht für rund 15.000 Wohneinheiten geschaffen.

Auch zeichnet sich ein Wandel hinsichtlich der Beurteilung ab, welche Dichte verträglich, sogar notwendig ist, um eine urbane Stadtstruktur zu generieren. Dieser Wandel der gesellschaftlichen Akzeptanz von baulicher Dichte und Nutzungsvielfalt bzw. sozialer Dichte wird durch die Einführung der Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 bestärkt. So kann festgestellt werden, dass in der Bearbeitung bzw. Konkretisierung der Planung zunehmend mit höheren Dichten, als noch vor einigen Jahren üblich, gearbeitet wird. Diese höheren Dichten ermöglichen ein kompaktes und urbanes Stadtquartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix.

Bayernkaserne

Das Beispiel der Umstrukturierung der ehemaligen Bayernkaserne zeigt, wie sich die Haltung hinsichtlich verträglicher Dichten für ein urbanes Wohnquartier wandelt. Hier entsteht nicht nur ein dichtes, kompaktes, sondern vor allem auch urbanes Quartier mit vielfältigen Nutzungen und Grünflächen. In einem Strukturkonzept aus dem Jahr 2007 war nach Umstrukturierung der ehemaligen Kasernenfläche die Schaffung von 2.500 Wohneinheiten auf einer Nettowohnbaufläche von 25 ha vorgesehen. Das Planungsgebiet umfasst damals 48 ha. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.02.2013 (Vorlagen Nr. 08-14 / V 11076) wurden die Eckdaten aufgrund des gestiegenen Bedarfs auf 3.000 Wohneinheiten angepasst. Diese Eckdaten sollten für den folgenden Wettbewerb als Orientierungswerte dienen, die überschritten werden konnten, sofern die Qualität des Entwurfs überzeugte. Im Januar 2015 war der Auftrag zur Erarbeitung einer Masterplanung an die Arbeitsgemeinschaft Max Dudler, Hilmer & Sattler und Albrecht und Adelheid Schönborn Gartenarchitektin vergeben worden, deren Entwurf im Wettbewerb mit dem ersten Rang ausgezeichnet worden war. Im Rahmen der ersten Phase des Wettbewerbs kam das Preisgericht zu der Beurteilung, dass mit rund 4.000 Wohneinheiten auf dem Areal eine verträgliche und urbane Dichte umsetzbar sei, was den weiteren Planungen zugrunde gelegt wurde. Mit dem Beschluss im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2015 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 02994) wurden die Weichen für das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der aus dem Entwurf zu entwickelnden Masterplanung gestellt. Im östlichen Anschluss an die ehemalige Bayernkaserne liegt ein rund 9 ha großes, derzeit gewerblich genutztes Gebiet. Hier soll Baurecht für weitere 1.100 Wohneinheiten entstehen. Das Planungsgebiet umfasst damit nun insgesamt ca. 58 ha. Insgesamt sollen nun rd. 5.500 Wohneinheiten geschaffen werden, für die mindestens 14 Kindertageseinrichtungen, zwei Grundschulen, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum, ein Gymnasium, zwei 3-fach- und zwei 2-fach-Sporthallen, ein Schwimmbad und zwei Freisportanlagen benötigt werden, wobei die Sportstätten außerhalb der Schulzeiten für eine Breitensportliche Nutzung zur Verfügung stehen. Besonderes Augenmerk wurde aufgrund der Dichte und Kompaktheit auf qualifizierte Grünflächen gelegt. So entstehen im nördlichen und südlichen Bereich des

Planungsgebietes neugestaltete Freiflächen. Dabei können Flächen, die durch die ehemalige Kasernennutzung früher versiegelt waren, einer qualifizierten Freiflächennutzung zugeführt werden.

Freiham Nord

Die kontinuierliche Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten in Freiham Nord bildet die aktuelle Entwicklung beispielhaft ab. Im Jahr 2015 wurde der Satzungsbeschluss für den 1. Realisierungsabschnitt gefasst. Darin wurde mit knapp 4.000 Wohneinheiten (10.000 Einwohnerinnen und Einwohner) gerechnet. Zeitgleich wurde der Antrag "zusätzliche Wohnungen in Freiham bauen" (14-20 / A 01258) gestellt.

Im Jahr 2016 wurde schließlich der Beschluss zur Geschossflächenmehrung im 1. Realisierungsabschnitt gefasst (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.07.2016, Vorlagen Nr. 14-20 / V 06617). Das Konzept ermöglicht eine Erhöhung der Geschossfläche auf den Wohnbaugrundstücken um bis zu 10 %. Die städtebauliche Dichte würde sich bei vollständiger Umsetzung im Durchschnitt auf 1,70 GFZ erhöhen. Damit können im Bereich des 1. Realisierungsabschnittes in Freiham Nord rund 350 Wohneinheiten für ca. 900 Einwohnerinnen und Einwohner zusätzlich geschaffen werden.

Im Jahr 2017 wurde im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss für den 2.

Realisierungsabschnitt die Zielzahl von 5.000-6.000 Wohneinheiten gesteckt (Beschlussfassung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.03.2017, Vorlagen Nr. 14-20 / V 07723). Die Dichte entspricht damit in etwa dem durch Beschluss vom 20.07.2016 erhöhten Baurecht des 1. Realisierungsabschnittes. Im Preisgerichtsprotokoll zur 1. Stufe des Wettbewerbs für den 2. Realisierungsabschnitt wird festgehalten, dass ca. 6.000 Wohneinheiten und im Einzelfall auch mehr angestrebt werden könnten. Dies setze aber voraus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie angemessene Freiflächen in den Konzepten nachgewiesen werden können. Die Verfasser der Stufe 2 des Wettbewerbs wurden gebeten, ihre Entwürfe vor dem Hintergrund dieser Überlegungen zu überprüfen. Der Entwurf, der mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde, gibt für den 2. Realisierungsabschnitt 7.123 Wohneinheiten an. Auch für den 2. Realisierungsabschnitt ist eine entsprechende Bildungs- und Sportinfrastruktur geplant.



Abbildung 2: Überlagerung aus Lageplan und Luftbild (LHM)



Abbildung 3: Schwarzplan Freiham (LHM)

Auch wenn der Fokus auf die Innenentwicklung der Stadt gerichtet ist und so durch die allgemeine Hinwendung zu höherer Dichte in der Umstrukturierung bereits bebauter Flächen bzw. der Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen der Verbrauch von freien Flächen möglichst gering gehalten werden soll, ist es in München nicht mehr möglich, den steigenden Bedarf an Wohnungen ohne die Inanspruchnahme der Flächenpotenziale in den Randbereichen zu erfüllen. Diese Entwicklung von Anfang an zu steuern ist unbedingt erforderlich, um eine sinnhafte und effiziente zukünftige Nutzung der Flächen zu gewährleisten. Ein weiterer unerlässlicher Faktor für die geplante Entwicklung der Stadt ist die Kooperation mit der Region. Nur ein intensiver Austausch mit den umliegenden Städten und Gemeinden kann eine vorausschauende Entwicklung möglich machen. Dies bezieht sich auch auf weitere Fragen der interkommunalen Kooperation, wie die Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Wohnungsbauprojekten, die gemeinsame Bereitstellung von Infrastruktur (Straßen, Schulen, Sportanlagen, Erholungsflächen) sowie eine kooperative Entwicklung der Landschafts- und Freiräume am Übergang zwischen den Gebietskörperschaften

3. Umsetzung der Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung – Zunahme an Qualität

Im Sinne der Umsetzung der LaSie-Strategien Verdichten, Umstrukturieren, Erweitern gilt es, erhebliche zusätzliche Potenziale für den Wohnungsbau zu generieren. Die konzeptionelle Befassung mit dem Thema Langfristige Siedlungsentwicklung hat dazu beigetragen, in Auseinandersetzung mit der deutlich wachsenden Stadtbevölkerung und dem erkennbaren Mangel an verfügbaren Entwicklungsflächen die Frage nach verträglichen baulichen Dichten in den Mittelpunkt zu rücken. Dies hat zu einem Bewusstseinswandel bei allen betroffenen Akteurinnen und Akteuren geführt (siehe auch Kapitel A) A). Siedlungsentwicklung und höhere Dichten werden dann befürwortet, wenn neben Wohnungsbau auch mehr Mischung der Nutzungen entsteht und verkehrliche und soziale Infrastruktur sowie Freiraumqualitäten mitgedacht werden. Dies sind die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Stadt.

Im Sinne der LaSie-Strategien konnten seit 2015 mit der Baurechtsschaffung durch Bauleitplanung diverse offene Potenziale abgeschöpft werden. Im folgenden werden einige beispielhafte Projekte aufgeführt. Diese Projekte zeichnen aus, dass neben der reinen Schaffung von Wohnraum die Qualität des Stadtraums gewonnen hat: „Stadt bauen durch mehr Mischung und Dichte“.

3.1 Qualifiziertes Verdichten

Feldbergstraße / Wasserburger Landstraße

(Stadtbezirk 15 Trudering – Riem; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2095)

- ca. 150 Wohneinheiten
- wohnverträgliches Gewerbe im Erdgeschoss entlang der Feldberg/ Ecke Wasserburger Landstraße

Zugewinn für Baugebiet und Umgebung

- Öffentlicher Raum/ Grün- und Freiräume: Schaffung einer öffentlichen Grünfläche durch verdichtete Bauweise, Verknüpfung mit den Bau- und Freiraumstrukturen der Umgebung durch Wegeverbindungen. Autofreies Quartier durch Tiefgaragen. Dadurch hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen; familiengerechtes Wohnquartier
- Durch die städtebauliche Konfiguration wird ein wirksamer Schutz vor Verkehrslärm geschaffen, sowohl für das Planungsgebiet, als auch für die nördlich angrenzende Bestandsbebauung.



Abbildung 4: Ausschnitt Planzeichnung
(Maier.Neuberger.Architekten GmbH, München)

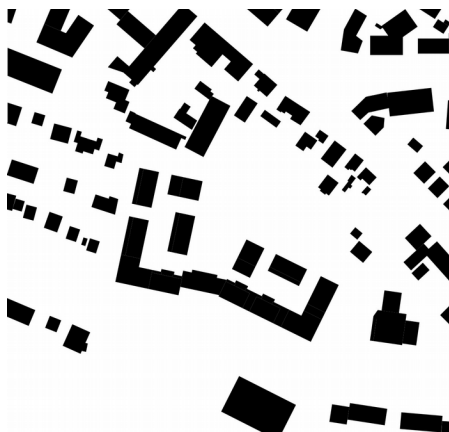


Abbildung 5: Ausschnitt Schwarzplan
(Maier.Neuberger.Architekten GmbH, München)



Abbildung 6: Perspektive
(Maier.Neuberger.Architekten GmbH, München)

Harthof – GWG-Siedlung – qualifizierte Weiterentwicklung

(Stadtbezirk 11 Milbertshofen – Am Hart; Harthof Süd, Teilbebauungsplan 1898a aus dem Jahr 2005 und Harthof Nord, Bebauungsplan Nr. 1898b)

- 1.340 größere Wohnungen mit durchschnittlich 91 m² GF (anstatt 900 Wohnungen mit durchschnittlich 47 m² GF, Substandard)

Die Siedlung am Harthof ist mit mehr als 3.400 Wohneinheiten die größte zusammenhängende Anlage der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH. Der Südteil wurde bereits modernisiert und nachverdichtet. Schrittweise wird nun die Siedlung Harthof Nord erneuert/ modernisiert und qualifiziert weiterentwickelt. Nicht mehr modernisierungsfähige zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Substandardwohnungen werden nun durch Neubauten mit vier bis fünf Vollgeschossen ersetzt.

Zugewinn für Baugebiet und Umgebung

- Nutzungen / soziale Infrastruktur / Bildungs- und Sportinfrastruktur:
Nahversorgungszentrum mit Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie, zwei Kindertagesstätten, Wohnungen für Demenzerkrankte, Mehrgenerationenhaus
Erweiterung der zuständigen Sprengelschulen (Grund- und Mittelschule an der Bernaystraße) zur Versorgung der neuen familiengerechteren Wohnungen im Zuge ihrer Neuerrichtung (Ersatzneubauten)
- Öffentlicher Raum/ Grün- und Freiräume: Quartiersplatz, öffentliche Grünflächen und Grünverbindungen im Quartiersinneren, Fuß- und Radwegenetz



Abbildung 7: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 1898b (Harthof Nord)



Abbildung 8: Rathenaustraße
(GWG München)



Abbildung 9: Dietzenhoferstraße
(GWG München)

3.2 Umstrukturieren – Qualifizierung durch Nutzungsmischung

Werksviertel

(Stadtbezirk 14 Berg am Laim; Bebauungsplan Nr. 2061)

- 1.150 Wohneinheiten
- 6.700 neue Arbeitsplätze (mit Bestand insgesamt 12.600)

Das ehemalige gewerblich genutzte Gebiet unmittelbar am Ostbahnhof (frühere Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung überwiegend als Industriegebiet (GI), darüber hinaus Gemeinbedarfs- und Sonderflächen, Sportanlagen und Allgemeine Wohnflächen), das sogenannte Werksviertel, wird zu einem urbanen Quartier. Durch den Erhalt einzelner Gebäude kann die Identität des Viertels erhalten bzw. ein unverwechselbarer Charakter geprägt werden. Neu hinzu kommende Grün- und Freiflächen tragen maßgeblich zu einer qualifizierten Verdichtung bei.

Zugewinn für Baugebiet und Umgebung

- Nutzungen / soziale Infrastruktur: Grundschule, drei Kindertageseinrichtungen, Begegnungshaus, Nahversorgungszentrum mit Läden, Hotel, Gastronomie, Büros, Konzerthaus
- Öffentlicher Raum: zentraler Platz inmitten der Geschäfts-, Verwaltungs-, Gewerbe- und Kulturgebäude sowie 1,3 ha großer öffentlicher Park, Grün- und Freiflächen mit Fuß- und Radwegen, sogenannte Kommunikationsbänder, vernetzen das gesamte Gebiet.
- Verbesserung des übergeordneten Freiraumsystems, Verknüpfung nach Osten Richtung Truderinger Wald und Stadtteilverbindung Werksviertel - Haidhausen



rot: Leben (Musik, Kultur, Sport oder Gastronomie); gelb: Arbeiten;
grün: Wohnen; blau: Bewegung

Abbildung 10: zukünftige Entwicklung Werksviertel (Steidle Architekten)



Abbildung 11: Strukturplan Werksviertel (Steidle Architekten, München; Stefanie Jühling, Landschaftsarchitektin, München)

Kreativquartier – Teilbereich Kreativfeld

(Stadtbezirk 4 Schwabing West; Bebauungsplan Nr. 1954)

- ca. 385 Wohneinheiten
- höherwertiges Gewerbe (Büronutzung)

Das „Kreativfeld“ ist Teil des Rahmenplans des ca. 20 ha großen Areals „Kreativquartier“. Auf der Fläche der ehemaligen Luitpoldkaserne sollen Wohnen und Arbeiten in einem urbanen Gesamtkonzept integriert werden. Prägende, teilweise denkmalgeschützte Gebäude werden erhalten und bilden als Ressource zur Identitätsbildung den Anknüpfungspunkt zur Weiterentwicklung des Quartiers. Die Transformation des Areals wird ausgehend von bestehender Bausubstanz und Zwischennutzungen gestaltet. Das „Kreativfeld“ wird sich als Standort für Wohnen und Arbeiten sowie soziale Infrastruktur entwickeln.

Zugewinn für Baugebiet und Umgebung

- Nutzungen / soziale Infrastruktur: Grundschule, Haus für Kinder (vier Krippen- und zwei Kindergartengruppen), gewerbliche und kreativwirtschaftliche Nutzungen
- Öffentlicher Raum/ Grün- und Freiräume: Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Erholungsflächen, Einrichten von Spielplätzen, Einbindung des Quartiers in die Umgebung (Ost-West-gerichtete Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen, Verbesserung der Durchlässigkeit zwischen Maxvorstadt und Olympiagelände über die Heßstraße als grüne Achse), öffentliche Grünfläche auf der Tiefgarage



Abbildung 12: "Kreativquartier" Luftbild (Geoinfo)



Abbildung 13: Ausschnitt Strukturplan Kreativquartier (teleinternetcafé Architektur & Urbanismus, Berlin; Treibhaus Landschaftsarchitektur Berlin/Hamburg)

3.3 Erweitern – Siedlungsentwicklung im Einklang mit der Landschaft Lipperheidestraße östlich

(Stadtbezirk 21 Pasing – Obermenzing; Bebauungsplan Nr. 1507a)

- 370 Wohneinheiten, davon 95 geförderte Wohnungen

Zugewinn für Baugebiet und Umgebung

- Nutzungen / soziale Infrastruktur: Kindertageseinrichtung
- Öffentlicher Raum/ Grün- und Freiräume: grüner Siedlungsrand zum Würm-Grünzug als öffentliche Grünfläche und ökologische Ausgleichsfläche; Ziel war die Konzeption eines urbanen Wohnquartiers mit starker Durchgrünung, mit eigenständigem Charakter und hoher stadträumlicher Qualität



Abbildung 14: Planausschnitt städtebaulicher Wettbewerb, 1. Preisträger (Köstelbacher Miczka Architekten, Regensburg, mit Wamsler Rohloff Wirzmüller Freiraumarchitekten, Regensburg)



Abbildung 15: Luftbild Ausschnitt Lipperheidestraße – Montage vorgeschlagene Gebäudesetzung der Bauleitplanung (Geoinfo/Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan: Landeshauptstadt München)

Hochmutteringerstraße / Herbergstraße

(Stadtbezirk 24 Feldmoching - Hasenberg)

- 610 Wohneinheiten, davon 30% gefördert

Zugewinn für Baugebiet und Umgebung

- Nutzungen / soziale Infrastruktur: zwei Kindertagesstätten
- Öffentlicher Raum/ Grün- und Freiräume: Grün- und Freiflächen, Nahmobilitäts- und Energiekonzept, vorhandener Bolzplatz wird in wohnverträglicher Lage gesichert; grü-

ner Übergang zur freien Landschaft mit zusätzlichem Bolzplatz, Baumpflanzungen und öffentlicher Weg mit Anschluss durch das Wohngebiet nach Süden zu vorhandener Grünverbindung



Abbildung 16: Lageplan (Ausschnitt Wettbewerbsplan Ammann Albers StadtWerke, Zürich mit Burkhard Englmaier Landschaftsarchitekten, München)



Abbildung 17: Perspektive (s. Abb. 16)



Abbildung 18: Strukturplan (s. Abb. 16)

4. Aufträge aus den LaSie-Stadtratsbeschlüssen vom 24.07.2013 und vom 20.07.2016

Im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates zur Langfristigen Siedlungsentwicklung vom 24.07.2013 und vom 20.07.2016 (Vorlagen Nr. 08-14 / V 12019 und Nr. 14-20 / V 06054) wurden gemäß dem Antrag der Referentin vom Stadtrat Aufträge erteilt. Im folgenden Abschnitt wird beschrieben, wie sich der Sachstand der beauftragten

Themenbereiche darstellt.

4.1 Auftrag zur Erstellung eines Räumlich-gestalterischen Leitbildes

Die wachsende Stadt braucht ein Bild der künftigen, nicht unerheblichen räumlichen Entwicklung und Stadtgestalt. Im Beschluss vom 24.07.2013 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die PERSPEKTIVE MÜNCHEN um ein „Räumliches Stadtentwicklungskonzept“ (RSE) mit dazugehörigem Räumlich-gestalterischen Leitbild zu ergänzen. Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklungsplanung ist es erforderlich, eine räumliche Gesamtschau für das planerische Handeln und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gesamtstadt und auf Ebene der Stadtquartiere zu erstellen.

Das Räumliche Stadtentwicklungskonzept soll dabei:

- ein Räumlich-gestalterisches Leitbild der gewünschten Entwicklung Münchens für die nächsten Jahrzehnte zeichnen und
- eine Beurteilungsgrundlage für künftige Planungen bieten, die teilräumliche Strukturkonzepte, städtebauliche Rahmenpläne und Wettbewerbe in einen gesamtstädtischen Kontext einbindet.

Im vergangenen Jahr ist die Bedeutung und die Notwendigkeit eines solchen Leitplans in verschiedenen Debatten intensiv diskutiert worden. Im Stadtratshearing „Wachstum“ am 05.07.2017 wurde parteiübergreifend die Notwendigkeit bestätigt, sich mit den Herausforderungen des Wachstumsprozesses auseinander zu setzen. Dabei wurde eine gesamtstädtische räumliche Entwicklungsperspektive als notwendige Grundlage für stadtentwicklungspolitische Zukunftsentscheidungen gefordert. Im Rahmen interner Untersuchungen hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dazu erste Ergebnisse erarbeitet. In der ersten Phase des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung wurde eine Vorstudie für ein Räumlich-gestalterisches Leitbild vom Büro Machleidt + Partner mit Burger Landschaftsarchitekten erarbeitet. Es sollte eine gesamtstädtische Zusammenschau zu den drei Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung sowie eine stadtgestalterische Beurteilungsgrundlage der Strategien entwickelt werden. Ergebnis dieser Vorstudie war unter anderem eine Darstellung der wesentlichen stadtbildprägenden Elemente, die für Kontinuität stehen. Darauf aufbauend hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Auftrag aus dem Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung umgesetzt und erste Ergebnisse für eine Entwicklungsperspektive erarbeitet. Ausgehend von einer Flächenkulisse, in der die Potenziale der drei Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung gebündelt und in Abgleich mit den vorhandenen Fachkonzepten - unter anderem der Konzeption „Freiraum M 2030“, dem Zentrenkonzept und dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm – gebracht wurden, sind verschiedene Schwerpunkträume der zukünftigen Stadtentwicklungsplanung identifiziert worden.

Die Ergebnisse der internen Untersuchung skizzieren unter der Voraussetzung der Umsetzung verschiedener Maßnahmen in den wesentlichen Themenfeldern der Stadtentwicklung, eine Entwicklungsperspektive für die nächsten 20-30 Jahre. Dabei steht die Anforderung, die Identität und den Charakter der Stadt zu sichern und gleichzeitig Weiterentwicklung zu ermöglichen, im Zentrum der Überlegungen. Ein Ausgangspunkt der Untersuchung waren die prägenden und damit zu schützenden Kernelemente der Stadt- und Freiraumstruktur.

Räumliche Schwerpunkte

Der überwiegende Teil der identifizierten Schwerpunkträume für weitere Entwicklungen liegt in der „äußeren Stadt“ (außerhalb des Mittleren Rings). Das Schaubild (Abb. 19) zeigt die Räume und deren Untergliederung in drei unterschiedlichen Kategorien. Diese unterscheiden sich durch ihre Lage im Stadtgebiet, durch spezifische Chancen und Herausforderungen sowie dem Grad der bereits vollzogenen Überplanung.

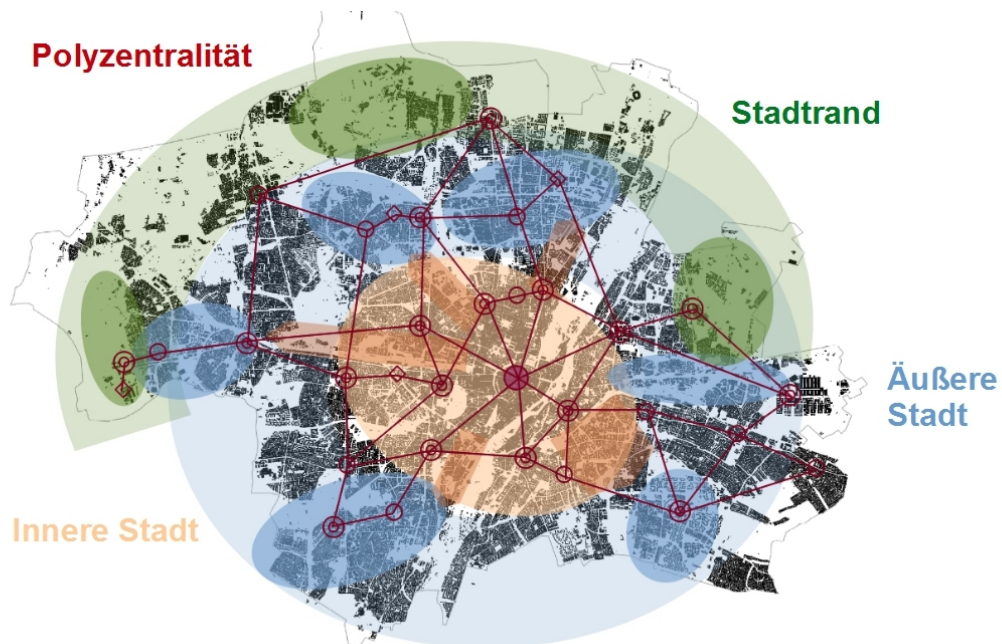
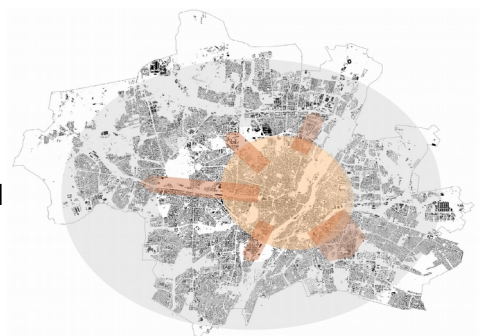


Abbildung 19: Räumliche Schwerpunkte (Landeshauptstadt München)

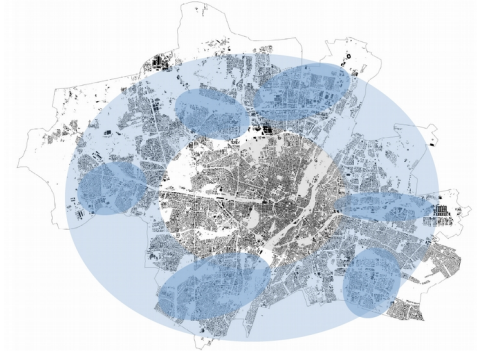
Die Erweiterung der „inneren Stadt“

Angrenzend an die „innere Stadt“ (innerhalb des Mittleren Rings) schließt der überwiegende Teil, der seit den 90er Jahren vorhandenen Konversionsflächen an. Diese Flächenpotenziale sind durch die aktuellen Planungen, wie zum Beispiel dem Kreativquartier und der Achse Hauptbahnhof -Laim-Pasing weitgehend ausgeschöpft. Diese Räume konnten überwiegend als zusammenhängende Flächen, im Sinne des Leitbildes der PERSPEKTIVE MÜNCHEN kompakt, urban, grün, überplant werden und bilden heute eigene, funktionierende Stadtbausteine, die unter anderem zu einer besseren Verzahnung der „inneren“ mit der „äußeren Stadt“ beitragen.



Dynamische Zonen in der „äußeren Stadt“

Hier liegen Räume, in denen sich Umstrukturierungs- und Nachverdichtungspotenziale kulminieren. Diese Räume erleben durch bereits laufende Entwicklungsmotoren, wie zum Beispiel der Bayernkaserne und dem FIZ Future im Münchner Norden oder den laufenden Umstrukturierungen in Obersendling eine hohe Veränderungsdynamik. Gleichzeitig weisen sie vielfältige Handlungsbedarfe auf, die es im Zusammenhang mit den laufenden Planungen und Projekten zu bewältigen gilt. In diesen dynamischen Zonen ist es Ziel, Räume für innovative Arbeits- und Lebenswelten zu schaffen. Es entstehen neue Mischungen und neue Nachbarschaften. Insbesondere die Bündelung der vorhandenen Umstrukturierungs- und Nachverdichtungspotenziale bietet die Chance, im Umgang mit dem Bestand urbane Stadtquartiere mit eigener Identität und qualitätsvoller Freiraumausstattung zu entwickeln.



Mehr Stadt durch neue Quartiere

Potenziale für größere zusammenhängende Flächen, die sich für Wohnungsbau und einen hohen Anteil an gefördertem Wohnungsbau eignen, liegen vorrangig am Stadtrand. Den mit der PERSPEKTIVE MÜNCHEN 1998 beschlossene Grundsatz: „Innen- vor Außenentwicklung“ gilt es in diesem Zusammenhang fortzuführen und in die Richtung „Innen- und Außenentwicklung“ weiterzuentwickeln. Gleichzeitig sind die Landschafts- und Freiräume am Stadtrand ein bedeutender Ausgleichs- und Naherholungsraum mit hochwertigen Grün- und Freiflächenqualitäten. Diese gilt es zu erhalten und gleichzeitig weiterzuentwickeln und neu zu interpretieren. Bisher sind Flächenpotenziale in Freiham, im Nordosten und im Norden Münchens als für den Wohnungsbau geeignete Potenziale identifiziert worden. Bei einer Entwicklung eines Teils der Flächen für Wohnungsbau müssen die vorhandene Landschaft sowie die bestehenden Identitätsorte der Ausgangspunkt für neue Siedlungsentwicklungen sein. Gleichzeitig gilt es, die vorhandenen Siedlungsstrukturen durch eine bessere Versorgung und leistungsfähigere Infrastruktur zu bereichern. Eine bessere Vernetzung mit den bestehenden hochwertigen Grün- und Freiräumen soll unter anderem durch den Ausbau der mit dem Freiraumkonzept 2030 entwickelten Parkmeilen erreicht werden.



Unter der Voraussetzung, dass Maßnahmen in wesentlichen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung (vor allem der Verkehrs- und sozialen Infrastruktur) umgesetzt werden, hat die interne Untersuchung das Vorhandensein einer Entwicklungsperspektive ergeben. Die gesamtstädtische Entwicklungsperspektive bildet die Grundlage für die Vertiefungen im Rahmen einzelner Strukturkonzepte. Die Entwicklungsperspektive muss auch in Zukunft in einem iterativen Prozess gemeinsam mit den teilträumlichen Konkretisierungen weiterentwickelt und vertieft werden (siehe Kapitel B) 1.1)

4.2 Auftrag zur Erstellung integrierter Strukturkonzepte

Die Gesamtstadt sollte sukzessive mit Strukturkonzepten überplant werden, um noch unentdeckte Potenziale zu heben und, wenn möglich, zu aktivieren. Somit sind integrierte Strukturkonzepte informelle Planungsinstrumente im Vorfeld weiterführender Planungsebenen der Baurechtsschaffung, z.B. einer Flächennutzungsplanänderung. Sie formulieren einen Vorschlag für die frühzeitige politische Willensbildung und zur Vorbereitung einer konkretisierenden (Bauleit-)Planung. In diesem informellen Planungsmaßstab werden in einer Art Vorsondierung bereits möglichst viele der auf dieser Maßstabsebene relevanten Fachbelange bzw. der betroffenen Fachstellen eingebunden, sodass sich frühzeitig die wichtigsten Herausforderungen und Planungsziele kristallisieren, Wohnbaupotenziale sowie Anforderungen an soziale, verkehrliche, freiräumliche und anderweitige Bedarfe (Stichwort: Mobilität, Betreuungseinrichtungen für Kinder, Pflegeeinrichtungen, Sportflächen, ausreichende Ausstattung mit qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächen für die Erholungssuchenden und unter anderem die Stadtklimafunktion) in einem größeren Kontext erfasst und verortet werden können. Des Weiteren kann die Dimension möglicher Nutzungspotenziale und deren mögliche Abschöpfung in einem kurz- und mittelfristigen Zeitraum belastbar dargestellt werden. Flächenkonkurrenzen können so vorab durch das Zusammentragen aller Belange und deren Abwägung frühzeitig erfasst und wenn möglich abgebaut werden.

4.2.1 Qualifiziertes Verdichten

Durch die Nachverdichtung von Siedlungen aus den 1950er- bis 1980er-Jahren ist bereits in den vergangenen Jahren eine erhebliche Anzahl an Wohnungen realisiert worden. Aufstockung, Hinterhofbebauung, Schließung von Baulücken, Ergänzungsbauten – bei all diesen Vorhaben müssen im Rahmen der qualifizierten Verdichtung verkehrliche Erfordernisse, soziale Belange und Freiraumqualitäten gleichermaßen berücksichtigt werden. Die Mehrzahl der Wohnungen entsteht durch die Nutzung vorhandenen, jedoch bisher nicht ausgeschöpften Baurechts. Strukturkonzepte der Nachverdichtung haben ihre besondere Komplexität in der Tatsache, dass sich die untersuchten Flächen im direkten Zusammenhang einer bestehenden, bewohnten Nachbarschaft befinden. d.h. beim Eruiere von möglichen Nachverdichtungspotenzialen ist eine hohe Sensibilität hinsichtlich der bestehenden Nutzungen gefragt. Die Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzerinnen und Nutzer sollen durch eine mögliche Nachverdichtung nicht eingeschränkt oder über die Maßen belastet werden. Es ist wünschenswert, dass die Quartiere durch die Nachverdichtung eine Aufwertung erfahren, beispielsweise durch eine verbesserte infrastrukturelle Versorgung und die Aufwertung vorhandener Grün- und Erholungsflächen. Durch eine nicht nur bauliche sondern vor allem auch funktional höhere Dichte können in einem Quartier neue Qualitäten erschlossen werden – Urbanität kann entstehen. Gerade vor diesem Hintergrund liegen einige der Gebiete mit Nachverdichtungspotenzial in Untersuchungs- bzw. Maßnahmegebieten der Stadtsanierung. Gleichzeitig ist sich die Stadt München bewusst, dass Aufwertung von Gebäuden und dem öffentlichen Raum zur Gentrifizierung von Gebieten und in der Folge zur Verdrängung der Bestandsbevölkerung führen kann. Durch Instrumente wie Erhaltungssatzungen, der Sozialgerechten Bodennutzung oder städtischer Wohnraumförderung (Wohnen in München VI) wird auf den Erhalt der „Münchner Mischung“, auf eine „Stadt im Gleichgewicht“ hingewirkt.

4.2.2 Umstrukturieren – Qualifizierung durch Nutzungsmischung

Großes Potenzial für Wohnbauentwicklungen lag in den vergangenen Jahren in der Umwandlung ehemaliger Infrastruktur- und Versorgungsflächen (Bahnflächen, Flughafen, Messe, Kasernenflächen und anderen). Diese Potenziale sind jedoch zum größten Teil bereits umgesetzt. Heute können durch die Verlagerung von Gewerbebetrieben oder die Entwicklung von extensiv genutzten Einzelhandelsflächen neue Wohnbauflächen erschlossen werden. Dabei sind mögliche Konkurrenzen zu beachten. Punktuell eingestreute Wohnungen dürfen das Gewerbe nicht verdrängen; Ziel ist es, zukünftige Areale so zu entwickeln, dass ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe stattfinden kann.

Die Strategie der Umstrukturierung erfährt dabei ein hohes Maß an Zustimmung in der Bevölkerung. 94 % der Befragten der Bevölkerungsbefragung 2016 äußerten Zustimmung zu einer Weiterentwicklung von Nichtwohnflächen. Die „Stadt (weiter)bauen durch Nutzungsmischung“ ist damit weiterhin ein wichtiger Baustein der LaSie-Strategien, der durch die neue Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ Unterstützung erfährt. Hier eröffnen sich neue Möglichkeiten der Entwicklung gemischt genutzter Flächen (siehe auch). Diese Potenziale sind mit den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (Gewi) abzugleichen und abzuwägen. Können Gewerbestandorte nicht erhalten werden, löst das einen Bedarf an neuen Gewerbeflächen aus.

Neue Nachbarschaften – Gewerbe und Wohnen

Z.B. sollen für den Bereich südlich des S-Bahnhalts Perlach neue Nutzungskonzepte, die Wohnen und Gewerbe in einen verträglichen Zusammenhang stellen, bzw. gewerbliche Flächen weiterentwickeln, mit dem zuständigen Bezirksausschuss und weiteren Akteuren diskutiert werden (aktuelle Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms). Auch der Bereich des Gewerbebands Obersendling verändert sich aufgrund heranrückender Wohnnutzungen. Hier gilt es, das vorhandene Gewerbe zu qualifizieren (siehe auch Neue Balan an der Balanstraße) und als Nachbarschaft einer Wohnnutzung weiter zu entwickeln.

4.2.3 Erweitern – Siedlungsentwicklung im Einklang mit der Landschaft

Ein Beispiel für die städtebauliche und landschaftsbezogene Entwicklung des Stadtrands ist der Münchner Nordosten, wo sich große zusammenhängende Flächen befinden, die sich für den Wohnungsbau eignen. Gleichzeitig sind die Freiräume am Stadtrand teils wertvolle Natur- und Landschaftsräume sowie ein wichtiger Standort für die Landwirtschaft, Freizeitnutzungen und den Reitsport, bedeutend für die Ausgleichs- und Naherholungsfunktion. Diese Belange gilt es zu würdigen und in Einklang zu bringen. Auch die Abstimmung und Kooperation mit den Nachbargemeinden und die Einbeziehung der Öffentlichkeit ist ein wichtiger Teil dieser Planungsprozesse. Bestehende Infrastrukturen müssen eingebunden und vor allem ausgebaut werden. Ziel dabei ist, einen neuen lebenswerten Stadtteil mit einer eigenen Identität entstehen zu lassen.

Auch wenn es nach wie vor Ziel ist, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen, wurde durch die fortlaufende Nachführung der Untersuchungen und Analysen der Langfristigen Siedlungsstrategien deutlich, dass der Bedarf an mittel- und langfristig benötigtem Wohnraum rein durch Nutzung der Potenziale aus Nachverdichtung und Umstrukturierung kaum abgedeckt werden kann. Im Sinne der Sicherung von Wohnbaupotenzialen ist es erforderlich, Innen- und Außenentwicklung gleichermaßen zu betreiben.

Nichtsdestotrotz sind die unbebauten Flächen am Stadtrand der Landeshauptstadt München begrenzt. Außerdem müssen diese Flächen noch viele andere Funktionen zugleich erfüllen. Sie dienen der Erzeugung landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Produkte, sie sind wichtige Räume für Freizeit und Erholung und erfüllen als sogenannte Grüne Infrastruktur zahlreiche Aufgaben zur Sicherung des Naturhaushalts, einschließlich der Kalt- und Frischluftproduktion und der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet. Deshalb ist es besonders wichtig, dass bei der Untersuchung künftiger Wohngebietsentwicklungen alle Fachbelange berücksichtigt werden. Durch eine flächensparende und effiziente Planung sind die Potenziale so auszuschöpfen, dass notwendige Grün- und Freiflächen auf Dauer gesichert werden, grüne und graue Infrastruktur funktionstüchtig vorausgeplant und schließlich die zu bebauenden Flächen durch höhere Dichten möglichst effizient genutzt werden.

Integriertes Strukturkonzept Münchner Norden (ISK Nord)

Zur Erkundung von Flächenpotenzialen am Stadtrand hat der Stadtrat 2016 den Auftrag erteilt, ein integriertes Strukturkonzept für den Münchner Norden zu erarbeiten (vgl. Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 „Langfristige Siedlungsentwicklung“, Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054). Hierzu wurden von der Verwaltung alle laufenden und zukünftigen Planungen in einer Flächenkulisse zusammengetragen, gemeinsame Untersuchungen des Raumes vorgenommen, eine Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken – Analyse erstellt, die Sozial- und Siedlungsstruktur ausgewertet, um daraus ein integriertes Strukturkonzept zu entwickeln. Die einzelnen Flächen verstehen sich als Untersuchungsräume und geben noch keine Grenzen baulicher Entwicklung vor. Im Ergebnis werden mehrere Gebiete zur vertieften Untersuchung empfohlen (siehe Kapitel B) 2.3.1).

4.3 Auftrag zur Intensivierung der städtischen Bodenvorratspolitik

Das Kommunalreferat wurde gebeten, zur Unterstützung der Langfristigen Siedlungsentwicklung die städtische Bodenvorratspolitik zu intensivieren. In der Sitzung vom 15.03.2017 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 08075) beschloss der Stadtrat Strategien für ein nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement. Folgende Schwerpunkte sollen an dieser Stelle beispielhaft genannt werden:

- Die Aktivitäten der Grundstücksakquise werden fortgeführt und intensiviert. Dabei wird ein Schwerpunkt auf strategische Erwerbungen ohne konkretes Baurecht gelegt, auch im Wege von Grundstückstauschgeschäften.
- Die Stadt verkauft grundsätzlich keine Immobilien aus rein fiskalischen Gründen.
- Grundsätzlich werden keine Flächen veräußert, die der Gemeinbedarfsvorsorge dienen sollen.
- Selbständig bebaubare städtische Grundstücke werden bevorzugt im Erbbaurecht vergeben und nicht verkauft.

Mit diesen Strategien sollen u.a. auch die Ziele der Langfristigen Siedlungsentwicklung unterstützt werden. Die weiteren Strategien im Bereich der Bodenpolitik werden in einem Arbeitskreis unter Beteiligung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, des Kommunalreferats, des Sozialreferats und der Stadtkämmerei entwickelt. Ziel ist eine Aktivierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum in München, da die aktuelle Entwicklung der Bodenpreise die Umsetzung der Bodenvorratspolitik extrem erschweren.

4.4 Auftrag zur Weiterentwicklung flächensparender Konzepte für städtische Infrastruktureinrichtungen

Angesichts der zunehmenden Flächenknappheit wurden mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054) alle von den aufgezeigten städtebaulichen Entwicklungen betroffenen Referate gebeten, in der Entwicklung und Planung von städtischen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere im Bereich der Schulentwicklung, flächensparende, städtebaulich integrationsfähige Konzepte weiterzuentwickeln und eine zeitgerechte Fertigstellung der benötigten Schulen sicherzustellen.

Im Rahmen der Schulbauoffensive nahm man sich dieser Herausforderung bei zukünftigen Schulbauprojekten an. Mit der Schaffung von neuem Baurecht für Wohnungsbau muss der einhergehende zusätzliche Bedarf an Kita-, Schul- und Sportinfrastrukturen berücksichtigt werden. Mit jeder Entwicklung am Stadtrand, jeder Umstrukturierung oder Nachverdichtung, und der damit verbundenen Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten und damit von Einwohnerinnen und Einwohnern muss die Sicherung der infrastrukturellen Versorgung einhergehen. Seit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.03.2012 (Vorlagen-Nr. 08-14 / V 08479) verfolgt die Stadt München das sogenannte Lernhauskonzept. Dieses integrierte Ganztagsraumkonzept berücksichtigt die modernen pädagogischen Belange und die Anforderungen an Inklusion. Zusätzliche Standorte und Flächenbedarfe für die nachmittägliche Betreuung, die bei einem additiven Ansatz erforderlich wären, sind somit nicht bzw. nur noch bedingt notwendig. Des Weiteren gibt es verschiedene Ansätze, um auf die Flächenknappheit zu reagieren:

Höhere bauliche Dichte

Im Rahmen des Beschlusses Aktionsprogramm Schul- und Kita-Bau 2020 (Vollversammlung des Stadtrates vom 20.11.2014, Vorlagen-Nr. 14-20 / V 01640) sowie auch in weiteren Beschlüssen zur Schulbauoffensive 2013/2030 wurden sowohl Verfahren zur Beschleunigung bei Schul- und Kitabauten beschlossen, als auch Maßnahmen, die angesichts der zunehmenden Flächenknappheit unmittelbar und mittelbar auf einen schonenden Umgang mit Flächen ausgerichtet sind. Die Festlegung von Standardraumprogrammen trägt nicht nur zur Verfahrensbeschleunigung bei, sondern ermöglicht auch eine gewisse Modularisierung und „Stapelbarkeit“. Dies verbunden mit den Stadtratsaufträgen, das Baurecht bei Schul- und Kita-Bauten möglichst voll auszunutzen, führt zu einer Erhöhung der baulichen Dichte. Beispielhaft kann hier die Planung von vier Modellgrundschulen in Modulbauweise angeführt werden:

- Grundschule am Bauhausplatz im Domagpark, Freimann
- Grundschule an der Ruth-Dexel-Straße im Prinz-Eugen-Park, Bogenhausen
- Grundschule Freiham II Mitte, Quartierszentrum
- Grundschule Freiham III Nord, Aubinger Allee

Mit diesen Prototypen sollten neue Erkenntnisse gewonnen werden, die auf andere Standorte übertragen werden können. Ziel ist es, bei möglichst guter Flächenausnutzung, kalkulierbaren Baukosten und minimierten Bauzeiten die erforderliche pädagogische Qualität sicherzustellen.

Die drei- bis fünfzügigen, dreigeschossigen Modellschulen integrieren Räume für den Schulunterricht und eine ganztägige Betreuung, eine Zwei- bzw. Dreifachsporthalle mit

Freisportanlagen. Die Grundschule am Bauhausplatz sowie die Grundschule Freiham Quartierszentrum verfügen zusätzlich über ein Haus für Kinder mit Krippen- und Kindergartengruppen.

An den bestehenden Schulstandorten werden durch Erweiterung und Neubau, soweit baurechtlich möglich, die Grundstücke flächenoptimiert genutzt. Als Beispiel ist hier die Planung zur Grundschule Karl-Marx-Ring 63 zu nennen, die als dreizügige Bestandsschule (einschließlich Kindertagesstätte) ein Schulgrundstück von 2,9 ha in Anspruch nimmt. Die Planung für den Neubau für die fünfzügige Grundschule im Lernhauskonzept (inklusive Kindertagesstätte) kommt mit einem Flächenbedarf von ca. 2 ha aus.

Allerdings stößt die bauliche und planerische Optimierung von Schulbauten aufgrund deren Erfordernissen für einen ordnungsgemäßen Schulbetrieb im Hinblick auf die Ausnutzung schwieriger Grundstücke (Grundstückszuschnitt, Bäume) an ihre Grenzen. Wo städtebaulich möglich, sollen gemäß des o.g. Aktionsprogrammbeschlusses auch die Dachflächen genutzt werden, z.B. durch die Anlage von Allwetterplätzen. Diese Maßnahmen stellen die Stadt allerdings auch vor neue Herausforderungen: höhere Bau- und Unterhaltskosten beispielsweise durch erforderliche Erschließungsanlagen/ Aufzüge (Inklusion und Barrierefreiheit), Ballfangnetze, statische Maßnahmen etc.; Lärmentwicklung bzw. -ausbreitung durch lärmintensive Nutzung der Dachflächen (Allwetterplatz); schulischer, zeitlicher Ablauf durch weite Wege zwischen den Unterrichtsräumen. Eine Kosten-/ Nutzenabwägung für den Einzelfall ist daher stets erforderlich.

Höhere Nutzungsdichte

Abgesehen von der baulichen Verdichtung gibt es den Ansatz des Referates für Bildung und Sport, die Schulfreisportanlagen außerhalb der Unterrichtszeiten der Schulen wochentags ab ca. 17:00 Uhr bis 22:00 Uhr und an den Wochenenden, Feiertagen und in den Ferien ganztägig für den Breitensport (insbesondere für Sportvereine und sonstige Sportgruppen) besser nutzbar zu machen; dies ermöglicht Synergien, die zu erheblichen Flächeneinsparungen führen können. Voraussetzung dafür ist, dass die Schulfreisportanlagen entsprechend ausgestattet werden (z.B. mit Kunstrasenplätzen, Flutlichtanlagen und Betriebsräumen für die Vereinsnutzung). Zudem muss sichergestellt sein, dass die durch die längeren und intensiveren Betriebszeiten ausgelöste zusätzliche Belastung der Anwohnerschaft durch Sport- und Verkehrslärm mit den Maßgaben des Baurechts in Übereinstimmung gebracht werden kann und ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen kompensiert wird. Die geplante intensivere außerschulische Nutzung von Freisportanlagen führt zu einer deutlichen Verbesserung des Freisportflächenangebotes für den Breitensport, kann jedoch den durch das Bevölkerungswachstum ausgelösten Bedarf an zusätzlichen Bezirks- oder sonstigen Freisportanlagen nicht gänzlich decken.

Campus-Lösungen

Durch die Planung von Schulagglomerationen in Form eines Campus bei neu zu entwickelnden Gebieten können Synergieeffekte durch die gemeinschaftliche Nutzung von Sport- und Freiflächen, Mensen sowie die Bündelung von Erschließungsflächen und -anlagen entstehen. Ein Beispiel ist der Schulcampus mit Sportpark in Riem; am westlichen Rand der Messestadt Riem entsteht ein Bildungscampus mit einer fünfzügigen Realschule und einem sechszügigen Gymnasium mit Sportpark. Der Campus integriert zwei Dreifachsporthallen und ein Schulschwimmbad sowie ein Stadtteilzentrum für die Münchner Volkshochschule. Als Übergang zum Riemer Landschaftspark sind

Sportanlagen geplant, die sowohl den Schulen als auch dem Breitensport zur Verfügung stehen.

Zudem zeigen Campus-Lösungen, wie Bildungsstandorte zugleich Begegnungsorte im Quartier sein können und damit in der Lage sind, eine wichtige integrierende städtebauliche Funktion zu übernehmen.

4.5 Auftrag zur Förderung der qualifizierten Entwicklung der Wohnungsbau- bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, auf die Umsetzung der Konzepte zur Verdichtung der eigenen Wohnungsbaubestände der städtischen Wohnungsbau- gesellschaften GWG (Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) und der GEWOFAG Holding GmbH hinzuwirken. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG untersuchen bereits seit vielen Jahren ihre Bestandsquartiere auf mögliche Ergänzungs- und Erneuerungspotenziale für Ergänzungsbauten und Gebäudeerweiterungen oder -aufstockungen. Zwei beispielhafte Projekte sind hier zu nennen:

Siedlung in Sendling – GEWOFAG

(Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark)

Im Rahmen einer umfangreichen Quartiersentwicklung hat die GEWOFAG die Siedlung in Sendling mit ihrem Gebäudebestand aus den 30er bis 50er Jahren in drei Bauabschnitten instand gesetzt, energetisch saniert, an die Fernwärmeversorgung angeschlossen und nachverdichtet. So wurden die fünf Gebäudezeilen im zweiten Bauabschnitt um ein bis zwei Geschosse aufgestockt, wodurch 50 neue Wohneinheiten geschaffen wurden. Die Bestandsgebäude im dritten Bauabschnitt wurden abgebrochen und durch Neubauten (122 Wohneinheiten) ersetzt (siehe Abbildung 20).

Die Siedlung umfasst 436 Wohneinheiten, davon wurden 172 Wohneinheiten neu errichtet, 264 Wohneinheiten wurden saniert. Außerdem wurden ein Kiosk und ein Wohnen-im-Viertel-Stützpunkt mit Nachbarschaftscafé integriert. 183 Stellplätze werden in zwei neuen Tiefgaragen untergebracht. Die Außenanlagen wurden komplett neu gestaltet.



Abbildung 20: Lageplan
(Maier.Neuberger.Architekten GmbH,
München mit realgrün
Landschaftsarchitekten, München)



Abbildung 21: Aufstockung Siedlung in Sendling
(Foto: Roland Weegen)

Garmischer Straße – GWG

(Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark)

Die vorhandene Bebauung aus den 50er Jahren bestand aus dreigeschossigen Mietwohnungsbauten mit kleinen Wohnungsgrößen und einer Substandardausstattung. Durch Aufstockung auf bis zu sechs Geschosse wurden 1.000 m² zusätzlicher Wohnraum gewonnen. Zusätzlich wurde eine Kindertagesstätte sowie das Alten- und Servicezentrum mit Verwaltungsflächen des Betreibers Caritas integriert. Im nördlichen U-förmigen Baukörper sollen insgesamt mittels Bauleitplanung 108 geförderte sowie 33 frei finanzierte Wohnungen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze wurden in zwei unabhängigen Tiefgaragen untergebracht.



Abbildung 22: Wohnbebauung Garmischer Straße
(Foto: Peter Bergmann)

4.6 Auftrag zur Ausrichtung des Zweiten Zukunftskongresses

Mit dem ersten Statusbericht 2015 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, einen Kongress zur Aktivierung weiterer Akteurinnen und Akteure durchzuführen und beispielhafte Projekte zu veröffentlichen (siehe Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016, Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054). Am 08.11.2017 fand in der Alten Kongresshalle der Zweite Zukunftskongress Langfristige Siedlungsentwicklung statt. Oberbürgermeister Reiter rief in seiner Rede die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zu einer erhöhten Mitwirkungsbereitschaft für die Projekte der Langfristigen Siedlungsentwicklung auf (siehe www.muenchen.de/lasie Zweiter Zukunftskongress Langfristige Siedlungsentwicklung, Oberbürgermeister Dieter Reiter: Einführung in den LaSie-Zukunftskongress).

Im Vorwort der Broschüre zum Zweiten Zukunftskongress wurde dieser Aufruf zusätzlich schriftlich geäußert (Auftrag aus dem oben genannten Beschluss vom 20.07.2016).

Vor dem Hintergrund des weiterhin anhaltenden Wachstumsdrucks, der die Stadt München drängt, neue Siedlungsflächen zu generieren, sollte der Zweite Zukunftskongress ein Zeichen setzen und den Blick über den Tellerrand hin zu neuen Ansätzen öffnen. „Mut zu mehr Dichte“ hat sich als allumfassendes Statement etabliert. Der Kongress hatte großen

Zuspruch. Es nahmen rund 750 Interessierte aus der ganzen Bundesrepublik und auch aus benachbarten Ländern teil. Zielgruppen des Kongresses waren Akteurinnen und Akteure aus Politik und Verwaltung der Kommunen, Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienwirtschaft sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger. Mit Vorträgen wurden die Themen der Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der Wachstumsdynamik aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchtet. Es wurden beispielhafte Projekte gezeigt und die Kernfragestellungen einer funktionierenden Stadtentwicklung vor dem Hintergrund des Wachstumsdrucks erläutert. In Podiumsdiskussionen kamen Akteure der verschiedenen Bereiche Immobilienwirtschaft, Politik, Verwaltung etc. zu Wort.

Die Beiträge der Vortragenden lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Um die Sicherung der Grundbedürfnisse Wohnen, Mobilität und die Versorgung mit öffentlich zugänglichen und ökologisch hochwertigen Freiräumen bewältigen zu können, muss die Landeshauptstadt München unter anderem eng mit der Region kooperieren. Es bedarf einer gemeinsamen Wachstumsstrategie. Zudem dürfen die verschiedenen fachlichen Themenbereiche nicht separat abgehandelt werden, sondern sind in ihrer Vernetzung und ihren Auswirkungen aufeinander zu betrachten. Die dargestellten beispielhaften Projekte zeigen außerdem, dass der Erfolg einer gemeinsamen ganzheitlichen Planung von der Mitwirkung aller Beteiligten abhängt. Dabei muss es ein Ziel sein, dass möglichst alle einen Vorteil aus der Planung ziehen können (Win-Win-Verträge). Die Intensivierung der Bürgerbeteiligung ist ein weiterer Schritt hin zur Schaffung von Projekten, die für alle positive Effekte bereit halten und zur Gestaltung einer Stadt führen, die die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, Nutzerinnen und Nutzer erfüllen kann.

Die hohen Grundstückspreise und das daraus resultierende immer weiter steigende Mietniveau stellten einen wichtigen Themenschwerpunkt dar. Lösungsansätze wurden in den sozial orientierten Wohnungsbauunternehmen, der Förderung von alternativen Wohnkonzepten, wie beispielsweise von Baugemeinschaften, und letztendlich einer Bodenreform gesehen. Die Notwendigkeit einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik steht für die Vortragenden außer Frage.

Für die Entwicklung von Lebendigkeit im Viertel und Urbanität, städtischen Qualitäten und Strukturen ist eine ausreichende Dichte, eine ausreichend kritische Masse an Bewohnerinnen und Bewohnern notwendig. Um diese gesteigerte Vielfalt in der Gesellschaft im Zusammenhang mit höherer Dichte zu organisieren, wurde das Instrument des Quartiersmanagements anhand der Beispiele Werksviertel in München und Seestadt Aspern in Wien vorgestellt. Die zunehmende Dichte erhöht auch den Bedarf an qualifizierten öffentlichen Freiflächen und Erholungsräumen. Mit Bezug auf die Konzeption „Freiraum M 2030“ wurden hierzu die maßgeblichen Herausforderungen sowie hilfreiche Strategien, Instrumente und Projektvorschläge betont und mit guten Beispielen aus anderen Großstädten untermauert. Auch die Verzahnung und Vernetzung der sich weiter entwickelnden Stadt mit dem Grüngürtel um München spielt dabei eine wichtige Rolle. Erste Einblicke in das neue Gutachten für eine landschaftsbezogene Wegekonzeption illustrierten diese Zusammenhänge.

Grundvoraussetzung für weiteres Wachstum ist eine nachhaltige Verkehrserschließung, sowohl im Quartier als auch in der Region. Ein funktionierendes und attraktives Verkehrsangebot (alle Verkehrsarten inbegriffen) ist ausschlaggebend dafür, dass die Stadt wächst und zugleich weiterhin als Stadt funktioniert. Die grundlegenden Ziele der

Verkehrsentwicklungsplanung (Verkehr vermindern, verlagern und umweltverträglich abwickeln) sind hierbei zu berücksichtigen. Die Vernetzung und Kooperation mit der Region ist von enormer Bedeutung, da Verkehr nicht an der Stadtgrenze endet. Um ein Fazit aus dem Kongress zu ziehen, wurden folgende Handlungsansätze vorgeschlagen:

- Bekenntnis zur urbanen, dichten und vielfältigen Stadt (Funktions- und Nutzungsmischung)
- integrierte Berücksichtigung aller gesellschaftlichen An- und Herausforderungen und Themenfelder wie Mobilität und Freiraumentwicklung, Nachhaltigkeit
- Wachstumsvertrag als Commitment der Stadtgesellschaft soll das Wachstum steuern, gestalten und die Beteiligung aller Akteure sicherstellen
- Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger, Einbeziehen aller Beteiligten bei der Entwicklung und Gestaltung der Stadt
- Veröffentlichung realisierter Projekte mit hoher städtebaulicher Qualität, Kommunikation der positiven Effekte der Veränderung hin zur dichteren Stadt
- Chancen der neuen Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ (§ 6a BauNVO) nutzen
- Erarbeiten eines gesamtstädtischen Räumlich-gestalterischen Leitbildes, welches eine Entwicklungsperspektive für die nächsten 20-30 Jahre formuliert und als räumliche Grundlage für einen neuen Stadtentwicklungsplan dient
- Sonderformate nutzen, wie z.B. eine Internationale Bauausstellung (IBA)

Zuschnittsberichte der Vorträge und Diskussionsrunden unter www.muenchen.de/lasie geben einen Rückblick auf die Inhalte und Ergebnisse des Zweiten Zukunftskongresses.

4.7 Wachstum gestalten

Eine Begrenzung des Wachstums liegt nicht in der Macht der Landeshauptstadt München, insofern rückt der Umgang mit dem Wachstumsprozess in den Fokus. Hier gilt es Gründe zu erläutern und Akzeptanz zu fördern.

Um möglichst viele Beteiligte mitzunehmen, müssen jedoch auch die Notwendigkeiten (z.B. Schaffung von Wohnraum, engere zeitliche Koppelung des Baus sozialer Infrastruktur an Neubauvorhaben, etc.) erklärt, definiert und mit allen Akteuren verhandelt werden. Hierzu zählen die Bürgerschaft in Form der mandatierten politischen Vertreterinnen und Vertreter, die neben dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung maßgeblich befassten Referate und die Region.

Die dringendsten sowie die kurz-, mittel- und langfristig umsetzbaren Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum und nachhaltige Mobilität in Quartieren, Stadt und Region sind in Zusammenarbeit mit den betroffenen Referaten zu priorisieren, abzustimmen und zu koordinieren. Ziel ist die Beschleunigung und Optimierung von Entscheidungsprozessen und der Umsetzung von Maßnahmen und Projekten. Insbesondere sind Flächen- und Nutzungskonkurrenzen, z.B. Gewerbe-Grün-/Freiräume-Wohnen, motorisierter Individualverkehr-Fuß-/ Radverkehr-öffentlicher Nahverkehr zu bearbeiten.

Auf der räumlichen Ebene findet dieser Prozess im Zuge der Erarbeitung von Strukturkonzepten statt. Bei diesen integrierten Planungen fließen neben den maßgeblichen Faktoren der Natur- und Freiraumbelange, der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur auch sämtliche räumlich erfassbare Rahmenbedingungen und planungsbestimmende Faktoren ein, werden bewertet und abgewogen. Innerhalb dieses Prozesses wird sichtbar, inwieweit, bzw. unter welchen Voraussetzungen ein Gelände als Baufläche geeignet erscheint.

B) Weiteres Vorgehen

1. Leitlinien und Fachkonzepte in Maßnahmenkonzepten überführen

Die Langfristige Siedlungsentwicklung wird effektiv weiterverfolgt, wenn alle fachlichen Belange wie etwa Freiraum, Verkehr und soziale Infrastruktur mitgedacht und mitgeplant werden sowie eine zeit- und bedarfsgerechte Umsetzung über Maßnahmenkonzepte erfolgt. Aktuelle Grundlage für ein zielgerichtetes Planen und Handeln stellen die in den letzten Jahren erarbeiteten Fachkonzepte der räumlichen Stadtentwicklungsplanung dar. Diese formulieren wesentliche sektorale und räumliche als auch querschnittsbezogene Ziele. Die Konzepte sind teilweise thematisch eng verknüpft und stehen in einer inhaltlichen Wechselbeziehung. Eine Umsetzung der formulierten Ziele muss auf der gesamtstädtischen Ebene mit einem Räumlich-gestalterischen Leitbild vorbereitet und auf der teilräumlichen Ebene durch die Erarbeitung von integrierten Strukturkonzepten und Handlungsraumkonzepten, in denen die Belange ihren räumlichen Niederschlag finden, konkretisiert werden.

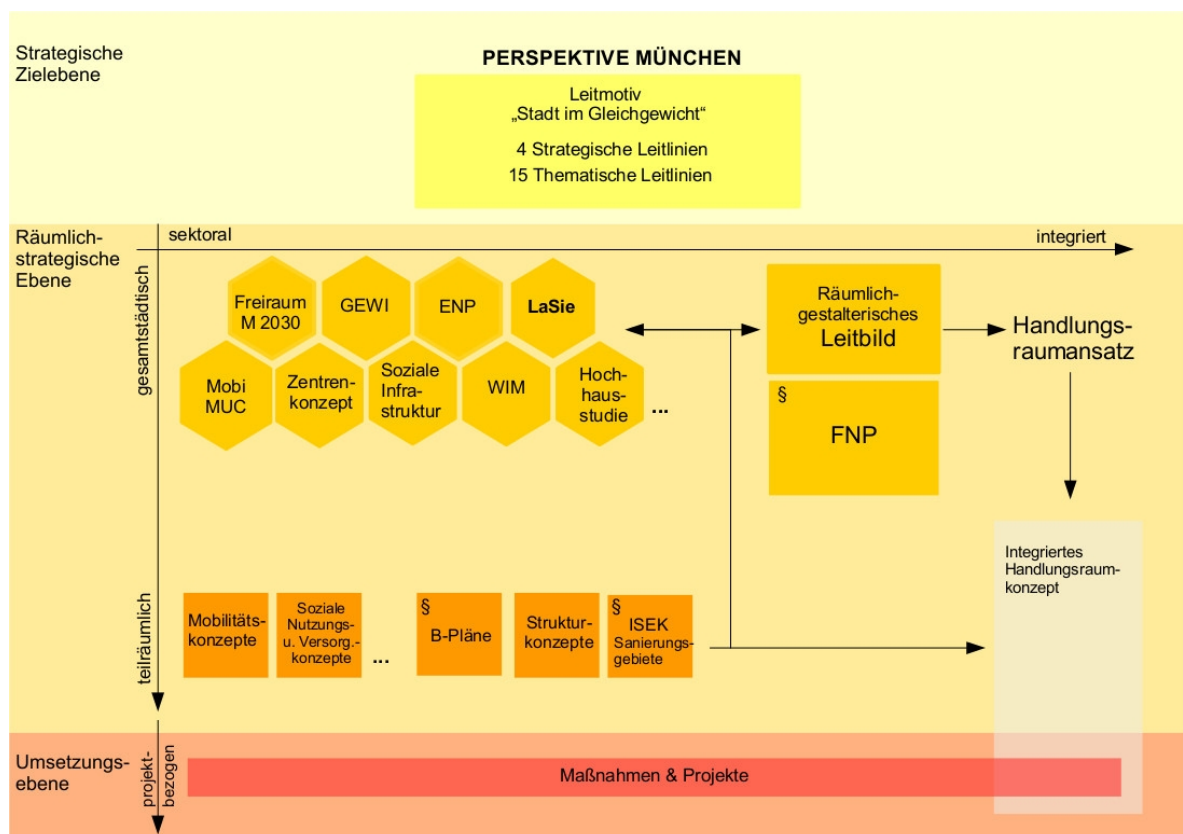


Abbildung 23: Übersicht Handlungsebenen der Stadtentwicklungsplanung (Landeshauptstadt München)

Die Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN (PM) bildet mit ihrem Leitmotiv, den strategischen und thematischen Leitlinien sowie den daraus abgeleiteten Handlungsprogrammen den Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung Münchens und damit auch für die Langfristige Siedlungsentwicklung. Mit ihrem integrierten,

prozessualen Planungsverständnis fördert sie das fachübergreifende Vorgehen innerhalb der Verwaltung und schließt eine umfassende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger mit ein. Die PERSPEKTIVE MÜNCHEN wird regelmäßig weiterentwickelt und an aktuelle Trends angepasst. Zuletzt erfolgte eine Auseinandersetzung mit der Einführung der Handlungsräume und den Auswirkungen der Digitalen Transformation auf die Stadt und Stadtgesellschaft. In den Jahren 2019/20 ist eine Fortschreibung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN geplant, um neben der Digitalisierung auch weitere aktuelle Herausforderungen in der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

1.1 Räumlich-gestalterisches Leitbild

Angesichts der Komplexität der vielfältigen vorhandenen fachlichen Ziele ist eine Bündelung in einem integrierten, gesamtstädtischen, räumlichen Plan, der die Entwicklungsperspektiven und entsprechenden Abhängigkeiten darstellt, dringend erforderlich. Erste Konkretisierungen eines solchen Plans sind vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet worden (siehe Kapitel A)A). Die Ergebnisse der bisherigen Untersuchung skizzieren räumliche Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung und formulieren die Anforderungen aus den wesentlichen Themenfeldern der Stadtentwicklung. Diese Ergebnisse sind weiter zu vertiefen und im Hinblick auf die gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Konzepte im gegenseitigen Abgleich weiter zu führen.

Aktuell wird die Hochhausstudie fortgeschrieben, dabei wird, neben typologischen Untersuchungen und der Formulierung von Qualitätskriterien, unter anderem ein Strukturmodell für ein gesamtstädtisches Höhen- und Dichteprofil erarbeitet. Die Gutachter bzw. die Gutachterinnen werden Aussagen über Verdichtungspotenziale durch eine höher profilierte Bebauung formulieren. Diese Ergebnisse sind eine weitere Grundlage für die Anpassung und Konkretisierung des Räumlich-gestalterischen Leitbildes. Nach dem Vorliegen der Ergebnisse der Fortschreibung der Hochhausstudie soll das Räumlich-gestalterische Leitbild intensiv weiter bearbeitet werden.

Damit das Räumlich-gestalterische Leitbild eine über die interne Verständigung hinausreichende Wirkung erzielt und es zu einem tragfähigen und abgestimmten Leitbild werden kann, ist ein umfassender Diskussions- und Bearbeitungsprozess notwendig. Ziel ist es, eine räumliche Perspektive für die wachsende Stadt zu erarbeiten, die einen breiten Konsens erzielt und mit der ein positives Zukunftsbild vermittelt werden kann. Auf der Basis eines gesamtstädtischen, integrierten Plans lässt sich am besten ein gemeinsames Verständnis über notwendige Handlungserfordernisse und grundsätzliche Entwicklungsfragen der wachsenden Stadt herstellen. Eine gemeinsame Verständigung auf der Ebene der Gesamtstadt zu den Handlungsfeldern Mobilität, Freiraum, Siedlungsentwicklung und städtische Infrastruktur ist eine wesentliche Voraussetzung für planvolle stadtentwicklungspolitische Entscheidungen. Im weiteren Erarbeitungsprozess sollen zum einen, durch externe Expertinnen und Experten, die vorliegenden Ergebnisse fachlich ergänzt, beurteilt und vertieft werden und zum anderen eine Debatte mit einer größeren Öffentlichkeit geführt werden.

Auf der Basis der Ergebnisse der internen Untersuchung soll eine Auseinandersetzung zu folgenden Fragestellungen erfolgen:

- Wie kann eine Leitidee für die Gestaltung des Wachstums formuliert werden?
- Welche Gestaltungsmöglichkeiten können für die Gesamtstadt aufgezeigt werden?
- Welches sind die wesentlichen Handlungsfelder und die wichtigsten Räume für die künftige Entwicklung?
- Wie kann die Rolle des Quartiers in der Gesamtstadt gestärkt werden?

Ziel ist es, gemeinsam mit verschiedenen interdisziplinären Expertinnen und Experten unterschiedliche Antworten zu den genannten Fragestellungen zu erarbeiten. Dabei soll die Option eröffnet werden, die besten Konzepte und Ideen aus einem möglichst breiten Spektrum verschiedener Lösungsvorschläge auswählen zu können und in einem nächsten Schritt räumliche Teilbereiche der Stadt gestalterisch zu vertiefen. Aus diesem Prozess soll ein räumlich programmatisches und strategisch gut vermittelbares Leitbild, eine Leitidee hervorgehen. Dieses Zukunftsbild soll trotz räumlicher und thematischer Komplexität prägnant formuliert werden und sowohl verbal als auch visuell leicht verständlich und gut kommunizierbar sein. Es sollen positive Bilder für die wachsende Stadt auch in räumlichen Teilbereichen der Stadt entworfen werden, die als Grundlage für den nachfolgend geplanten Dialogprozess dienen sollen.

In der weiteren Bearbeitung sollen die Öffentlichkeit, die Politik und verschiedene Akteure der Stadtentwicklung in Form eines strukturierten Dialogprozesses in eine Auseinandersetzung mit den Ergebnissen mit einbezogen werden. Positionen und Motive aller Beteiligten sollen dabei transparent diskutiert und somit handhabbar gemacht werden. Erst aus gemeinsam verhandelten Positionen entsteht ein tragfähiges Entwicklungsleitbild.

Das abgestimmte Ergebnis, ein Räumlich-gestalterisches Leitbild, soll in die Fortschreibung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN miteinbezogen und somit die räumliche Darstellung eines neuen Stadtentwicklungsplanes werden. Darüber hinaus soll das Ergebnis die räumliche Grundlage für die Fortschreibung der Handlungsraumkulisse werden.

1.2 Mobilitätsplan für München (MobiMUC)

Siedlungs- und Verkehrsentwicklung stehen in einer engen wechselseitigen Beziehung und sind unbedingt in einem abgestimmten und integrierten Ansatz anzugehen. Standorte mit einer guten Erreichbarkeit zeichnen sich in der Regel durch hohe Nutzungsdichten aus. Gleichzeitig bestimmt die Höhe der Nutzungsdichte die Erreichbarkeit, ansonsten entstehen Staus, lange Reisezeiten und –wege wie auch hohe Fahrtkosten. Mit dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP, Vollversammlung des Stadtrates vom 15.03.2006, Vorlagen Nr. 02-08 / V 07218) wurden zuletzt im Jahr 2006 die grundsätzlichen Ziele und Strategien der Verkehrsentwicklungsplanung sowie entsprechende Handlungs- und Maßnahmenkonzepte der Landeshauptstadt München zu Mobilität und Verkehr grundlegend festgelegt. Mit Beschluss der Vollversammlung des Münchner Stadtrates vom 25.07.2018 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 11704) wurde beschlossen, den geltenden VEP zum Mobilitätsplan für München (MobiMUC) weiterzuentwickeln. MobiMUC ist ein Planwerk,

welches den zukünftigen Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung bildet und die anstehenden Herausforderungen (Bevölkerungswachstum, Umweltschutz, „Vision Zero“ etc.) im Bereich Verkehr und Mobilität behandelt. Der Mobilitätsplan wird durch eine Öffentlichkeits- und Partizipationsphase begleitet, um gemeinsam Strategien, Konzepte und Maßnahmen zu erarbeiten.

Um eine noch engere Verknüpfung zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr zu erreichen, wird der MobiMUC als wichtige Planunterlage für die integrierten Strukturkonzepte dienen.

1.3 Nahverkehrsplan

Neben dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) ist der Nahverkehrsplan (NVP) das maßgebende Instrument zur Steuerung des Angebots im ÖPNV. Im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München werden neben Infrastrukturplanungen auch die Qualitätsstandards festgelegt. Qualitätsstandards umfassen die Angebots- und Bedienungsstandards der öffentlichen Verkehrsmittel. Es werden unter anderem Aussagen zu Taktzeiten (auch in Neben- und Schwachverkehrszeiten), Einzugsbereichen der Haltestellen und maximalen Fahrzeugauslastungen in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte getroffen. Die aktuellen Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans stammen aus dem Jahr 2003 und werden derzeit entsprechend dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.09.2015 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 03603) unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung fortgeschrieben. Siedlungsentwicklung kann nur im Zusammenhang mit dem öffentlichen Nahverkehr gedacht werden. Sollen neue Siedlungspotenziale erschlossen werden, hängt deren Funktionsfähigkeit direkt von der Leistungsfähigkeit des ÖPNV-Netzes ab.

1.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen, Bildungs- und Sportinfrastruktur

Aufgrund der vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung prognostizierten demographischen Entwicklung, die von der Wirtschaftskraft und der Attraktivität der Stadt und Region München und den (fach-)politischen Rahmenbedingungen für Schulversorgung und Kinderbetreuung getragen wird, muss stadtweit zukünftig von weiter steigenden Bedarfen für die soziale Infrastruktur ausgegangen werden.

Dabei finden in den Neubaugebieten der LaSie-Strategien Erweitern und Umstrukturieren die Bedarfe der sozialen Infrastruktur im Rahmen der Bauleitplanung frühzeitig Berücksichtigung. Die durch die Planung ausgelösten/ursächlichen Infrastrukturbedarfe (Kinderkrippe, Kindergarten, Hort, Grundschule) werden nach den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen ermittelt und die notwendigen Flächen und städtebaulichen Ziele planungsrechtlich sowie in städtebaulichen Verträgen gesichert. Zusätzlich zur Versorgung von Neubaugebieten werden bereits im Bestand bestehende Bedarfe (= Umgebungsbedarfe) berücksichtigt.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe "AG Ausbauoffensive Kindertageseinrichtungen" kümmert sich im Bereich der Kinderbetreuung unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung darum, die für den Ausbauauftrag für Kindertageseinrichtungen notwendigen Grundstücke und Immobilien zur Verfügung zu stellen. Ziel ist es, bebaubare Grundstücke oder geeignete Gebäude für Kindertageseinrichtungen zu ermitteln und notwendiges Baurecht zu schaffen, um so die

Versorgungsziele langfristig zu erreichen.

Im Schulbereich wird der sich teilträumlich (im Grundschulsprengel, im Stadtbezirk) ergebende Gesamtbedarf der sozialen Bildungsinfrastruktur, d.h. der durch Neubauplanung und Nachverdichtung im Bestand (§ 34 BauGB) ausgelöste/ursächliche Bedarf einschließlich des Umgebungsbedarfs, im Rahmen der sektoralen Planung der „AG Schulbau-offensive“ in den schulentwicklungsplanerischen Aktivitäten der Referate für Bildung und Sport sowie für Planung und Bauordnung berücksichtigt.

Instrumentelle Ansätze finden sich hierfür jedoch nur in Bereichen, die mittels Bauleitplanung umstrukturiert bzw. nachverdichtet werden. Darüber hinaus erweist sich gerade in Bestandsgebieten die Flächensuche für die bedarfsgerechte Infrastrukturversorgung als besonders schwierig.

Insofern ist gerade in dynamischen Bestandsbereichen ohne umfassende Bauleitplanung sehr zielführend, wenn räumliche Gesamtkonzepte der Gebietsentwicklung vorangehen und diese begleiten, um mit einem integrierten Ansatz die Standortsicherung für die soziale Infrastrukturplanung, aber auch für andere wichtige Belange wie etwa die Freiraumplanung, gewährleisten zu können.

Aufgrund der sehr dynamischen Siedlungsentwicklung innerhalb der Stadtgrenzen stellen die sich immer wieder verändernden Rahmenbedingungen der Wohnbauentwicklung eine zusätzliche Herausforderung für die an der Infrastrukturplanung beteiligten städtischen Referate dar. Ziel ist es, zukünftige Bedarfsspitzen abzudecken oder für große Siedlungsmaßnahmen Reserveflächen vorzuhalten, die bei Bedarf für soziale, Bildungs- und sonstige Infrastruktureinrichtungen aktiviert werden können.

1.5 Strategie „Freiraum M 2030“

Mit der Konzeption „Freiraum M 2030“ werden die strategischen Leitlinien für die langfristige Freiraumentwicklung in München fortgeschrieben und mit zeitgemäßen Bildern hinterlegt. Wesentliche Bausteine der Konzeption sind drei narrative Leitthemen (Freiraum & Entschleunigung, Freiraum & Verdichtung und Freiraum & Umwandlung) sowie die gesamtstädtische Freiraumkulisse, die die übergeordneten Freiraumstrukturen und Entwicklungspotenziale beinhaltet. Hiervon ausgehend werden die zur Umsetzung hilfreichen Strategien und Instrumente dargelegt sowie Schlüsselprojekte skizziert. Im Juli 2018 wurde dem Stadtrat eine Konkretisierung dieser Konzeption vorgelegt. Darin wird insbesondere die Bedeutung der so genannten Parkmeilen (= größere innerstädtische Grünzüge) und des Münchner Grüngürtels als übergeordnetes Freiraumgerüst der Stadt betont und es werden Ansätze für eine weitere Ausbauplanung dargelegt. Mit Bezug auf den früheren Stadtratsbeschluss zur Modifizierung der Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung in neuen Bauquartieren wird der Anspruch verbunden, die Sicherung und den Ausbau der großräumig bedeutsamen Grünstrukturen zu forcieren. Hierzu sind unter anderem entsprechende freiraumbezogene Rahmenplanungen in Vorbereitung.

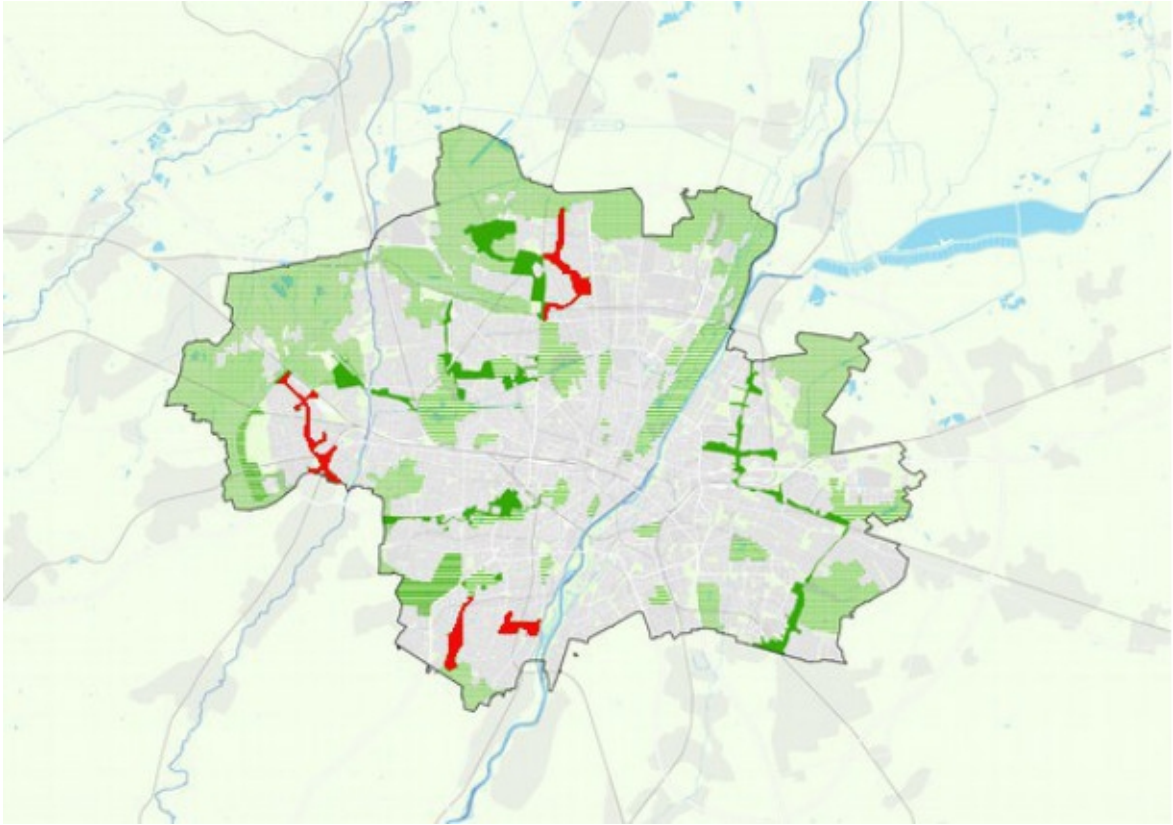


Abbildung 24: Ausgewählte Parkmeilen zur Erstellung von Masterplänen (= rot hervorgehoben)
 Grundlage: Konzeptgutachten „Freiraum München 2030“ von BGMR Landschaftsarchitekten et al.; Grafische und fachliche Konkretisierung: LHM-PLAN-HA-II/5; Hintergrund: LHM-Geodatenpool (Landeshauptstadt München)

Weitere Schlüsselprojekte machen an eher kleinteiligen Freiraumpotenzialen im Stadtgefüge fest, die in Verbindung mit Nachverdichtungsvorhaben über prozessorientierte und partizipative Freiraumprojekte erschlossen werden. Im Sinne von Stadtlaboren sollen hierüber entsprechende Potenziale in den Stadtquartieren mit den Bürgerinnen und Bürgern explorativ entwickelt und umgesetzt werden. Die mitunter temporäre Bewusstmachung und Inwertsetzung von bis dato untergenutzten Freiräumen ist hierfür ein wichtiges Moment.

Neben den Strategien und Schlüsselprojekten der Konzeption „Freiraum M 2030“ wird die erfolgreiche Integration der landschaftsplanerischen bzw. grünordnerischen Aspekte in die Bauleitplanung und die anderen Prozesse und Verfahren der Stadtentwicklung, Stadtplanung und Stadtsanierung fortgesetzt. Hierdurch wird in besonderer Weise gewährleistet, dass eine frühzeitige und weitreichende Berücksichtigung der freiraumbezogenen Belange erfolgt und auch, dass Maßnahmen zur Freiraumentwicklung aktiv betrieben werden können. Stadtentwicklung ist in vielen Fällen der wichtigste Motor für die Freiraumentwicklung. Im Zuge der Bauleitplanung werden auch bedeutsame Flächenanteile als ökologische Ausgleichsflächen entwickelt, die sich als grüne Infrastruktur in das großräumige Freiraumsystem eingliedern. Hierbei wird eine fachlich sinnvolle Lenkung und Bündelung geeigneter Maßnahmen angestrebt. Ein besonders flexibles Instrument sind in diesem Zusammenhang die städtischen Ökokonten, die erweitert werden sollen.

An die allgemeinen strategischen und planerischen Aufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen schließen sich spezielle, fachbezogene Themen an, die die heutigen Anforderungen an die Kulturlandschaft und den Naturhaushalt im Kontext der Stadtentwicklung, auch im regionalen Zusammenhang, differenzierter in den Blick nehmen. Dazu zählen insbesondere Erhebungen zur Agrarstruktur im Stadtgebiet und die Entwicklung damit verbundener Strategien und Ziele. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird sich perspektivisch diesen Themen verstärkt zuwenden. Hierfür bedarf es allerdings auch einer engagierten Mitwirkung der jeweiligen Landnutzerinnen und Landnutzer. Ähnliches gilt für einen aktuellen Stadtratsantrag zur Entwicklung eines Bodenschutzkonzepts.

Die Weiterentwicklung der Grün- und Freiflächen für die Erholung, der Landschaftsräume sowie der naturräumlich und naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen Münchens – als wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung und damit auch der Langfristigen Siedlungsentwicklung – ist daher eine wichtige Planungsaufgabe und verdient besonderes Augenmerk. Einen Beitrag dazu kann hier das Gesamtstädtische Ausgleichsflächenkonzept leisten. Mit dem Beschluss „Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung - Gesamtstädtisches Konzept“ der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.04.2010 (Vorlagen Nr. 08-14 / V 03620) fasste der Stadtrat einen Grundsatzbeschluss zur fachlichen Bündelung von Ausgleichsflächen im Stadtgebiet sowie zur weiteren Entwicklung von Flächenpools bzw. Ökokonten. Darin wurde das bisherige Vorgehen zur Ausgleichsflächenregelung in der Bauleitplanung zusammengefasst und durch Beispiele erläutert. Das gesamtstädtische Ausgleichsflächenkonzept für München wird insbesondere im Rahmen der Langfristigen Siedlungsentwicklung im Hinblick auf stetig steigende Flächenkonkurrenzen zur Abwägung herangezogen.



Abbildung 25: Nordhaide-Panzerwiese: Verzahnung und gestalteter Übergang von Landschaft und Siedlung (Landeshauptstadt München)

1.6 Strategie Region

Da sowohl die zurückliegende Entwicklung als auch das zu erwartende hohe Bevölkerungswachstum nicht nur die Landeshauptstadt München selbst, sondern auch die umgebenden Kommunen und Landkreise prägen und herausfordern, kommt der regionalen Zusammenarbeit weiterhin eine wichtige Rolle als strategische Ebene der Langfristigen Siedlungsentwicklung zu. Die Landeshauptstadt München kooperiert daher mit den Umlandkommunen und -landkreisen in zahlreichen formalen und informellen Bündnissen bei der Bewältigung der regionalen Herausforderungen des Wachstums und der nachhaltigen Entwicklung von Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen.

Dabei wurde das Engagement im Rahmen des „Bündnisses für Wohnungsbau und Infrastruktur“ in den letzten Jahren noch weiter ausgebaut. Die Landeshauptstadt München arbeitet zum Teil bereits seit Jahrzehnten mit Vereinen und Verbänden zusammen, wie dem Regionalen Planungsverband, dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, der Europäischen Metropolregion München, dem Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsflächen in den Landkreisen um München (Erholungsflächenverein), dem Isartalverein, dem Verein Dachauer Moos und dem Heideflächenverein Münchener Norden. Als informelle Bündnisse kommen solche wie die Inzell-Initiative oder die MORO-Arbeitsgemeinschaft hinzu. In den letzten Jahren konnten weitere Bündnisse wie der Verein Regionalmanagement München Südwest als Zusammenschluss von sieben Würmtalgemeinden und -städten oder das Verkehrskonzept Münchner Norden gemeinsam mit den Landkreisen Dachau, Freising und München begründet werden. Der Ausbau der entsprechenden Kooperationen und die Erhöhung der Wirksamkeit der interkommunalen Zusammenarbeit ist weiter zu betreiben. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereitet hierzu eine gesonderte Beschlussvorlage „Regionale Kooperationen fördern III“ vor, die voraussichtlich Ende des Jahres 2018 in den Stadtrat eingebracht werden soll.

Zudem arbeitet die Landeshauptstadt München in ganz konkreten Projekten mit den Nachbarkommunen an der Siedlungsentwicklung zusammen wie etwa beim Strukturkonzept Neubiberg sowie den geplanten Strukturkonzepten Haar-Gronsdorf und Garching-Hochbrück. Weitere positiv umgesetzte Projekte sind die gemeinsame Vereinbarung der Finanzierung des vierspurigen Ausbaus des Föhringer Rings mit der Gemeinde Unterföhring und dem Freistaat Bayern, die erfolgreiche gemeinsame Vertretung der regionalen Interessen hinsichtlich der Mobilität und der Konversionsflächenentwicklung beim Projekt „Busse nach Berlin“ sowie der mittlerweile im zweijährigen Turnus verliehene Baukulturpreis der Europäischen Metropolregion München mit begleitenden Veranstaltungen.

Auch die interkommunale Landschaftsentwicklung stellt im regionalen Kontext ein wichtiges und engagiert bearbeitetes Handlungsfeld dar. Die hierzu mitunter bereits seit Jahrzehnten erfolgreich bestehenden Kooperationen und Projekte über die zuvor genannten Vereine wurden seitens der Landeshauptstadt München in den letzten Jahren fortgesetzt und vertieft. Mit dem von der EU geförderten Projekt „Los_Dama!“ zur Entwicklung stadtregio-naler Strategien für die Freiraum- und Landschaftsentwicklung werden aktuell in München drei lokale Pilotprojekte zusammen mit dem Regionalmanagement München Südwest, dem Verein Dachauer Moos und dem Heideflächenverein Münchner Norden bearbeitet. Auch bei der Studie für eine „landschaftsbezogene Wegekonzeption für den Münchner Grüngürtel“ bestand ein reger und fruchtbarer Austausch zwischen den benachbarten Kommunen bezogen auf die gemeinsame Naherholungsinfrastruktur und die Qualitäten der damit verbundenen Landschaftsräume.

Zum Austausch über die erfolgreichen oder neuen Strategien, zur Evaluation laufender Projekte und zur Vereinbarung neuer Projekte sowie zur Aktivierung weiterer Kooperationen haben sich die Regionalen Wohnungsbaukonferenzen etabliert, die auf Einladung des Münchner Oberbürgermeisters jährlich stattfinden und mit Fachforen und Arbeitsgruppen die entsprechende Plattform des „Bündnisses für Wohnungsbau und Infrastruktur“ bilden. Weitere Impulse für die regionale Zusammenarbeit an den Herausforderungen der Siedlungsentwicklung und Mobilität werden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zu einer Internationalen Bauausstellung - IBA regional setzen, die Ende 2018 vorliegen sollen.

1.7 Handlungsraumansatz

Bei der letzten Fortschreibung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN wurde die bisher prägende gesamtstädtische Sichtweise um eine teilräumliche Betrachtung ergänzt, wobei der Handlungsraumansatz eingeführt wurde. Bei den (derzeit zehn) Handlungsräumen handelt es sich um die fachübergreifenden Schwerpunktegebiete der Stadtentwicklung, in denen sich besondere Entwicklungschancen aber auch Risiken zeigen und die in einem besonderen Maß der planerischen Zuwendung und Sorgfalt bedürfen. In der Regel sind diese Räume auch durch besondere Potenziale im Hinblick auf die Langfristige Siedlungsentwicklung geprägt.

Mit Hilfe integrierter Handlungsraumkonzepte sollen perspektivisch die Ziele für diese Gebiete konkretisiert und mit entsprechenden Umsetzungsstrategien und Maßnahmenvorschlägen versehen werden. Zentrales Kennzeichen dieser Konzepte ist der integrierte fachübergreifende Ansatz, der alle Bereiche von der Analyse der Herausforderungen, Potenziale, Chancen und Risiken über die Zielformulierung und Strategiefindung bis hin zur Umsetzung durchzieht. Letztlich ist mit dem Handlungsraumansatz und den Handlungsraumkonzepten der Anspruch verbunden, die Prozesse zur Umsetzung vorher formulierter Ziele zu optimieren und den Herausforderungen der zukünftigen Stadtentwicklung besser und effektiver zu begegnen. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung des Wachstums. Die bessere Verzahnung von Fachkonzepten und -planungen, die Förderung einer kooperativen Verwaltungs- und Planungskultur und die Moderation und Auflösung von Zielkonflikten bzw. die Herstellung von Synergien bildet hierfür eine wichtige Grundlage. Der Handlungsraumansatz und die dazugehörigen Handlungsraumkonzepte stehen damit in einem engen Verhältnis zu den Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung und deren Umsetzung. So profitiert das integrierte Handlungsraumkonzept beispielsweise von Nachverdichtungsuntersuchungen aus der Langfristigen Siedlungsentwicklung.

2. Fortführung der integrierten Strukturkonzepte und Untersuchungen

2.1 Qualifiziertes Verdichten

2.1.1 Nachverdichtungspotenziale an Hauptverkehrsstraßen

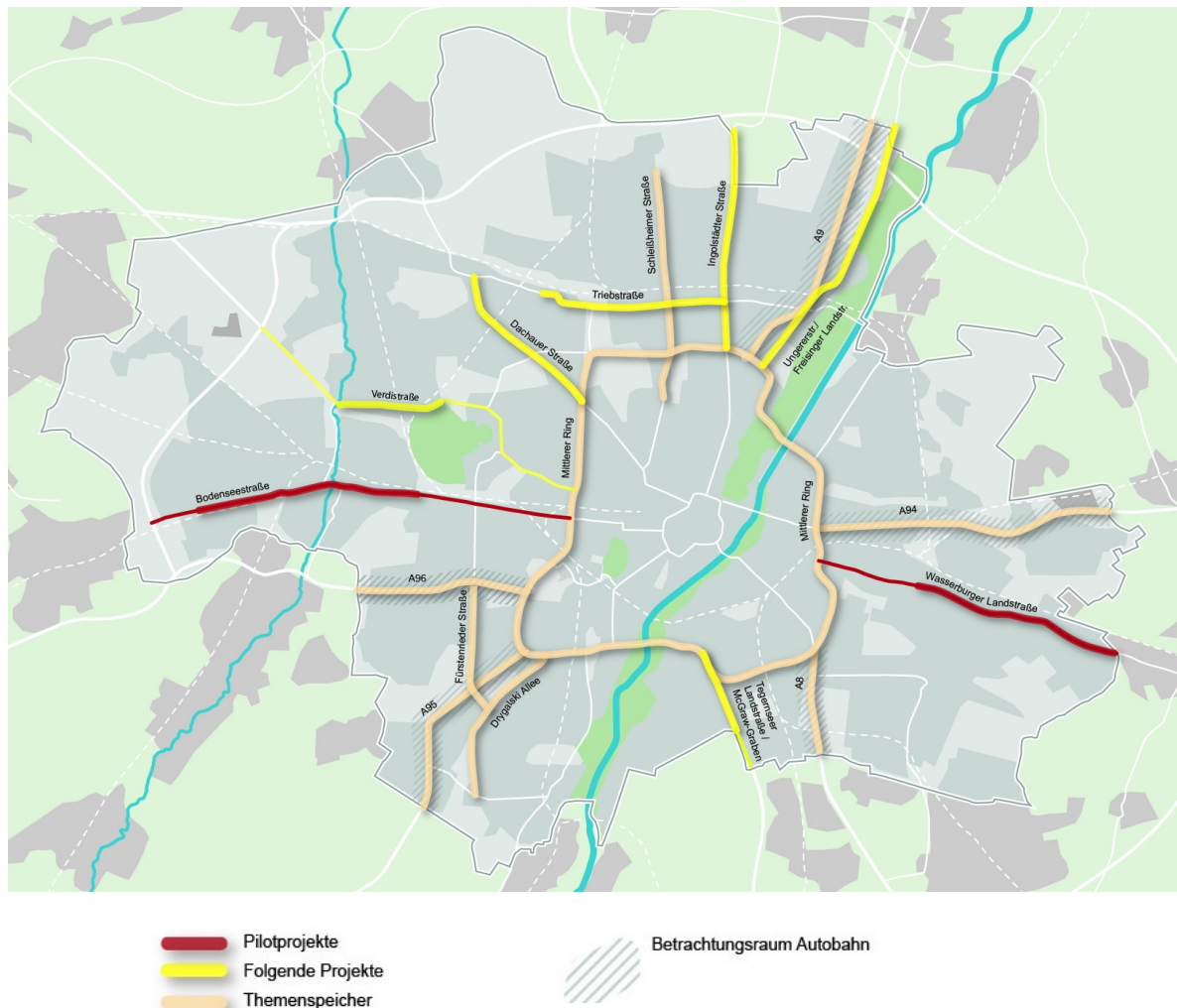


Abbildung 26: Hauptverkehrsstraßen als ein Szenario möglicher Verdichtung (LHM)

Grundsätzlich entsprechen Verdichtungen an Hauptverkehrsstraßen der planerischen Zielsetzung der Landeshauptstadt München. Eine solche Entwicklung ist städtebaulich in weiten Teilen der Stadt vorgegeben und wird weiter umgesetzt. Ziel ist es, die Hierarchisierung der einzelnen Straßenräume beizubehalten, damit unterschiedliche Stadträume voneinander abzugrenzen und eine Differenzierung innerhalb der Siedlungsstrukturen zu ermöglichen. So bilden sich verschieden ausgeprägte Stadträume mit eigener Identität, die eine Orientierung in der Stadt fördern und die jeweils eigene (freiräumliche) Qualitäten beherbergen. Die geeigneten Straßenräume verknüpfen als wichtige (verkehrliche) Ver-

bindungen den Stadtrand mit dem innerstädtischen Bereich, die Stadt mit der Region, aber auch verschiedene Stadtteile miteinander und sind somit über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Die städtebauliche Bedeutung der Hauptverkehrsstraßen ist teilweise bereits bauschichtlich vorgegeben (Ludwig-/Leopoldstraße, Maximilianstraße), erwächst ihnen mitunter aus einer Versorgungsfunktion für die umgebende Bebauung (Lindwurmstraße) oder als Identifikationsmerkmal für den Stadtteil (Altstadtring). Es ergeben sich somit unterschiedliche stadträumliche Ansprüche, die durch die jeweiligen Hauptverkehrsstraßen nicht immer erfüllt werden. Diese teilweise defizitären Stadträume, bei denen die baulichen, funktionalen und stadtgestalterischen Ansprüche zueinander im Widerspruch stehen, gilt es zu identifizieren und auf mögliche Entwicklungspotenziale zu untersuchen. Eine Verdichtung ermöglicht hier nicht nur neues Wohnbaupotenzial, sondern bietet Chancen für mehr Urbanität und eine qualitative Aufwertung von funktional defizitären Räumen.

Bei der Prüfung, ob ein Straßenraum für eine eingehendere Untersuchung geeignet erscheint, spielen nachfolgende Überlegungen eine Rolle:

- Der Straßenraum / die Hauptverkehrsstraße hat eine Relevanz im Stadtgefüge, ist also ein strukturbildender Raumtypus (Stadteingang, Versorgungsfunktion, historisch gewachsene Verbindung etc.).
- Es handelt sich um städtebaulich noch nicht hinreichend definierte Stadträume / defizitäre Orte.
- Es gibt Potenzial zur Nachverdichtung:
 - Qualitative Aufwertung möglich (Stadteingang betonen, Aufenthaltsqualität heben, qualitativ hochwertige Grünausstattung ausbauen, Erdgeschosszonen beleben, Gewerbe aufwerten, etc.)
 - ggf. Funktionsstärkung durch vermehrt mischgenutzte Strukturen
 - Mehrwert für die Umgebung erreichbar (Lärmschutzeffekte, Aufenthaltsqualität, Grünflächen, Urbanität o.ä.)
- Verkehrliche Infrastrukturen sind vorhanden:
 - Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
 - Grundstückerschließung
- Umwelthygienische und klimatische Effekte stehen einer möglichen Umstrukturierung nicht entgegen (Stichwort: Klimaschutz, Luftreinhaltung)

Durch eine zeitlich gestaffelte Analyse der baulichen Veränderungen im Umfeld der entsprechenden Hauptverkehrsstraßen, bzw. im Straßenbereich selbst, lässt sich die Veränderungsdynamik der jeweiligen Stadträume eruieren. Räume mit hoher Veränderungsdynamik werden bei den Untersuchungen der Entwicklungspotenziale vorrangig betrachtet.

In den Bereichen Wasserburger Landstraße und Bodenseestraße in Aubing sind bereits Untersuchungen / Rahmenplanungen angelaufen. Sie fungieren als Pilotprojekte.

In der weiteren Konkretisierung der Nachverdichtung an Hauptverkehrsstraßen werden zum einen die Potenziale der Nachverdichtung an Hauptverkehrsstraßen systematisch weiter vertieft, zum anderen die erwähnten bereits laufenden Projekte hinsichtlich der Instrumentarien einer städtebaulichen Entwicklung (erforderliche Planungsschritte, Umsetzung der städtebaulichen Ziele, rechtlichen Möglichkeiten der Umsetzung, Zeithorizonte,

etc.) evaluiert, um für weitere Planungen lernen zu können. In weiteren Schritten werden die Folgeprojekte (siehe Abb. 26) dahingehend bearbeitet werden.

2.1.2 Konzepte / Potenzialanalysen

Wie bereits im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054) beauftragt, sollen Konzepte für die Bereiche Fürstenried und Moosach erarbeitet werden, um die Nachverdichtungseignung beurteilen zu können. Aufgrund der aktuell großen Dringlichkeit wurden alle verfügbaren Kapazitäten auf die Untersuchung des Münchner Nordens konzentriert und die Erarbeitung der Konzepte für die Bereiche Moosach und Fürstenried in der Folge zurückgestellt. Die Konzepte befinden sich gerade in Erarbeitung. Die Ergebnisse werden dem Stadtrat zu gegebener Zeit vorgestellt.

2.2 Umstrukturieren – Qualifizierung durch Nutzungsmischung

2.2.1 Umstrukturierung Obersendling

Für einen Teilbereich in Obersendling, der im Wesentlichen dem Gewerbeband Obersendling südlich der Boschetsrieder Straße entspricht, wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 17.01.2018 mit der „Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Obersendling“ eine mögliche zukünftige Nutzungsverteilung vorgestellt, die auch Wohnen beinhaltet (Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 09524).

Um dem Anspruch des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms gerecht zu werden, das hier den Erhalt der bestehenden Gewerbestrukturen vorsieht, aber auch eine Nutzungsvielfalt zu fördern, soll das bestehende Gewerbe zum einen erhalten, in anderen Bereichen in Zusammenhang mit Wohnnutzungen weiterentwickelt werden. Entsprechend dem vorliegenden Rahmenplan ist dafür Sorge zu tragen, dass das Wohnen als sensiblere Nutzung gewerbliche Strukturen nicht verdrängt, sondern neue Formen der Nutzungsmischung entstehen, die sowohl für das Gewerbe als auch das Wohnen zukunftsfähig sind. Ob bei einer Umsetzung hier ggf. die Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ eine tragfähige planerische Festsetzung sein kann, ist im Weiteren zu prüfen. Für die Implizierung von Wohnanteilen sind großräumigere Zusammenhänge der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur, aber auch von für die Wohnnutzung notwendigen Freiflächenanteilen, wie sie bereits in oben erwähnter Rahmenplanung dargestellt sind, zu untersuchen und in einem Strukturplan darzustellen.

2.2.2 Umstrukturierung flächenintensiven Gewerbes

Ein flächensparender Umgang mit gewerblichen Nutzungen ist ein wesentlicher Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Aufgrund von Flächenkonkurrenzen ist es erforderlich, in verdichteten Bereichen einseitig ausgeprägte Nutzungsstrukturen hin zu urbanen, gemischt genutzten Stadträumen zu entwickeln.

Auf Initiative des Oberbürgermeisters Reiter gab es Ende 2016 einen Termin mit Vertreterinnen und Vertretern des Einzelhandels, insbesondere auch der großen Discounter. Darin wurde die Mitwirkungsbereitschaft von Einzelhändlerinnen und -händlern, große ebenerdige Parkplatzflächen zu überbauen und eine intensivere, gemischte Nutzung der Flä-

chen herzustellen, erörtert. Im bundesweiten Trend ist zu beobachten, dass Einzelhandelsunternehmen besonders in den Ballungsgebieten die Chancen einer Überbauung und intensiveren Nutzung der Flächen vermehrt erkennen. Dieser Trend soll auch in München vorangetrieben werden und wird im Sinne der Initiative des Oberbürgermeisters in regelmäßig stattfindenden Gesprächen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit Betreiberinnen und Betreibern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern großer Einzelhandelsflächen intensiv diskutiert. So werden seitens der Verwaltung geeignete Standorte für Überbauungen ermittelt und sukzessive mit den Betreibern und Eigentümern im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit überprüft.

Auch im Zuge von Baurechtsneuausweisungen werden flächensparende, urbane Strukturen verankert. So sind beispielsweise in den Bauleitplänen und im Vergabeverfahren für das zukünftige Stadtteilzentrum in Freiham nur gemischt genutzte Baustrukturen vorgesehen. Es entstehen Hybridgebäude, die Einzelhandel im Erdgeschoss und in den oberen Geschossen Gewerbe, Büro und beziehungsweise oder Wohnen verbinden. Bei der Festsetzung von neuen Gewerbegebieten und bei der Umstrukturierung gewerblicher Flächen wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auf die Möglichkeiten zum Flächensparen geachtet.

Dies unterstützt der Stadtratsbeschluss zum „Gewerbeflächenentwicklungsprogramm“ (gemeinsamer Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung sowie Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft vom 22.02.2017, Stadtratsvollversammlung vom 15.03.2017, Vorlagen Nr. 14-20 / V 07490), der festlegt, dass „bei sämtlichen GE-Entwicklungsprojekten [...] ein effizienter Umgang mit Flächen Voraussetzung“ ist. Die effiziente Flächennutzung wird ebenfalls bei der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms und der geplanten Fortschreibung des Zentrenkonzepts (zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlung mit dem Ziel der Stärkung, des Erhalts und der Entwicklung von integrierten Nahversorgungs-, Quartiers-, Stadtteilzentren) weiter verankert.

2.3 Erweitern – Siedlungsentwicklung im Einklang mit der Landschaft

2.3.1 Vertiefte Untersuchung Feldmoching

Zur Erkundung von Flächenpotenzialen am Stadtrand hat der Stadtrat 2016 den Auftrag erteilt, ein integriertes Strukturkonzept für den Münchner Norden zu erarbeiten (vgl. Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 „Langfristige Siedlungsentwicklung“, Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054). Hierzu wurden von der Verwaltung alle laufenden und zukünftigen Planungen in einer Flächenkulisse zusammengetragen, gemeinsame Untersuchungen des Raumes vorgenommen sowie die Sozial- und Siedlungsstruktur ausgewertet. Im Ergebnis wird ein Gebiet zur vertieften Untersuchung empfohlen, das im Wesentlichen im Norden durch die Karlsfelder Straße, die Bundesautobahn A99 (einschließlich einiger kleinerer Flächen bzw. Anschlusspunkte nördlich davon) und die Stadtgrenze, im Osten durch die Siedlung Hasenberg, im Süden durch die Siedlungen Lerchenau und Fasanerie sowie den Rangierbahnhof München-Nord, sowie im Westen durch die Dachauer Straße und die Siedlung Ludwigsfeld, sogenannte Kristallsiedlung begrenzt wird. Ausgenommen bleibt der Ortskern von Feldmoching.

Der vorgeschlagene Untersuchungsraum entspricht damit dem im Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2018 „Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching-Ludwigsfeld“ (Vorlagen Nr. 14-20 / V 11936) definierten Bereich.

Er scheint grundsätzlich geeignet, bestehende Siedlungsstrukturen weiterzuentwickeln, wichtige Ziele der Grün- und Landschaftsentwicklung einschließlich der Landnutzung und des Naturschutzes zu integrieren sowie vorhandene verkehrliche sowie soziale Infrastrukturen zu erweitern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde in o.g. Beschluss beauftragt, Untersuchungen und Planungen sowie ergänzende Maßnahmen durchzuführen, die für die Sicherstellung der Umsetzbarkeit der Siedlungsentwicklung erforderlich sind. Besondere Bedeutung haben dabei die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Durchführung eines agrarstrukturellen Gutachtens. Die Untersuchungen der unterschiedlichen Belange werden wie oben dargelegt in einem integrierten Strukturkonzept vertieft untersucht.

2.3.2 Integrierte Strukturanalyse Münchner Westen (ISA West)

Der Münchner Westen zwischen den Bahnlinien S2 und S4 ist durch eine Heterogenität an Nutzungen geprägt, die teilweise wenig aufeinander reagieren und in einzelnen Siedlungsstrukturen für sich stehen. Gleichzeitig ist dieser Bereich durch eine hohe Vorhabendynamik mit einer Vielzahl an aktuellen und langfristigen Planungen gekennzeichnet, jedoch ohne integrierte Gesamtbetrachtung des Gebiets. Überdies sind viele Bereiche mit erheblichen Potenzialen für eine bauliche und daneben auch eine landschaftsplanerische Entwicklung erkennbar.

Mit einer integrierten Strukturanalyse für den Münchner Westen soll eine Grundlage für kommende städtebauliche und funktionale Strategien in teilsräumlichen Entwicklungsbereichen erarbeitet werden. Im Rahmen des Analyseprozesses sollen diese Entwicklungsbereiche definiert werden, für die dann im Anschluss jeweils ein Strukturkonzept erarbeitet wird. Dabei gilt es Schnittstellen zu vorhandenen Strukturkonzepten und Bebauungsplänen zu integrieren bzw. abzustimmen.

Als inhaltliches Ergebnis der ISA West sollen Räume für Neubebauung, Nachverdichtung, Umstrukturierung, langfristige Freihaltung und Freiraumentwicklung als Potenzialflächen identifiziert werden, beispielsweise die Sicherung und Entwicklung von Landschaftsräumen bzw. übergeordneten Freiraumstrukturen. Auf der anderen Seite werden die Bedarfe an Wohn- und Gewerbenutzungen sowie an sozialer Infrastruktur, Freizeit- und Kulturangeboten analysiert und den Potenzialflächen gegenüber gestellt bzw. verortet. Mögliche interkommunale Kooperationen sowie die Untersuchung möglicher Synergien und Wechselwirkungen zwischen bestehenden Nutzungsstrukturen und geplanten Entwicklungen werden dabei nicht außen vor gelassen.

Ein wichtiger Bestandteil der ISA West wird auch die verkehrliche Situation und Entwicklung sein, damit eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur gewährleistet ist. Das sich in Arbeit befindliche Verkehrskonzept für den 22. Stadtbezirk wird in die Untersuchungen einfließen.

Die integrierte Strukturanalyse West und mögliche darauf folgende integrierte Strukturkonzepte für Teilbereiche des Umgriffs werden in interdisziplinären Arbeitsgruppen mit den Fachbereichen der Stadtentwicklung, Stadtplanung, Grün- und Landschaftsplanung, der Verkehrsplanung und Regionalplanung erarbeitet.

3. Information und Kommunikation, Akzeptanz stärken

Die Stadt begegnet dem anhaltenden und ansteigenden Wachstum Münchens mit der ak-

tiven Suche nach Flächen für Wohnraum und der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen durch vielfältige Handlungsansätze (Wohnungsbaugesellschaften, Förderungen, SoBoN etc.). Die Stadt will das Wachstum gestalten, nicht geschehen lassen. Die Diskussion um Planungen und Stadtentwicklung der vergangenen Jahre zeigen, dass der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern noch wichtiger geworden ist. Die Unsicherheit und Unzufriedenheit mit dem Wachstum und damit der Verdichtung, die Sorge um bezahlbaren Wohnraum oder die Befürchtung vor noch mehr Verkehr und Nachteilen in der Lebensqualität haben eher zu- als abgenommen. Es werden gut aufbereitete Informationen, transparente Prozesse und ein Dialog auf Augenhöhe erwartet. Die Resonanz von Formaten wie beispielsweise die Jahresausstellung in der Rathausgalerie zeigen, wie wichtig es ist, die Bevölkerung zu informieren und zur Diskussion einzuladen.

Aus diesem Grund muss die Kommunikation mit der Bevölkerung weiterhin einen hohen Stellenwert einnehmen. Nur durch das gegenseitige Verständnis und die transparente Darstellung von Planungsansätzen kann Akzeptanz geschaffen und können Ängste beseitigt werden.

Um die bisher gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse gezielt transportieren zu können, sollte der Zweite Statusbericht Langfristige Siedlungsentwicklung in geeigneter Form veröffentlicht werden.

Zur Verbesserung der Vermittlung der Wachstumsthemen soll durch die Beauftragung und Durchführung einer flankierenden zielgerichteten Wachstumskommunikation mit einer Kommunikationsagentur der Dialog mit der Öffentlichkeit gesucht werden.

4. Förderung höherer Dichte und weiterer Nutzungsmischungen

Die Novelle des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 bietet durch die Einführung der Gebietskategorie „Urbane Gebiete“, verbunden mit einer parallelen Änderung der TA Lärm im Hinblick auf die zulässigen Immissionsrichtwerte, die Chance dichter, vernetzter und mit größerer Nutzungsmischung zu planen. Durch höhere zulässige Dichten und tagsüber reduzierte Lärmrichtwerte ergibt sich die Chance, die Typologie einer dichten, funktionsgemischten, nachhaltigen „Stadt der kurzen Wege“ verwirklichen zu können, d.h. bedarfsgerecht ausgestattete Quartiere zu entwickeln, die durch einen qualifizierten öffentlichen Raum, kurze Wege, hohe räumliche Dichten, funktionale und sozio-kulturelle Mischung und eine enge Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten geprägt sind. Mit der Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ ist die Leitlinie der PERSPEKTIVE MÜNCHEN „kompakt, urban, grün“ einfacher umsetzbar, da „Urbane Gebiete“ eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung entstehen lassen.

Im Weiteren gilt es nun, Standorte, die bisher monostrukturiert sind und ggf. genau aus diesem Grund Defizite aufweisen, durch zu entwickelnde neue Formen der Nutzungsmischung zu stärken. In diesem Sinne beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dort, wo es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist, die Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ zur Verankerung vermehrter baulicher Dichte und Mischung konsequent zu prüfen und anzuwenden. Dabei muss jedoch auch der Aufenthalts- und Erholungsqualität der Freiräume Rechnung getragen werden.

5. Fazit

Als Ergebnis des Zweiten Statusberichts zur Langfristigen Siedlungsentwicklung 2018 kann festgehalten werden, dass

- München weiter sehr dynamisch wächst, wodurch Chancen, aber auch Risiken entstehen,
- eine Beschränkung des Wachstums nicht in der Hand der Landeshauptstadt München liegt
- es bei schwindenden Flächenreserven weiterhin einen hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gibt,
- der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum sowohl durch Innen- als auch gleichermaßen durch Außenentwicklung gedeckt werden muss,
- ohne steuerndes Eingreifen der Stadt die Verteuerung der Flächen und der daraus resultierende Anstieg der Mieten zu einer Verdrängung von in München lebenden und arbeitenden Menschen ins Umland führt,
- die vor allem wachstumsbedingte Verkehrszunahme und die mit dem Wachstum einhergehende Zunahme des Pendelverkehrs die Leistungsfähigkeit der unterschiedlichen Verkehrssysteme (motorisierter Individualverkehr, ÖPNV, etc.) an ihre Grenzen bringt,
- verstärkt der Wunsch in der Bevölkerung nach gesunden Lebensverhältnissen in einem ruhigen und umweltgerechten Wohn- und Arbeitsumfeld, aber auch nach kurzen Wegen, guten Versorgungsmöglichkeiten und Lebendigkeit und Vielfalt besteht,
- Potenzialflächen für die künftige Siedlungsentwicklung zwar noch vorhanden sind, jedoch die Mobilisierung und Entwicklung dieser Flächen sich zunehmend komplexer gestaltet,
- ein erhöhter Nutzungsdruck zu Flächenkonkurrenzen führt und die einzelnen Bedarfe daher abgewogen und ausgehandelt werden müssen,
- der Erhalt und Ausbau der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur notwendiger denn je ist und hohen Finanz- und Ressourcenbedarf mit eingeschränkten Refinanzierungsmöglichkeiten auslöst,
- der Nutzen und Mehrwert der Umsetzung der LaSie-Strategien sich in der Entwicklung von gemischten, gut erschlossenen und infrastrukturell gut versorgten Gebieten zeigt,
- kompakte und verdichtete Bebauungsstrukturen als Voraussetzung für kurze Wege, mehr Mischung und Vielfalt an Funktionen, Infrastrukturen und sozialen Interaktionen notwendig sind, um die wachsende Stadt weiterzuentwickeln,
- die Entwicklung und der Ausbau des „übergeordneten Freiraumgerüsts“, insbesondere des Grüngürtels am Stadtrand sowie der dorthin von den großen Parks aus vermittelnden Parkmeilen, eine wichtige Voraussetzung für die Lebensqualität in der Landeshauptstadt München und deren nachhaltige Entwicklung sind,
- baukulturelle Aspekte in Planung und Bau zur Förderung der Identität vermehrt in den Fokus gerückt werden,
- die Akzeptanz der Siedlungsentwicklung steigt, wenn hierdurch auch im Bestand neue Qualitäten entstehen, z.B. durch den Ausbau des ÖPNV, bessere Nahversorgung, zusätzliche soziale Infrastruktur, vor allem bei der Versorgung mit Schulen und Kindertageseinrichtungen, Ausbau der grünen Infrastruktur (öffentliche und private Grün- und

Freiflächen), die in einer sich verdichtenden Stadt insbesondere zur Erholung und wegen ihrer klimatischen Funktionen unentbehrlich sind,

- die Erarbeitung integrierter Strukturkonzepte für das gesamte Stadtgebiet in erheblichem Maße dazu beiträgt, „mehr Stadt“ zu bauen, und
- die Öffentlichkeit dem Wachstum zunehmend kritisch gegenüber steht, der Information und Kommunikation daher eine Schlüsselrolle zukommt.

C) Stellenbedarf, Kosten und Finanzierung

1. Problemstellung/Anlass

Personalbedarf für die Mobilisierung zusätzlicher Bedarfe für den Wohnungsbau

Um die unter Punkt) beschriebenen zusätzlichen Aufgaben bewältigen zu können, ist zusätzliches Personal erforderlich. Bei den Aufgaben handelt es sich um Pflichtaufgaben, die dauerhaft zu bewerkstelligen sind. Aufgrund der zunehmenden Einwohnerdichte Münchens besteht ein gestiegener Bedarf an Wohnbauflächen. Gleichzeitig stellen sich die Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren zur Baulandschaffung vielfältiger und zunehmend komplexer dar. Die Untersuchung einer möglichen Eignung als Wohnbaufläche hat sich insofern gewandelt und bedarf eingehenderer Untersuchungen und Prüfungen sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf teilräumlicher Ebene. Nicht zuletzt auch deshalb, um auf die auch seitens der Bürgerschaft aufgeworfenen Fragen der zunehmenden Verdichtung des städtischen Siedlungsraums adäquat antworten zu können. All dies bedeutet, dass quantitativ, als auch inhaltlich und qualitativ eine Veränderung der Aufgabe stattgefunden hat, die zusätzliches Personal erfordert. Dieses zusätzliche Personal ist erforderlich, um die dargestellte Aufgabe vollständig und in der nötigen Detailschärfe erfüllen zu können.

2. Stellenbedarf

2.1 Quantitative Aufgabenausweitung und inhaltlich / qualitative Veränderung

a) Strukturkonzepte

Im Sinne der Umsetzung der Strategien der Langfristige Siedlungsentwicklung (Verdichten, Umstrukturieren, Erweitern) gilt es erhebliche zusätzliche Potenziale für den Wohnungsbau zu generieren. Hierzu werden mögliche Siedlungsräume untersucht und Strukturkonzepte erarbeitet.

Strukturkonzepte sind informelle Planungsinstrumente. Sie dienen der Darstellung zukünftiger Nutzungen unter Klärung von Nutzungskonflikten bei Neu- und Umstrukturierung eines größeren Planungsgebiets in Abgleich mit gesamtstädtischen Bedarfen und Zusammenhängen im Vorfeld einer Flächennutzungsplanänderung. Strukturkonzepte formulieren einen Vorschlag für die frühzeitige politische Willensbildung und zur Vorbereitung einer konkretisierenden (Bauleit-)Planung.

Zur Entwicklung eines Strukturkonzepts bedarf es der Analyse und Bewertung der vorhandenen räumlichen Situation wie Lage, Realnutzungen, Baustrukturen, Schutzgüter, Immissionen, Grünversorgung, Infrastrukturen verkehrlicher und sozialer Art, etc..

Ein Strukturkonzept stellt schematisch zukünftige Nutzungsarten und das überschlägige Maß der baulichen Nutzung dar. Es werden Bedarfe an sozialer und technischer Infrastruktur ausgewiesen, die äußere verkehrliche Erschließung untersucht und landschaftsplanerische Belange wie Vernetzungen mit Grünstrukturen und schematische Freiflächenanteile betrachtet.

Die Entwicklung eines Strukturkonzepts ist damit ein komplexer Prozess, der eine intensive Abstimmung und planerische Koordination sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch mit externen Akteuren oder Gutachtern sowie mit der Politik erfordert.

Durch den Flächenengpass und die drängende Wohnungsbauthematik gibt es immer **mehr Gebiete**, in denen eine Gesamtkoordination und -vorplanung der verschiedenen Belange (Verkehr, soziale Infrastruktur, Freiräume, etc.) erforderlich ist, um zu gewährleisten, dass diese in der späteren Baurechtsschaffung berücksichtigt werden können.

Die Erfahrungen zeigen, dass diese Planungen deutlich an **Komplexität** gewinnen. Damit einhergehend wird die Koordination / Abstimmung aller Beteiligten unter angemessener Würdigung der einzelnen fachlichen Belange stetig schwieriger, d.h. der Steuerungsaufwand steigt.

Gleichzeitig sind Strukturkonzepte bei komplexen Untersuchungsräumen im Vorfeld einer Baurechtsschaffung notwendig und müssen in **angemessenen Zeiträumen** abgewickelt werden, damit die Stadtplanung darauf aufbauend entsprechende (Wohn)Baurechte schaffen kann.

b) Räumlich-gestalterisches Leitbild

Das Räumlich-gestalterische Leitbild ist ein informelles Planungsinstrument, welches auf der Ebene der Gesamtstadt räumliche Entwicklungsschwerpunkte verdeutlicht, Wechselbeziehungen der Zielaussagen der verschiedenen Fachkonzepte aufzeigt und Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) ist. Es zeigt Handlungsoptionen auf bzw. priorisiert sie und benennt Schwerpunkträume der Siedlungs- und auch Freiraumentwicklung als Vorklärung für die teilräumlichen Vertiefungen im Rahmen der Strukturkonzepte.

Gleichzeitig werden in einem iterativen Verfahren die Ergebnisse der integrierten Strukturkonzepte in das räumlich-gestalterische Leitbild aus der konkreten Bearbeitungsebene in die gesamtstädtische Übersicht wieder übernommen. Das Räumlich-gestalterische Leitbild leistet damit im Rahmen einer integrierten Gesamtschau die Einordnung und Priorisierung der Einzelmaßnahmen im Gesamtkontext und ist damit ein wesentliches Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung.

2.2 Aktuelle Kapazitäten

a) Strukturkonzepte

Aktuell werden für diese gesamtstädtisch bedeutsame Aufgabe 7 VZÄ eingesetzt.

b) Räumlich-gestalterisches Leitbild

Aktuell werden für diese gesamtstädtisch bedeutsame Aufgabe 0,8 VZÄ eingesetzt.

2.3 Zusätzlicher Bedarf

a) Strukturkonzepte

Von den aus dem Beschluss „Perspektive München Langfristige Siedlungsentwicklung Statusbericht 2015“ vom 20.07.2016 (Vollversammlung, Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054) zurückgestellten 2 Stellen (2 VZÄ) in der Hauptabteilung I „Stadtentwicklungsplanung“ - Abteilung 4 „Räumliche Entwicklungsplanung, Flächennutzungsplanung“ (Produktleistung 38512100500) zur Sachbearbeiter/in "Langfristige Siedlungsentwicklung - Strukturkonzepte", in BesGr. A 13 / EGr. 13 TVöD, Technischer Dienst, 4.Qualifikationsebene wird erneut 1 Stelle beantragt, um die Prozesse schneller und effektiver ins Laufen bringen zu können.

b) Räumlich-gestalterisches Leitbild

Die im Zusammenhang mit dem anhaltenden Wachstum zentrale und wegweisende Aufgabe eine integrierte, gesamtstädtische räumliche Entwicklungsperspektive für die wachsende Stadt in der Zusammenarbeit mit externen Expertinnen und Experten zu entwickeln, geht über die bisherigen Aufgaben der räumlichen Entwicklungsplanung hinaus und erfordert zusätzliche Personalkapazitäten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantragt daher die Einrichtung 1 Stelle (1 VZÄ) in BesGr. A 13 / EGr. 13 TVöD, Technischer Dienst, 4.Qualifikationsebene (Produktleistung 38512100500) für die Sachbearbeitung des Räumlich-gestalterischen Leitbildes.

2.4 Evaluierung

Mit dem o.g. Beschluss der Vollversammlung vom 20.07.2016 „Perspektive München Langfristige Siedlungsentwicklung Statusbericht 2015“ wurde der Schaffung einer Stelle (1 VZÄ) zugestimmt und 3 VZÄ zurückgestellt. Nach erneuter Beantragung im Rahmen des Beschlusses „Haushalt 2017 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung“ vom 23.11.2016 wurde eine weitere VZÄ genehmigt.

Mit der Besetzung der 2 Stellen zum 01.12.2017 konnten die folgenden Aufgaben angegangen werden:

- Projekt Langfristige Siedlungsentwicklung – Weiterentwicklung, Dokumentation des Zukunftskongresses, Statusbericht
- Analyse und Erhebung der Nachverdichtungspotenziale in Moosach im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet (Auftrag aus dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Perspektive München Langfristige Siedlungsentwicklung Statusbericht 2015“ vom 20.07.2016, Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054)
- Analyse und Erhebung der Nachverdichtungspotenziale in Neuperlach im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet (Auftrag aus dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Perspektive München Langfristige Siedlungsentwicklung Statusbericht 2015“ vom 20.07.2016, Vorlagen Nr. 14-20 / V 06054)
- Inhaltliche Betreuung des Strukturkonzepts Münchner Nordosten - Begleitung Wettbewerb

- Strukturkonzepte im Münchner Norden
- Begleitung Strukturkonzept Hachinger Tal
- Südliches Bahnhofsviertel - Maßnahmenentwicklung aus Konzeptstudie zur Stärkung des Wohnens

Ziel der genannten Aufgaben ist im Sinne einer langfristigen Siedlungsentwicklung die Untersuchung von Flächen hinsichtlich möglicher Wohnbaupotenziale. In allen genannten Projekten sind erste Schritte erfolgt. Es zeigt sich, dass die Erkenntnisse, die aus den erarbeiteten Erhebungen an die weiterführenden Ebenen der Bauleitplanung weitergereicht werden konnten, dazu beitragen, in einem großräumigen Kontext

- Wohnbaupotenziale darzustellen,
- die hierzu erforderlichen ursächlichen Infrastrukturbedarfe Freiflächen, Verkehr, Soziales (Kitas und Schulen) zu erfassen und zu koordinieren,
- gesamtstädtische Bedarfe, die mit einer höheren Einwohnerzahl im Zusammenhang stehen, abzubilden und – auch zeitlich – zu koordinieren,
- verkehrliche Erfordernisse abzubilden und erforderliche Ausbaumaßnahmen im MIV und ÖPNV, die eines längeren Planungshorizonts bedürfen, frühestmöglich zu erheben und im Weiteren mitzudenken.

Damit erhalten die weiterführenden Planungsebenen Machbarkeitsuntersuchungen in Form von, mit allen zu diesem frühen Zeitpunkt maßgeblichen Fachbelangen abgestimmten, integrierten Strukturkonzepten, die sie von grundsätzlichen Fragestellungen entlasten, so dass sie unmittelbar in die konkrete Bauleitplanung einsteigen können. Die Strukturplanungen erleichtern den weiterführenden Planungsebenen die Abwägung der Bedarfe, bzw. hilft der großräumige Maßstab eines Gesamtplans Bedarfe im Kontext ganzer Stadtviertel an den erforderlichen Stellen zu verorten.

Damit tragen die **zwei VZÄ** unmittelbar dazu bei, Siedlungsentwicklungen in Zusammenhang mit allen für eine funktionierende Wohnbauplanung stehenden Faktoren vorzubereiten und zu beschleunigen.

Um der weiter steigenden Einwohnerzahl und dem damit einhergehenden Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden, d.h. die Untersuchungen möglicher Flächen zu forcieren, wird im Bezug auf die bislang zurückgestellten **zwei weiteren VZÄ** erneut eine VZÄ für die Erarbeitung von Strukturkonzepten als Fortführung der Langfristigen Siedlungsentwicklung beantragt.

2.5 Bemessungsgrundlage

a) Strukturkonzepte

Da es sich um Stellen handelt, die überwiegend planerische und konzeptionelle Tätigkeiten erfüllen, ist der Mehrbedarf nur schwer durch eine Stellenbemessung zu ermitteln. Es ergibt sich jedoch folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Vor dem Hintergrund einer deutlich wachsenden Stadtbevölkerung auf der einen Seite und einem erkennbaren Mangel an verfügbaren Entwicklungsflächen im Stadtgebiet andererseits ist die Erarbeitung vertiefter Strukturkonzepte mit einem integrierten Ansatz von

Verkehrs- und Grünplanung und die damit verbundene Identifizierung möglicher Entwicklungspotenziale unabdingbar zur Steuerung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München. Gleichzeitig können damit Grundlagen für eine vorausschauende Schulplanung sowie die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans ermittelt werden.

Es hat sich gezeigt, dass die räumliche Übersetzung der LaSie-Strategien in Strukturkonzepte Erfolge beschert. Die konzeptionelle Befassung mit dem Thema Langfristige Siedlungsentwicklung hat dazu beigetragen, in Auseinandersetzung mit der deutlich wachsenden Stadtbevölkerung und dem erkennbaren Mangel an verfügbaren Entwicklungsflächen die Frage nach verträglichen baulichen Dichten in den Mittelpunkt zu rücken. Dies hat zu einem Bewusstseinswandel bei allen betroffenen Akteurinnen und Akteuren geführt. So zeigt die aktuelle Bevölkerungsbefragung, dass die Menschen in München die Ziele von LaSie zum Großteil befürworten. Bei vielen Neubauprojekten haben sich die Eckdaten im Laufe des Planungsprozesses verändert – es sind deutlich höhere Baudichten zu verzeichnen. Siedlungsentwicklung und höhere Dichten werden dann befürwortet, wenn neben Wohnungsbau auch verkehrliche und soziale Infrastruktur sowie Freiraumqualitäten mitgedacht werden. Dies gelingt mit übergreifenden Planungen in Form von Strukturkonzepten. Sie helfen dabei, Wohnbaupotenziale in einem größeren Umgriff zu verorten, soziale, verkehrliche, freiräumliche und anderweitige Bedarfe in einem größeren Kontext zu erfassen, geeignete Areale zur Unterbringung darzustellen und Flächenbedarfe, z.B. verkehrliche und soziale Infrastruktur, zu erkennen und Nutzungen abzuwägen. Dies erleichtert den weiterführenden Planungsebenen der Baurechtsschaffung (Stadtplanung) im Folgenden die Arbeit, da grundsätzliche Planungsfragen bereits geklärt wurden und auf diese Ergebnisse aufgebaut werden kann.

Insgesamt kann durch Personalzuschaltung die damit verbundene Entwicklung von Strukturkonzepten beschleunigt und in ausreichendem Umfang durchgeführt werden, und somit ein wirksamer Beitrag für eine konfliktfreie und städtebaulich verträgliche Entwicklung unter Synchronisierung von Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung erreicht werden.

Folgende Aufgabenschwerpunkte sollen die künftigen Stelleninhaberinnen / Stelleninhaber dauerhaft übernehmen:

- Erarbeiten von gesamtstädtischen und teilräumlichen Konzepten auf der Ebene der räumlichen Entwicklungsplanung und Strukturplanung sowie konzeptionelles und strategisches Begleiten von Masterplänen und Bauleitplänen zur Umsetzung der Strategien Neuentwicklung, qualifizierte Verdichtung und Umstrukturierung im Rahmen des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung
- Aufgaben- und Prozesssteuerung, Kommunikation sowie Vertretung fachlicher Ziele für die Bearbeitung herausgehobener teilräumlicher interdisziplinärer Aufgabenstellungen unter Beteiligung interner und externer Dienststellen sowie unterschiedlicher planungsbetroffener Akteure
- Auswerten der Erkenntnisse aus der Umsetzungsplanung zur Fortschreibung der Strategien der Langfristigen Siedlungsentwicklung sowie Mitwirken an der Umsetzung der Konzepte und Strategien der räumlichen Entwicklungsplanung und Langfristigen Siedlungsentwicklung im Wirkungskreis anderer Dienststellen in Form von Stellungnahmen

und Teilnehmen an Arbeitsbesprechungen

- Vorbereiten der Vergabe und Betreuen von Werkverträgen externer Auftragnehmerinnen/Auftragnehmer, Bewerten und ggf. Aufbereiten der Ergebnisse; Präsentation
- Eigenständiges Erarbeiten und Abstimmen der notwendigen Stadtratsvorlagen, Bearbeiten von einschlägigen Anträgen und Empfehlungen der politischen Gremien und von Bürgerinnen und Bürgern
- Vermitteln der Planungen und Arbeitsergebnisse durch Auskunft und Kommunikation gegenüber verwaltungsinternen Gremien, politischen Gremien und Bürgerinnen und Bürgern, Erstellen von Informationsmaterial, Organisieren und Mitwirken an Informationsveranstaltungen

b) Räumlich-gestalterisches Leitbild

Die Aufgabe das Räumlich-gestalterische Leitbild in der Zusammenarbeit mit externen Expertinnen und Experten zu vertiefen und in einem umfassenden Diskussionsprozess zu erörtern ist eine planerisch-konzeptionelle Tätigkeit die nicht anhand von Kennzahlen bemessen werden kann. Der Nutzen beziehungsweise der Mehrwert, den die geplante Bearbeitung bietet, wird im Vortrag der Referentin unter Kapitel) dargelegt.

Die Sachbearbeitung des Räumlich-gestalterischen Leitbildes hat die Aufgabe entsprechenden Fachbeiträge zu bündeln, die Bearbeitung durch externe Expertinnen und Experten vorzubereiten und zu begleiten. Nach dem Vorliegen der Ergebnisse gilt es die entsprechende Vermittlungs- und Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen.

Folgende Aufgabenschwerpunkte soll der künftige Stelleninhaber/ die künftige Stelleninhaberin übernehmen:

- Bündelung aller vorhandenen strategischen Planungsgrundlagen
- kontinuierlicher Austausch und inhaltlicher Abgleich mit den jeweiligen Arbeitsprozessen
- Begleitung der externen Expertinnen und Experten
- Erarbeitung und fachliche Begleitung von Beteiligungs- und Kommunikationsbausteinen zur Vermittlung der Szenarien in die Öffentlichkeit und Politik
- Aufbereitung der Ergebnisse
- Vorlage eines Stadtratsbeschlusses zur Fixierung der Ziele und Inhalte des Räumlich-gestalterischen Leitbildes
- Darauf aufbauend Implementierung und Umsetzung der Zielaussagen in gesamtstädtische Fachkonzepte und nachfolgende konkretisierende Planungen
- vertiefte Weiterbearbeitung des Konzepts bezüglich fachlicher Einzelaspekte

2.6 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

a) Strukturkonzepte

Folgende Strukturkonzepte könnten nur mit großen zeitlichen Verzögerungen bearbeitet werden:

- Strukturkonzept Perlach Süd
Weiterentwicklung im Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben vor Ort

- Strukturkonzept Südwesten
Bedarfsanmeldung für einen Standort der Berufsfeuerwehr München
- Strukturanalyse Münchner Westen samt Strukturkonzept Lochhausen
Anträge aus dem BA 22 von SPD und CSU
- Analyse und Erhebung der Nachverdichtungspotenziale in Fürstenried-Obersendling
(Auftrag aus Beschluss „Perspektive München Langfristige Siedlungsentwicklung Statusbericht 2015“ vom 20.07.2016)
- Nachverdichtung an Hauptverkehrsstraßen
Definition von Entwicklungsräumen, Entwicklung von verträglichen Ausbauszenarien
- Veränderungen im Zusammenhang mit der Planungen zur Bayernkaserne / Fortentwicklung Euroindustriepark

Dies hätte eine Verlangsamung des Prozesses der Entwicklung von Wohnbauflächen zur Folge. Zusätzlich könnten Flächenbedarfe freiräumlicher, verkehrlicher, sozialer Infrastruktur, bzw. anderweitig städtische Bedarfe ggf. nicht bzw. nur mit großen zeitlichen Verzögerungen in eine vorausschauende räumliche Gesamtbetrachtung aufgenommen werden. Damit könnten bestehende Flächenkonkurrenzen nicht im Vorfeld einer Maßnahme bearbeitet werden, sondern würden in eine weiterführende Planungsebene verschoben. In weiterführenden und naturgemäß räumlich begrenzteren Planungsebenen bestehen weniger Möglichkeiten Flächenbedarfe an anderer Stelle auszugleichen, d.h. es bestünde die Gefahr, dass einzelne städtische Belange weniger Berücksichtigung finden.

b) Räumlich-gestalterisches Leitbild

Sollte keine Kapazitätsausweitung stattfinden, kann das Räumlich-gestalterische Leitbild nicht in der geplanten Form und Qualität bearbeitet werden. Auf einen Diskussions- und Verständigungsprozess mit der Öffentlichkeit über Ziele und Inhalte des Stadtentwicklungskonzepts, d.h. letztlich auch über planerische Modelle zur Bewältigung des Wachstums wird verzichtet. Alternativ kann das Räumlich-gestalterische Leitbild mit begrenzten Ressourcen (0,8 VZÄ vorhanden) nur weiter intern bearbeitet werden und kann damit nur begrenzte Wirksamkeit entfalten. Auch auf Bearbeitungstiefe und -qualität würde somit verzichtet werden.

2.7 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Die beantragten Arbeitsplätze müssen in den Verwaltungsgebäuden des Referates für Stadtplanung und Bauordnung untergebracht werden. Da dem Planungsreferat Anfang 2020 neue Räume, die derzeit vom Kommunalreferat belegt sind, zugewiesen werden, kann das zusätzlich beantragte Personal aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung langfristig aufgrund der zusätzlich zugewiesenen Flächen untergebracht werden. Bis zur Freisetzung der Flächen des Kommunalreferats erfolgt die Unterbringung durch temporäre Nachverdichtung.

3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

a) Strukturkonzepte

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die notwendige fachliche Expertise Strukturkonzepte zu erstellen. Einzelne Untersuchungen und Gutachten können je nach Detaillierungsgrad und Komplexität der zu untersuchenden Bereiche zusätzlich erforderlich sein, um die Rahmenbedingungen zur Entwicklung einer Fläche einzuordnen.

Dies können beispielsweise sein:

- Hydrogeologische Gutachten
- Klimagutachten
- Lärmgutachten
- Gutachten zum Erschütterungsschutz
- Altlastengutachten
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen und Bewertungen

Um gutachterliche Bedarfe im Grundsatz abzudecken werden Sachmittel von einmalig 30.000 € benötigt. Da es sich bei der Erarbeitung von Strukturkonzepten um eine Pflichtaufgabe handelt, die dauerhaft zu erfüllen ist (vorbereitende Planung zu einer FNP-Änderung) und der hierfür erforderliche Prozess teils mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sind laufend Mittel für die Beauftragung bzw. Vergabe von Gutachten und Untersuchungen erforderlich. Der Bedarf einer Untersuchung in einem bestimmten Fachbereich kann oftmals kurzfristig aus der Veränderung bestimmter Gegebenheiten entstehen. Eine jeweils auf den Einzelfall abgestellte Mittelbeantragung würde daher zu einer deutlichen Verzögerung der Strukturuntersuchung und damit zur Verzögerung der Schaffung von Wohnbaurechten führen.

b) Räumlich-gestalterisches Leitbild

Die Ergebnisse der internen Untersuchung sind auf der Basis der fachlichen Expertise des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet worden. Die Ergebnisse stellen eine erste Beurteilungsgrundlage dar. Gleichzeitig ist es bei einer derartig übergeordneten Thematik unabdingbar, dass die Ergebnisse durch den Blick von Außen, durch externe Expertinnen und Experten, verifiziert, fachlich ergänzt und vertieft werden. Über den fachlichen Austausch hinausgehend ist ein umfassender Verständigungs- und Dialogprozess auf Basis planerischer Alternativen unverzichtbar. Um dieses geplante Vorgehen umsetzen zu können, benötigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Sachmittel in Höhe von 375.000 €.

3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	159.300 € ab 2020	562.700 € in 2019	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	157.700 € ab 2020	157.700 € in 2019	
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	1.600 € ab 2020	405.000 € in 2019	
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	2		

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

* Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

3.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

a) Strukturkonzepte

Mit der planerischen und konzeptionellen Tätigkeit (Erstellung von Strukturkonzepten, Potenzialanalysen etc.) werden die Grundlagen für die weiterführenden Planungsebenen geschaffen; die unterschiedlichen Belange werden dabei vorabgestimmt. Diese frühen Abstimmungen und Planungen erleichtern den Planungsfortschritt in den weiterführenden Ebenen (Rahmenplanung, Bauleitplanung) und führen hier zur Beschleunigung des Prozesses. Außerdem bietet die Bündelung der unterschiedlichen Belange einen Mehrwert für die Planungen anderer Fachbereiche (Verkehr, Freiraum, Infrastruktur, ...)

Mit zusätzlichen Stellen ist es möglich noch schneller auf kurzfristig auftretende Planungserfordernisse zu reagieren. Zudem erlaubt die Personalmehrung das Abdecken größerer Bereiche der Stadt München mit Strukturanalysen und -planungen sowie eines vielfältigeren Aufgabenspektrums.

b) Räumlich-gestalterisches Leitbild

Mit dem Vorliegen des Räumlich-gestalterischen Leitbildes, als intern und extern erarbeitete und mit einer breiten Öffentlichkeit erörterten Entwicklungsperspektive für die

nächsten 20-30 Jahre, wird eine für alle nachfolgenden Planungsebenen (Strukturkonzepte, Rahmenplanung, Bauleitplanung) wesentliche Grundlage geschaffen. Durch die entsprechenden Vorklärlungen und Abwägungen auf der Ebene der Gesamtstadt, können weitere Planungsschritte und die Vertiefung in den einzelnen Teilbereichen, wie die Strukturkonzepte, schneller und zielgerichteter umgesetzt werden. Für ein solches zentrales Planwerk ist ein breit angelegter Erarbeitungsprozess wie auch die kontinuierliche Implementierung und Begleitung der Umsetzung erforderlich.

3.3 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs- schemas)		4.740 € in 2019	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		4.740 € in 2019	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

3.4 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019; siehe Nrn. 3 und 16 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

4. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschusssatzung sieht in dieser Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Der vorliegende Zweite LaSie-Statusbericht enthält Berichte zum Sachstand der LaSie-Konzeption und deren Umsetzung anhand bereits umgesetzter Beispiele. Ferner bleibt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weiterhin beauftragt Strukturkonzepte zu erstellen („PERSPEKTIVE MÜNCHEN Langfristige

Siedlungsentwicklung, Erster Statusbericht 2015“, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06054 vom 20.07.2016), die für sich betrachtet noch kein Anhörungsrecht auslösen. Im Zuge der Erstellung dieser Strukturkonzepte, d.h. der Definition räumlich verortbarer Ziele, werden stets separate Beschlüsse erforderlich und dazu zwingend jeweils die betroffenen Bezirksausschüsse beteiligt. Hierzu werden je nach Strukturkonzept geeignet erscheinende Formate der Beteiligung entwickelt und in Zusammenarbeit mit den Bezirksausschüssen durchgeführt.

Eine solche Beteiligung im Form einer Anhörung wird dann auch im Zuge der Erstellung des Räumlich-gestalterischen Leitbilds durchgeführt.

Die Bezirksausschüsse 1 bis 25 erhalten Abdrucke der Vorlage zur Kenntnis.

Das Kommunalreferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt. Die Anmerkung des Kommunalreferates wurde übernommen.

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Referat für Bildung und Sport sowie den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH abgestimmt.

Das Baureferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Gesundheit und Umwelt haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Personal- und Organisationsreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Der Beschluss unterliegt hinsichtlich des zugeschalteten, neuen Personals der Beschlussvollzugskontrolle.

Die Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und der Verwaltungsbeirat Herr Stadtrat Bickelbacher, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung nimmt die Ergebnisse des Zweiten Zukunftskongresses 2017 zur Kenntnis (siehe Anlage 1).
2. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung nimmt den Statusbericht zur Langfristigen Siedlungsentwicklung 2018 zur Kenntnis, wonach
 - München weiter sehr dynamisch wächst und eine Beschränkung des Wachstums nicht in der Hand der Landeshauptstadt München liegt,
 - es bei schwindenden Flächenreserven weiterhin einen hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gibt und ohne steuerndes Eingreifen der Stadt die Verteuerung der Flächen und der daraus resultierende Anstieg der Mieten zu einer Verdrängung von in

München lebenden und arbeitenden Menschen ins Umland führt,

- die vor allem wachstumsbedingte Verkehrszunahme und die mit dem Wachstum einhergehende Zunahme des Pendelverkehrs die Leistungsfähigkeit der unterschiedlichen Verkehrssysteme (motorisierter Individualverkehr, ÖPNV, etc.) an ihre Grenzen bringt, dringenden Handlungsbedarf hervorruft, der einer Priorisierung und Umsetzung von Maßnahmen benötigt.

- im Sinne der doppelten Innenentwicklung eine gleichzeitige und möglichst integrierte Qualifizierung von Grün- und Freiflächen bzw. die Hebung von Freiraumqualitäten im gesamten Stadtgebiet erfolgen muss, insbesondere durch die Sicherung und den Ausbau des übergeordneten Freiraumgerüsts (innerstädtische Parkmeilen und Grüngürtellandschaften am Übergang zu den Nachbarkommunen) gemäß dem Beschluss zur „Konkretisierung der Konzeption Freiraum M 2030“.

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Ergebnisse des Zweiten Statusberichtes in geeigneter Form zu publizieren, um die Akzeptanz der LaSie-Strategien hinsichtlich der Entwicklungen am Stadtrand und der qualifizierten Verdichtung bei der Bevölkerung zu stärken.
4. Die Ergebnisse der internen Untersuchung zu einem Räumlich-gestalterischen Leitbild werden zur Kenntnis genommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt die Ergebnisse der internen Untersuchung zu einem Räumlich-gestalterischen Leitbild weiter zu vertiefen und sowohl in die Erstellung von Strukturkonzepten als auch in die Fortschreibung von Fachkonzepten einzubringen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Räumlich-gestalterische Leitbild mit externen Expertinnen und Experten zu vertiefen und weiter zu bearbeiten. Im Rahmen eines strukturierten Dialogprozesses sollen die Ergebnisse mit einer größeren Öffentlichkeit erörtert werden. Die abgestimmten Ergebnisse sollen in die Fortschreibung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN einbezogen werden.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, zur Beurteilung von Verdichtungspotenzialen im bebauten Raum und unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehr, soziale Infrastruktur, Grün- und Freiflächenversorgung, Stadtökologie, Wahrung der städtebaulichen Identität des jeweiligen Stadtteils sowie des gewachsenen Charakters des jeweiligen Quartiers weiterhin sukzessive großräumige städtebauliche und landschaftsplanerische Strukturkonzepte für das gesamte Stadtgebiet mit besonderem Fokus auf kompakte Siedlungsstrukturen und die Förderung der Nutzungsmischung zu entwickeln. Der Auftrag, für die Bereiche Fürstenried und Moosach integrierte Strukturkonzepte zu entwickeln, bleibt bestehen. In einer weiteren Stufe soll für den Bereich Lochhausen/ Langwied ein integriertes teilräumliches städtebauliches und landschaftsplanerisches Strukturkonzept entwickelt werden. Es wird angestrebt, erste Ergebnisse dem Stadtrat zur Entscheidung oder zur Kenntnis im Jahr 2021 vorzulegen.
6. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zur Kenntnis, dass im Zuge der Untersuchungen im bebauten Raum Verdichtungspotenziale an Hauptverkehrsstraßen identifiziert wurden, für die teilweise bereits vertiefende Untersuchungen, wie z.B. entlang der Wasserburger Landstraße oder der Bodenseestraße, durchgeführt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Potenziale der Nachverdichtung an Hauptverkehrsstraßen systematisch zu vertiefen und dabei

in einem ersten Schritt die Hauptverkehrsstraßen mit hoher Transformationswahrscheinlichkeit hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale zu untersuchen. Es wird angestrebt, erste Ergebnisse und ein Vorschlag für das weitere Vorgehen dem Stadtrat im Jahr 2021 vorzulegen.

7. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zur Kenntnis, dass im Zuge der Untersuchungen zur Erweiterung am Stadtrand Räume für geeignete Siedlungspotenziale im Münchner Norden identifiziert wurden, die vertieft untersucht werden müssen.
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in einem ersten Schritt den Bereich Feldmoching (ggf. weitere Gebiete) im Hinblick auf Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung und landschaftsplanerische Entwicklungspotenziale vertieft zu untersuchen (siehe auch Grundsatzbeschluss „Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching-Ludwigsfeld“, Vorlagen-Nr. 14-20 / V 11936, in der Vollversammlung am 27.06.2018). Dabei ist das Verkehrskonzept zum Münchner Norden insbesondere hinsichtlich der schienengebundenen Erschließung zu vertiefen und fortzuschreiben, wobei landschaftsplanerische Belange und die Ergebnisse einer geplanten agrarstrukturellen Untersuchung in den vertieften Untersuchungen als wichtiger Bestandteil einzubeziehen sind.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, auch weiterhin mögliche städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungspotenziale am Stadtrand und an den inneren Peripherien zu ermitteln. Die Grün- und Landschaftsplanung, die Verkehrsentwicklungsplanung und die soziale Infrastrukturplanung sind dabei einzubeziehen. In einer weiteren Stufe wird angestrebt, für den Münchner Westen (ggf. weitere Gebiete) ein integriertes großräumiges Strukturkonzept zu entwickeln und erste Ergebnisse mit einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen dem Stadtrat im Jahr 2021 zur Entscheidung vorzulegen.
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, bestehende gewerbliche Strukturen hinsichtlich der Ausweitung des Wohnraumangebotes zu untersuchen, aber auch nachweislich gewerbliche Betriebe analog des sogenannten Werksviertels in gemischt genutzten Strukturen zu erhalten. Hierzu soll in einem ersten Schritt für den Bereich Obersendling ein integriertes teilräumliches Strukturkonzept entwickelt werden, wobei die vorhandenen Rahmenplanungen als Grundlage berücksichtigt werden.
10. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zur Kenntnis, dass ein Kommunikationskonzept für die LaSie-Strategien in Auftrag gegeben wird, um eine höhere Akzeptanz der Bevölkerung für die wachsende dichtere und gemischtere Stadt zu gewinnen. Eine gesonderte Beschlussvorlage wird vorgelegt.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, die gesetzlichen Planungsinstrumente, wie z.B. das Urbane Gebiet (MU) gemäß § 7a BauNVO, für mehr Dichte und Mischung im Rahmen der Bauleitplanung konsequent anzuwenden und dem Stadtrat über erste Erfahrungen zu gegebener Zeit zu berichten.
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, mit dem „Regionalen Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“ auf Grundlage der Stadtratsbeschlüsse „Regionale Kooperationen stärken I“ vom 19.11.2015 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 04385) und „Regionale Kooperationen stärken II“ vom 19.10.2016 (Vorlagen Nr. 14-20 /

06894) interkommunale Projekte fortzuführen, zu verstärken und neu aufzusetzen, hierzu das Format der Regionalen Wohnungsbaukonferenzen als Vereinbarungs- und Austauschplattform fortzusetzen und auszubauen sowie sich im Rahmen der Mittelverwendung der Regionspauschale an entsprechenden Projektideen zu beteiligen.

13. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel für Personalauszahlungen i.H.v. 157.700 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen/ Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen i.H.v. etwa 50.552 € (40% des JMB).
14. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 405.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 anzumelden.
15. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. insgesamt 1.600 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 anzumelden.
16. Das Produktkostenbudget (Produkt Stadtplanung 38511200, Produktleistung 38512100500) erhöht sich 2019 um 562.700 € (davon 405.000 € einmalig), die auch zahlungswirksam sind, und 2020 um weitere 1.600 €, die zahlungswirksam sind.
17. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig erforderlichen investiven Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzerausstattung i.H.v. 4.740 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 anzumelden.
18. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von 2 Stellen und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
19. Der Beschluss unterliegt hinsichtlich der Ziffern 13 bis 18 der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über dem Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit 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 die Bezirksausschüsse 1 – 25
4. An die Stadtkämmerei
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Personal- und Organisationsreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
14. An die GEWOFAG Holding GmbH
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG, SG 1, SG 2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, HA I/01-BVK, HA I/1, HA I/2, HA I/3, HA I/02 (Plantreff)
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II, HA II/01, HA II/1, HA II/2, HA II/3, HA II/4, HA II/5
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, HA III/01
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, HA IV/01, HA IV/1, HA IV/2, HA IV/3, HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/43

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3