



I. An den  
Vorsitzenden des Bezirksausschusses 14 –  
Berg am Laim  
Herrn Robert Kulzer  
Friedenstraße 40  
81660 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-24881  
Telefax: 089 233-24215  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer: 321  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]  
plan.ha2-30v@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
08.11.2018

### **Neue Wohnflächen in Berg am Laim erschließen – alte Bebauungspläne überprüfen und modifizieren**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05133 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim vom 14.07.2018

Sehr geehrter Herr Kulzer,

der o.g. Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Darin fordern Sie die Landeshauptstadt München bzw. das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, ältere Bebauungspläne in Berg am Laim dahingehend zu überprüfen, ob diese noch aktuellen Zielsetzungen und Nutzungsinteressen entsprechen. Beispielhaft führen Sie Bebauungspläne auf, die eine nicht mehr benötigte gewerbliche Nutzung festschreiben oder Baulinien und Gebäudehöhen festlegen, die heutigen Nutzungsanforderungen nicht mehr entsprechen. Das Ziel der Überprüfung sei die Schaffung von Baurecht für dringend benötigten Wohnraum.

Zu Ihrem Antrag vom 14.07.2018 kann das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Ihnen Folgendes mitteilen:

Das starke Wachstum der Landeshauptstadt München hat einen hohen Druck auf die vorhandenen Siedlungsflächen zur Folge. Daher wird von Seiten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit verschiedenen Instrumenten und Ansätzen der Wohnungsbau mit höchster Priorität vorangetrieben. So wurden alleine im Jahr 2017 über 13.000 Baugenehmigungen erteilt und über 8.200 Wohnungen fertiggestellt.

Gleichzeitig ist laut aktueller Prognose zur Erwerbstätigenzahl in der Landeshauptstadt München von einem weiteren Anstieg um 13 Prozent auf 1,46 Millionen Erwerbstätige im Jahr 2030 auszugehen. Für Berg am Laim wird in diesem Zeitraum ein Wachstum von 29.700 Erwerbstätigen um 23 Prozent auf 36.500 Erwerbstätige prognostiziert. Für die gewerblich genutzten Flächen bedeutet dies, dass in der Landeshauptstadt München jährlich zusätzlich rund

drei Hektar Nettobauland Gewerbe- und Industrieflächen und 180.000 m<sup>2</sup> Büroflächen benötigt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfolgt das Ziel, durch die Stadtentwicklungs- und Stadtplanung eine ausgewogene Flächenentwicklung zu realisieren, die den unterschiedlichsten Nutzungsanforderungen gerecht wird. Hierzu gehören neben Wohnen u.a. auch die Nutzungen Wirtschaft, Bildung, Versorgung, Kultur und Erholung. Daher werden laufend Umstrukturierungs- und Nachverdichtungspotenziale identifiziert und bei entsprechender Eignung weiterentwickelt.

Aufgrund der wachsenden Wirtschaft und den skizzierten Flächenanforderungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass gewerbliche Nutzung nicht mehr benötigt wird. Für gewerblich genutzte Bereiche, deren Nutzungsintensität noch Entwicklungspotenziale verspricht, können dagegen Maßnahmen zur Stärkung des Standorts in der heutigen Nutzung zielführend sein. Verwiesen sei an dieser Stelle auch auf das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI), das zuletzt mit Beschluss des Stadtrats am 15.03.2017 fortgeschrieben wurde, in dem solche Maßnahmen bereits beschrieben werden.

Das Ihrerseits beispielhaft aufgeführte Gewerbegebiet an der Neumarkter Straße wird dort konkret benannt und Planungen zur Revitalisierung des Gebietes skizziert. Es ist sowohl wichtiger Baustein im Angebot gewerblicher Nutzungen rechts der Isar als auch integraler Bestandteil des GEWI.

Tatsächlich befindet sich in diesem Gewerbegebiet vereinzelt auch Wohnnutzung, die sich in der historischen Entwicklung des Gebiets erklärt - ein Umstand, der übrigens typisch für viele Münchner Gewerbebestände ist.

Auf Initiative des GEWI konnte im Gewerbegebiet Neumarkter Straße im Herbst 2017 ein Pilotprojekt zum Gewerbegebietsmanagement gestartet werden, das sich zusammen mit den Beteiligten vor Ort, Politik und Verwaltung intensiv mit den Belangen des Gewerbegebiets beschäftigt hat. Eine Aufgabe der gewerblichen Funktion oder nicht mehr benötigte gewerbliche Nutzungen waren im gesamten Prozess praktisch kein Thema; vielmehr haben die Beteiligten vor Ort die Vielfalt der verschiedenen gewerblichen Nutzungen und der ergänzenden Angebote als positives Merkmal ihres Gebiets bewertet und nach Wegen und Möglichkeiten gesucht, das Profil des Gewerbebestands dahingehend zu schärfen.

Nach Abschluss des Pilotprojekts ist vorgesehen, den kooperativen Prozess zwischen den Akteuren vor Ort zu verstetigen, um den Standort dauerhaft für eine gewerbliche Nutzung zu erhalten.

Ihrem Antrag entsprechend wurden knapp 50 Bebauungspläne des 14. Stadtbezirkes auf die Aktualität ihrer Zielsetzungen hin überprüft. Ausgenommen wurden Bebauungspläne, die nach 2007 in Kraft getreten sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keiner der Bebauungspläne mit Festsetzung „Gewerbegebiet“ seine Funktion verloren hat und die Gewerbegebiete im Sinne der oben ausgeführten Argumente als solches für die Stadt entbehrlich wären.

Nachverdichtungspotenziale sehen wir dagegen im Bereich bestehender Wohngebiete, für die Bebauungspläne älteren Datums gelten, bzw. die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Als

Beispiele wo bereits in diesem Sinne verfahren wurde, seien hier exemplarisch die Maikäfersiedlung der GWG an der Haldenseestraße (laufendes Bebauungsplanverfahren) oder die Siedlung der GEWOFAG an der Seebrucker Straße (abgeschlossenes Bebauungsplanverfahren) genannt.

Siedlung der GEWOFAG an der Seebrucker Straße:

Hier konnte im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens der Gebäudebestand saniert und nachverdichtet werden. Hierbei wurde auch der Lärmschutz zur Kreillerstraße verbessert und die Qualität der Freiflächen erhöht. Darüber hinaus wurde die Benutzbarkeit und Zugänglichkeit der zentral in der Siedlung liegenden großzügigen Freifläche mit altem Baumbestand zwischen Hansjakobstraße und Seebrucker Straße für die allgemeine Öffentlichkeit dauerhaft gesichert. Am 20.09.2013 wurde der Bebauungsplan gesetzt.

Maikäfersiedlung der GWG an der Haldenseestraße:

Die sanierungsbedürftige Siedlung an der Haldenseestraße soll im Rahmen einer sukzessiven Umstrukturierung zu einem zeitgemäßen Wohnquartier für ca. 700 Wohneinheiten mit den notwendigen sozialen Einrichtungen, Läden sowie Grün- und Freiflächen entwickelt werden. Der derzeitige Baubestand aus den 1950-er Jahren soll schrittweise abgebrochen und durch moderne Wohngebäude ersetzt werden. Hierfür wurde bereits Mitte 2015 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, derzeit wird das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 05133 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

**II. Abdruck von I.**

an das Direktorium HA II / BA BA-Geschäftsstelle Ost (zum Auftrag vom 25.07.2018)  
z.K.

**III. Abdruck von I. und II.**

an die HA I / 41  
an die HA I / 22  
an die HA II / 01  
an die HA II / 34B  
an die HA II / 32P  
jeweils z.K.

**IV. Abdruck von I., II. und III.**

an SG 3 (zum Auftrag vom 01.08.2018 (Az.: Bebauungspläne allg.)) z.K.  
die Zuleitung der Email an plan.sg3@muenchen.de ist erfolgt.

**V. Zum Vorgang bei HA II / 30 V/V**

gez.

  
Baudirektorin

