Telefon: 0 233-26139
0 233-22192/22853
0 233-25909
0 233-23254/24941

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-43

Stadtplanung
PLAN-HAII-62P
PLAN-HAII-51-4
PLAN-HAII-60V

Stadtentwicklung im Münchner Nordosten und Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld)

Aufgreifen zweier Stadtratsanträge

1. **Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nord beenden – Zurück zum kooperativen Modell.**
   Antrag Nr. 20-26 / A 05694 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Delija Balidemaj vom 16.06.2025, eingegangen am 16.06.2025
2. **Rücknahme der SEM-Projekte im Münchner Norden und Münchner-Nordosten**
   Antrag Nr. 20-26 / A 06130 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Jens Luther, Herrn StR Fabian Ewald, Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 02.12.2025, eingegangen am 02.12.2025

Stadtbezirk 13 – Bogenhausen
Stadtbezirk 15 – Trudering-Riem
Stadtbezirk 24 – Feldmoching-Hasenbergl

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 02067

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Zum Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld) bzw. zum Münchner Nordosten und Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld) wurden u.a. die im Betreff genannten Stadtratsanträge gestellt.
Inhalt	Aufgreifen der beiden im Betreff genannten Stadtratsanträge
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Derzeit laufen die vorbereitenden Untersuchungen für die Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Münchner Nordosten und Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld). Das Thema Klimaschutz wird in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz bereits mit untersucht und ist damit Grundlage für die weiteren Planungen. Eine Klimaschutzrelevanz ist hinsichtlich des Aufgreifens der Stadtratsanträge nicht gegeben.
Entscheidungsvorschlag	1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Stadtratsanträge Nr. 20-26 / A 05694 und Nr. 20-26 / A 06130 zusammen mit den weiteren noch offenen Stadtratsanträgen zeitgleich mit dem vorgesehenen Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen im Münchner Nordosten und Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld) dem Stadtrat zur abschließenden Behandlung vorzulegen. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Vorlage des Grundsatzbeschlusses nicht binnen der Sechs-Monats-Frist gem. § 60 Abs. 2 Satz 2 GeschO erfolgen kann. 2. Der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 05694 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Leo Agerer und Herrn StR Deljja Balidemaj vom 16.06.2025 wird nach § 60 Abs. 2 Satz 2 GeschO aufgegriffen. 3. Der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 06130 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Jens Luther, Herrn StR Fabian Ewald, Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Leo Agerer und Herrn StR Matthias Stadler vom 02.12.2025 wird nach § 60 Abs. 2 Satz 2 GeschO aufgegriffen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Münchner Nordosten, Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld)
Ortsangabe	Stadtbezirk 13 (Bogenhausen), Stadtbezirk 15 (Trudering-Riem), Stadtbezirk 24 (Feldmoching-Hasenbergl)

Telefon: 0 233-26139
0 233-22192/22853
0 233-25909
0 233-23254/24941

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-43

Stadtplanung
PLAN-HAII-62P
PLAN-HAII-51-4
PLAN-HAII-60V

Stadtentwicklung im Münchner Nordosten und Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld)

Aufgreifen zweier Stadtratsanträge

1. **Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nord beenden – Zurück zum kooperativen Modell.**
   Antrag Nr. 20-26 / A 05694 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Delija Balidemaj vom 16.06.2025, eingegangen am 16.06.2025
2. **Rücknahme der SEM-Projekte im Münchner Norden und Münchner-Nordosten**
   Antrag Nr. 20-26 / A 06130 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Jens Luther, Herrn StR Fabian Ewald, Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 02.12.2025, eingegangen am 02.12.2025

Stadtbezirk 13 – Bogenhausen
Stadtbezirk 15 – Trudering-Riem
Stadtbezirk 24 – Feldmoching-Hasenbergl

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 02067

Anlagen:

1. Übersichtsplan Münchner Nordosten
2. Lageplan Münchner Nordosten
3. Übersichtsplan Münchner Norden
4. Lageplan Münchner Norden
5. Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 05694
6. Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 06130

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin ... 3
1. Stadtratsanträge Nr. 20-26 / A 05694 und 20-26 / A 06130 ... 3
2. Klimaprüfung ... 4
II. Antrag der Referentin ... 5
III. Beschluss ... 5

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung. Die Beschlüsse zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) im Bereich des Münchner Nordostens und Münchner Nordens (Feldmoching-Ludwigsfeld) wurden von der Vollversammlung des Stadtrates gefasst, da es sich um Angelegenheiten handelt, welche die Entwicklung der Stadt entscheidend berühren (§ 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates). Auch eine Beendigung der VU und die Rückkehr zu einem Modell, wie es in den Stadtratsanträgen gefordert wird, müsste demnach von der Vollversammlung beschlossen werden.

1. Stadtratsanträge Nr. 20-26 / A 05694 und 20-26 / A 06130

Am 16.06.2025 wurde von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Leo Agerer und Herrn StR Delija Balidemaj der **Antrag Nr. 20-26 / A 05694** (vgl. Anlage 5) gestellt, in dem Folgendes gefordert wurde: „Der Stadtrat beschließt, die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nord aufzuheben. Es soll ein kooperatives Modell mit den Grundstückseigentümern und der Stadt München umgesetzt werden, welches bereits in der vorhergehenden Amtszeit des Stadtrats (2014 - 2020) gestartet wurde."

Am 04.12.2025 und zuletzt am 29.06.2026 wurde zum Antrag Nr. 20-26 / A 05694 um Fristverlängerung gebeten. Der Terminverlängerung bis Ende Dezember 2026 wurde zugestimmt.

Am 02.12.2025 haben Herr StR Manuel Pretzl, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herr StR Winfried Kaum, Herr StR Jens Luther, Herr StR Fabian Ewald, Frau StRin Sabine Bär, Herr StR Sebastian Schall, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herr StR Andreas Babor, Herr StR Leo Agerer und Herr StR Matthias Stadler den **Antrag Nr. 20-26 / A 06130** gestellt (vgl. Anlage 6): „Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert, die beiden nicht akzeptierten Stadtentwicklungsmodelle (SEM) Münchner Norden und Münchner Nord-Osten sofort zu beenden. Die Bauentwicklung in diesen beiden Gebieten soll über das ziel- und zweckgerichtete, konstruktive Stadtentwicklungsmodell (KOSMO) erfolgen."

Am 11.05.2025 und 08.09.2026 wurde zum Antrag Nr. 20-26 / A 06130 um Fristverlängerung gebeten. Seitens der CSU-Stadtratsfraktion wurde nach erneuter Bitte einer Verlängerung bis Ende Dezember 2026 zugestimmt.

Um eine einheitliche Behandlung zu gewährleisten, werden der Antrag Nr. 20-26 / A 05694 und der Antrag Nr. 20-26 / A 06130 mit dieser Vorlage gemeinsam vorgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der **Antrag Nr. 20-26 / A 05694** bezieht sich auf den Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld). Der Antrag „die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nord aufzuheben" wird so verstanden, den am 22.07.2020 von der Vollversammlung des Stadtrates gefassten Beschluss zur Einleitung von VU (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00844) zum Münchner Norden aufzuheben und stattdessen zum Kooperativen Modell gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11936) zurückzukehren.

Der **Antrag Nr. 20-26 / A 06130** bezieht sich sowohl auf die VU für eine SEM im Münchner Nordosten als auch auf die VU im Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld). Bis auf den Umstand, dass der Antrag nun auch den Münchner Nordosten zum Inhalt hat, ähnelt der Antrag in weiten Teilen, teils sogar wortwörtlich, dem am 16.06.2025 gestellten Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 05694 zum Münchner Norden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung plant aktuell, dem Stadtrat für das 1. Quartal 2027 einen Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen im Münchner Nordosten und im Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld) vorzulegen. Dieser Grundsatzbeschluss soll die grundlegenden Festlegungen für die weitere, möglichst konsensuale Entwicklung beider Gebiete enthalten.

Aufbauend auf dem Grundsatzbeschluss sollen weitere der vorliegenden Stadtratsanträge, BA-Anträge und Bürgerversammlungsempfehlungen behandelt werden. Soweit möglich, sollen diese zeitgleich mit dem Grundsatzbeschluss in den Stadtrat eingebracht werden. Eine vorgezogene, finale Behandlung auch dieser beiden Anträge kann nicht erfolgen, da deren Beantwortung unmittelbar von den späteren Festlegungen des Grundsatzbeschlusses abhängt. Es wird daher vorgeschlagen, die beiden Anträge zunächst lediglich aufzugreifen. Sollte der Grundsatzbeschluss nicht binnen der nächsten sechs Monate vorgelegt werden können, erscheint es sachgerecht, auch in diesem Fall die aufgegriffenen Anträge zusammen mit dem Grundsatzbeschluss zu behandeln. Diese Möglichkeit belässt § 60 Abs. 2 Satz 2 GeschO.

Derzeit werden noch verschiedene Abstimmungen zur Fertigstellung des Grundsatzbeschlusses geführt.

2. Klimaprüfung

Derzeit laufen die vorbereitenden Untersuchungen für die Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Münchner Nordosten und Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld). Das Thema Klimaschutz wird in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz bereits mit untersucht und ist damit Grundlage für die weiteren Planungen. Eine Klimaschutzrelevanz ist hinsichtlich der Behandlung der Stadtratsanträge, des Bezirksausschussantrages sowie der schriftlichen Anfragen nach § 68 GeschO nicht gegeben.

Anhörung der Bezirksausschüsse

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung der Bezirksausschüsse nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 13 (Bogenhausen), 15 (Trudering-Riem) und 24 (Feldmoching-Hasenbergl) haben jedoch Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Dr. Christian Köning, die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung I, Frau StRin Angelika Pilz-Strasser, und der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung II des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr StR Sebastian Kriesel, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Stadtratsanträge Nr. 20-26 / A 05694 und Nr. 20-26 / A 06130 zusammen mit den weiteren noch offenen Stadtratsanträgen zeitgleich mit dem vorgesehenen Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen im Münchner Nordosten und Münchner Norden (Feldmoching-Ludwigsfeld) dem Stadtrat zur abschließenden Behandlung vorzulegen. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Vorlage des Grundsatzbeschlusses nicht binnen der Sechs-Monats-Frist gem. § 60 Abs. 2 Satz 2 GeschO erfolgen kann.

2. Der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 05694 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Leo Agerer und Herrn StR Deljja Balidemaj vom 16.06.2025 wird nach § 60 Abs. 2 Satz 2 GeschO aufgegriffen.

3. Der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 06130 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Jens Luther, Herrn StR Fabian Ewald, Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Leo Agerer und Herrn StR Matthias Stadler vom 02.12.2025 wird nach § 60 Abs. 2 Satz 2 GeschO aufgegriffen.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der / Die Referent/-in

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13 Bogenhausen
3. An den Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem
4. An den Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenbergl
5. An das Direktorium HA II-V
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG2
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - PlanTreff
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/43
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/5
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/51
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/62P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/60V
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV

    z. K.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V

ANLAGE 1



Quelle: © Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

LEGENDE

UMGRIFF
BEREICH NORDOSTEN S-BAHNLINIE S8 MÜNCHEN - FLUGHAFEN (ÖSTLICH), ZW. STADTGRENZE, LEBERMOOSWEG / EHEMALIGE GÜTERGLEISTRASSE, STADTGRENZE UND BAHNLINIE MÜNCHEN - MÜHLDORF
(EINLEITUNGSBESCHLUSS VOM 05.10.2011)

GESAMTUMGRIFF VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
ZUR STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMAßNAHME
GEMÄß §§ 165 ff.BAUGB UND GELTUNGSBEREICH VORKAUFSSATZUNG

STADTGRENZE

UMGRIFF
GELÄNDE DES MÜNCHNER TRABRENNBAHN- UND ZUCHTVEREINS (MTZV) UND WESTLICH ANSCHLIESSENDES GEBIET BIS ZUR BAHNTRASSE ZAMDORF - JOHANNESKIRCHEN
(EINLEITUNGSBESCHLUSS VOM 23.07.2008)

ERWEITERUNG DES UMGRIFFS
BEREICH NORDOSTEN UM DEN BEREICH ZW. DER BAHNLINIE MÜNCHEN - MÜHLDORF (SÜDLICH) UND DER RIEMER STRASSE (NÖRDLICH)
(EINLEITUNGSBESCHLUSS VOM 27.11.2013)

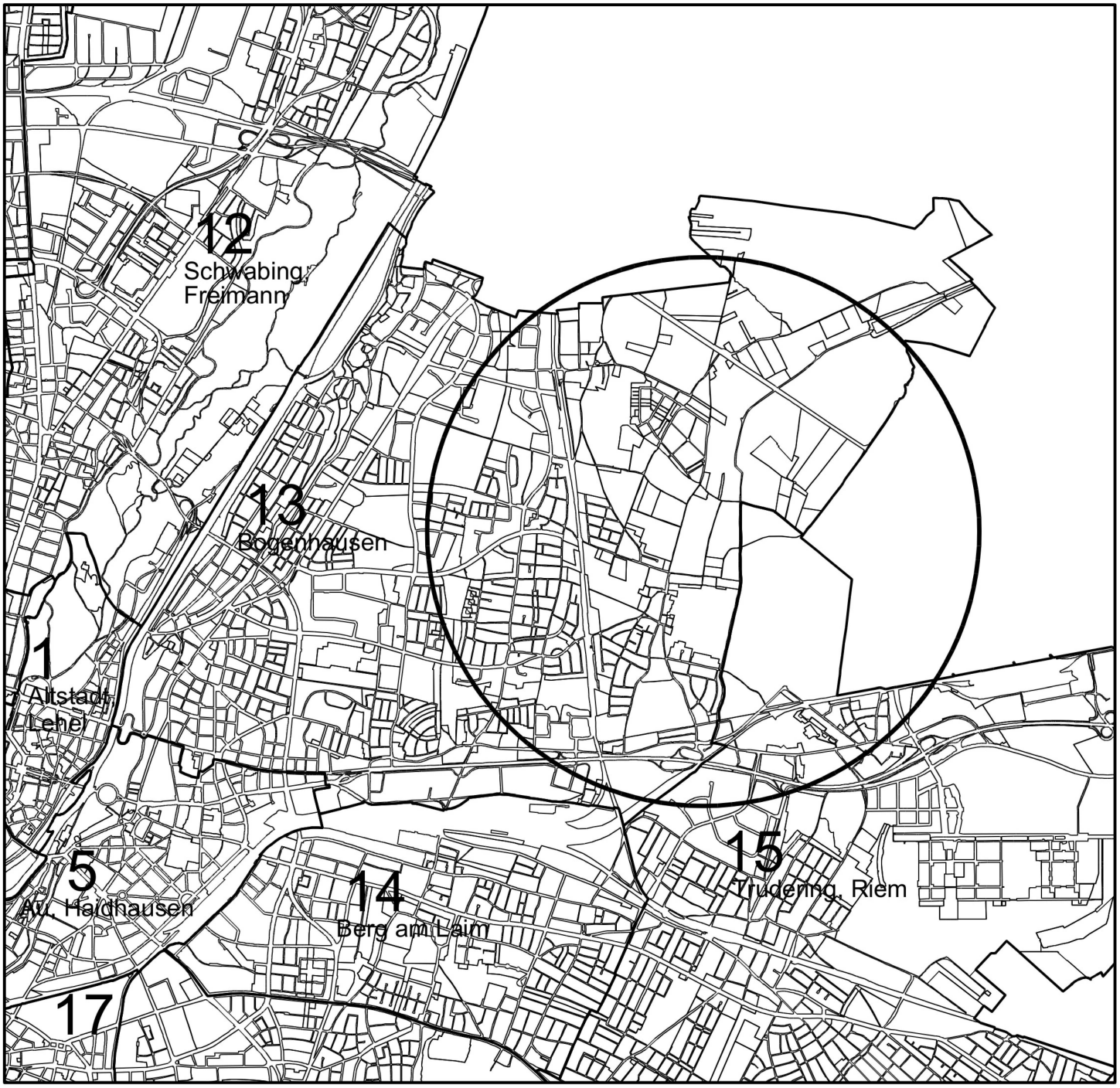
ERWEITERUNGSFLÄCHE DES UMGRIFFS
BEREICH NORDOSTEN
(FLURSTÜCKSNR. 620 UND TEILBEREICHE DER FLURSTÜCKSNR. 801/14, 813/13, 812/24, 813/2 UND 813/13, GEMARKUNG DAGLFING)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/6

STAND:
gemäß Einleitungsbeschluss Vorbereitende Untersuchungen (VU) vom: 13.12.2017
(Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V07772)

M 1: 25000

ANLAGE 2



Quelle: © Landeshauptstadt München

LEGENDE

LAGE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMASSNAHME GEMÄSS 165 ff. BAUGB IN DEN STADTBEZIRKEN

LAGEPLAN

13. STADTBEZIRK BOGENHAUSEN
15. STADTBEZIRK TRUDERING, RIEM

BEREICH: NORDOSTEN
S-BAHNLINIE S8 MÜNCHEN-FLUGHAFEN (östl.)
ZWISCHEN STADTGRENZE, LEBERMOOSWEG/
EHEM. GÜTERGLEISTRASSE UND BAHNLINIE
MÜNCHEN - MÜHLDORF

1 : 50000

0 500 1000 1500 2000 m

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/6

ANLAGE 3



Quelle: © Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

LEGENDE

UMGRIFF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN ZU EINER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMAßNAHME GEMÄß §§ 165 ff. BauGB

STADTGEBIETSGRENZE

0 300 600 900 1200

M 1: 30000

ÜBERSICHTSPLAN

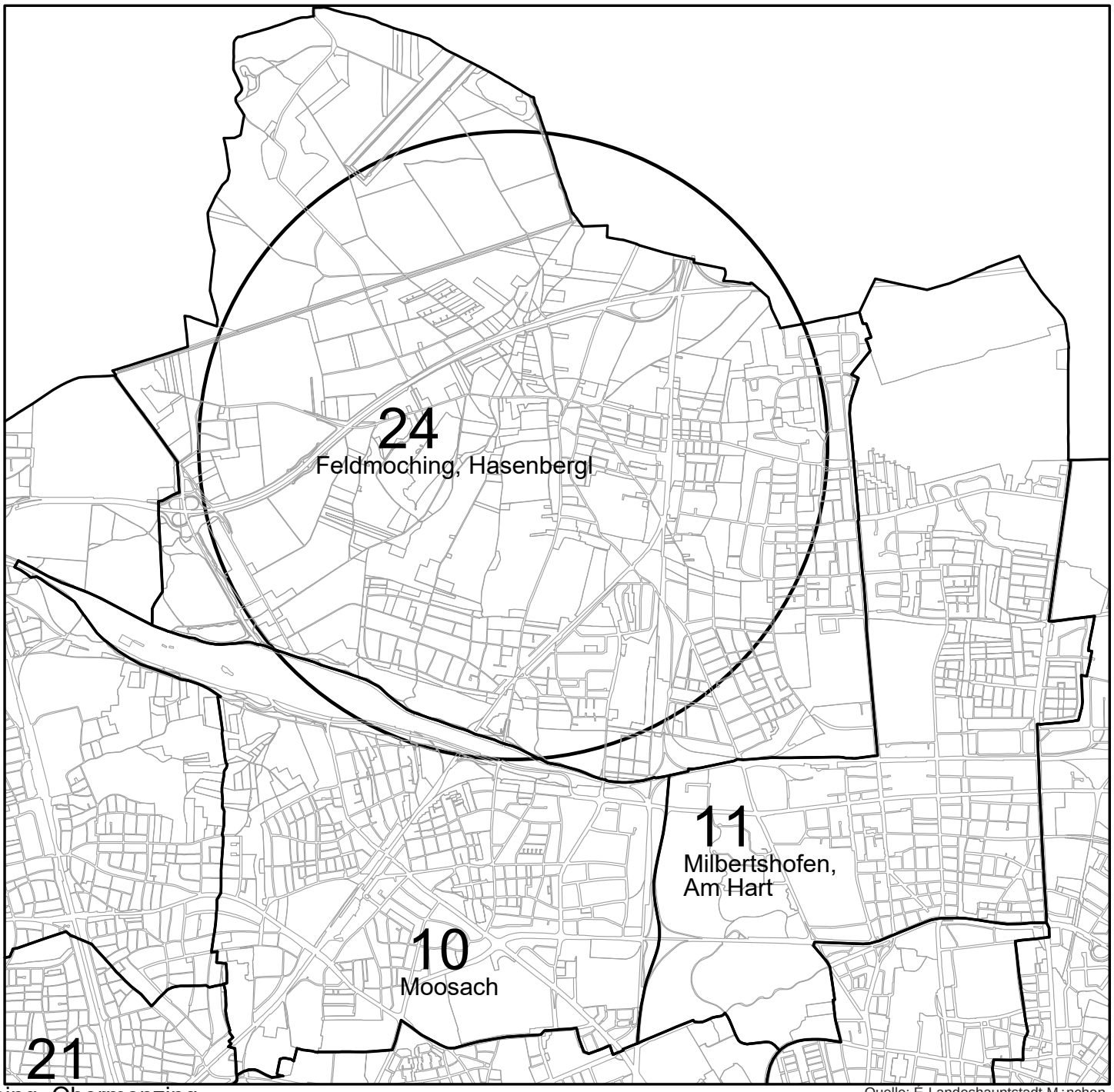
ZU DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN FÜR EINE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMAßNAHME

BEREICH: FELDMOCHING-LUDWIGSFELD KARLSFELDER STRASSE, BUNDESAUTOBAHN A99 UND STADTGRENZE (südlich), SIEDLUNG HASENBERGL (westlich), SIEDLUNGEN LERCHENAU UND FASANERIE SOWIE RANGIERBAHNHOF MÜNCHEN-NORD (nördlich), DACHAUER STRASSE UND SIEDLUNG LUDWIGSFELD, SOGENANNTE KRISTALLSIEDLUNG (östlich)
(AUSGENOMMEN IST DER BEREICH DES ORTSKERNS FELDMOCHING)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/6

STAND:
Gemäß Einleitungsbeschluss Vorbereitende Untersuchungen (VU) vom 22.07.2020
(Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00844)

ANLAGE 4



Quelle: E Landeshauptstadt M¿nchen

LAGEPLAN

24.STADTBEZIRK FELDMOCHING-HASENBERGL

BEREICH: FELDMOCHING-LUDWIGSFELD KARLSFELDER STRASSE, BUNDESAUTOBAHN A99 UND STADTGRENZE (südlich), SIEDLUNG HASENBERGL (westlich), SIEDLUNGEN LERCHENAU UND FASANERIE SOWIE RANGIERBAHNHOF MÜNCHEN-NORD (nördlich), DACHAUER STRASSE UND SIEDLUNG LUDWIGSFELD, SOGENANNTE KRISTALLSIEDLUNG (östlich)
(AUSGENOMMEN IST DER BEREICH DES ORTSKERNS FELDMOCHING)

LEGENDE

LAGE DES UMGRIFFES
DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
ZU EINER STÄDTEBAULICHEN
ENTWICKLUNGSMAßNAHME
GEMÄSS §§ 165 ff. BauGB

M 1: 50000

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAII/6

CSU-FW-Fraktion im Stadtrat | Tel.: 089 233 92650 | Fax: 089 233 92747 | csu-fw-fraktion@muenchen.de

ANTRAG

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München

16.06.2025

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nord beenden – Zurück zum kooperativen Modell.

Der Stadtrat beschließt, die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nord aufzuheben. Es soll ein kooperatives Modell mit den Grundstückseigentümern und der Stadt München umgesetzt werden, welches bereits in der vorhergehenden Amtszeit des Stadtrats (2014 – 2020) gestartet wurde.

Begründung:

Die Stadt München hat ihren Antrag auf Zulassung einer Berufung gegen ein Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 28.6.2023 zurückgezogen. In dem Urteil hat das Gericht die Vorkaufssatzung als fehlerhaft beurteilt. Damit kann diese Satzung nicht mehr angewendet werden. Diese sah vor, dass die Bodenpreise im Gebiet der SEM Nord eingefroren wurden und die Stadt München ein Vorkaufsrecht zu den günstigen Preisen hat.
Seit Beschluss dieser Satzung hat im SEM-Gebiet Feldmoching praktisch kein Grundstücksverkehr stattgefunden. Die Satzung kam nur wenige Male zur Anwendung. Damit ist ein Ziel der Stadt, der Grundstücksaufkauf gescheitert.
Das Urteil und der Verzicht der Stadt auf Rechtsmittel sind ein guter Anlass, bei der Entwicklung von Siedlungsgebieten im 24. Stadtbezirk zu einem kooperativen Verfahren zurückzukehren.

Wir fordern Kooperation statt konfrontative in der Stadtentwicklung.
Noch vorhandene große Flächenreserven wie in Feldmoching können dann eben nicht mehr zu Dumpingpreisen durch die Stadt im Wege des Vorkaufsrechts eingezogen werden. Stattdessen setzen wir auf eine kooperative Stadtentwicklung.

Sie beinhaltet die Planung einer verträglichen Anzahl an Wohnungen, von Sozial-, Verkehrs- und sonstiger Infrastruktur, öffentlichen Plätzen sowie kulturellen und sportlichen Einrichtungen aus einem Guss. Dabei sind die Grundeigentümer und Bauträger mit höheren Beiträgen als bisher an den öffentlichen Lasten der baurechtlichen Aufwertung zu beteiligen.
Dies kann nur gemeinschaftlich geschehen. Um den Anstieg der Bodenpreise für günstige Wohnungen zu dämpfen, sollen Anreize für Grundstückseigentümer geschaffen werden, Grundstücke mit höherem Baurecht für preisgedämpfte Wohnungen ohne Aufpreis zu verkaufen. So soll in ein Modell umgesetzt werden, wie Bauherren und Bauträger bei Verkauf der Grundstücke durch kürzere Verfahrenszeiten und auch durch Optimierung des Baurechts motiviert werden, sich an Wertgrenzen und die Erreichung von Gemeinwohlzielen zu halten.

Alexander Reissl (Initiative)
Stadtrat

Manuel Pretzl
Fraktionsvorsitzender

Dr. Evelyne Menges
stv. Fraktionsvorsitzende

Leo Agerer
Stadtrat

Delija Balidemaj
Stadtrat

CSU-FW-Fraktion im Stadtrat | Tel.: 089 233 92650 | Fax: 089 233 92747 | csu-fw-fraktion@muenchen.de

Antrag

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München

02.12.2025

Rücknahme der SEM-Projekte im Münchner Norden und Münchner-Nordosten

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert, die beiden nicht akzeptierten Stadtentwicklungsmodelle (SEM) Münchner Norden und Münchner Nord-Osten sofort zu beenden.
Die Bauentwicklung in diesen beiden Gebieten soll über das ziel- und zweckgerichtete, konstruktive Stadtentwicklungsmodell (KOSMO) erfolgen.

Begründung

Die Eigentümer sind verunsichert und fühlen sich durch die Stadt in die Prozesse nicht eingebunden und verstanden. In beiden Gebieten der SEM finden keine Grundstücksverkäufe mehr statt. Dies belegt das Scheitern der SEM.

Aus diesem Grunde muss ein Verfahren geschaffen werden, bei dem eine Kommunikation auf Augenhöhe stattfindet. Das Modell der SEM hat keine Akzeptanz auf dem Wohnungsmarkt bzw. bei den Eigentümern gefunden. Der einzige sinnvolle Schritt der daraus resultiert, ist die Rückkehr zum Vorschlag von CSU (und SPD). Das KOSMO kann als einziges Modell die Akzeptanz fördern und die Umsetzung durch mehrere kleinere Bauleitplanverfahren sichern.

Wir fordern Kooperation statt Konfrontation in der Stadtentwicklung.

Noch vorhandene große Flächenreserven wie in Feldmoching können nicht mehr zu Dumpingpreisen durch die Stadt im Wege des Vorkaufsrechts eingezogen werden. Stattdessen setzen wir auf eine kooperative Stadtentwicklung.
Sie beinhaltet die Planung einer verträglichen Anzahl an Wohnungen, bis hin zu Sozial-, Verkehrs- und sonstiger Infrastruktur, öffentlichen Plätzen sowie kulturellen und sportlichen Einrichtungen aus einem Guss. Dabei sind die Grundeigentümer und Bauträger mit höheren Beiträgen als bisher an den öffentlichen Lasten der baurechtlichen Aufwertung zu beteiligen.

All das kann nur gemeinschaftlich geschehen. Um den Anstieg der Bodenpreise für günstige Wohnungen zu dämpfen, sollen Anreize für Grundstückseigentümer geschaffen werden, Grundstücke mit höherem Baurecht für preisgedämpfte Wohnungen ohne Aufpreis zu verkaufen. So soll in einem Modell umgesetzt werden, wie Bauherren und Bauträger bei Verkauf der Grundstücke durch kürzere Verfahrenszeiten und durch Optimierung des Baurechts motiviert werden können, sich an Wertgrenzen und die Erreichung von Gemeinwohlzielen zu halten.

Manuel Pretzl (Initiative)
Fraktionsvorsitzender

Alexander Reissl
Stadtrat

Heike Kainz
Stadträtin

Winfried Kaum
Stadtrat

Jens Luther
Stadtrat

Fabian Ewald
Stadtrat

Sabine Bär
Stadträtin

Sebastian Schall
Stv. Fraktionsvorsitzender

Dr. Evelyne Menges
Stv. Fraktionsvorsitzende

Andreas Babor
Stadtrat

Leo Agerer
Stadtrat

Matthias Stadler
Stadtrat

Hans-Peter Mehling
Stadtrat