

Keine neuen Bürohäuser

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg vom 05.10.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12448

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Behandlung der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 vom 05.10.2021 aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24, die den Baustopp von Bürohäusern beantragt.
Inhalt	Die Behandlung der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg vom 05.10.2021
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben.
Entscheidungsvorschlag	Die Ausführungen im Vortrag der Referentin, welche aufzeigen, dass das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm mit den Strategien zur Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete neben der Schaffung von Planungsvoraussetzungen für die Neuausweisung eine ausgewogene gewerbliche Entwicklung verfolgt und mit der Hochhausstudie eine Prüfung von geeigneten Standorten für Hochhäuser einhergeht, werden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg ist mit diesem Beschluss gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbeflächenentwicklungsprogramm Hochhausstudie Stadtbezirk 24 -Feldmoching Hasenberg
Ortsangabe	gesamtes Stadtgebiet

Keine neuen Bürohäuser

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg vom 05.10.2021

Stadtbezirk 24 - Feldmoching-Hasenberg

Sitzungsvorlage Nr. 20-24 / V 12448

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirksgrenzen
2. Karte „Gesamtschau, Typisierung der Gewerbe- und Mischflächen“
3. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching Hasenberg vom 05.10.2021
4. **Stellungnahme des Referats für Arbeit und Wirtschaft zur Beteiligung**

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.04.2024 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß Art. 18 Abs. 4 GO i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich bei der zu behandelnden Bürgerversammlungsempfehlung um eine Angelegenheit der Stadtentwicklung mit gesamtstädtischem Bezug handelt.

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg am 05.10.2021 hat die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 „keine neuen Bürohäuser“ (Anlage 3) beschlossen. Eine Zwischennachricht erfolgte am 21.04.2023 mit Fristverlängerung bis 21.07.2023, eine erneute Zwischennachricht erfolgte am 01.09.2023 mit Fristverlängerung bis 31.12.2023

In der Bürgerversammlung wurde der Antrag gestellt, dass in Zukunft keine neuen Bürohäuser errichtet werden sollen. Ergänzend wurde geäußert, dass keine neuen Gewerbegebiete für Bürotürme oder Hotels entstehen sollen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt München strebt eine ausgewogene Stadtentwicklung an. Das Wachstum wird hierfür aktiv und verantwortungsbewusst durch eine zukunftsfeste Stadtentwicklungsplanung gesteuert, um - mit dem Ziel einer „Stadt im Gleichgewicht“ - einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Interessen zu schaffen.

Ansässige Unternehmen und neue aufstrebende Firmen sowie ansiedlungswillige Unternehmen benötigen für ihre Entwicklungsmöglichkeiten Raum im Stadtgebiet, um ihren Beitrag zu dem breiten Branchenmix der Münchner Wirtschaft und der dynamischen Gründerszene zu leisten. Der Fortbestand des wirtschaftlichen Erfolges der Landeshauptstadt Münchens schafft verlässlich hohe Gewerbesteuererinnahmen und ermöglicht dadurch unter anderem Investitionen in ein breitgefächertes Angebot an öffentlichen Einrichtungen (Kultur, Freizeit, Sport, Bildung und Soziales), welche die Landeshauptstadt München für die Bewohner*innen und Gäste außerordentlich attraktiv machen.

Das vom Stadtrat beschlossene Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) ist ein Konzept des Referats für Arbeit und Wirtschaft und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für den Erhalt der sogenannten „Münchner Mischung“. Um den Fortbestand und die Entwicklung des attraktiven Wirtschaftsstandorts München zu fördern, wurden neben der Schaffung von Planungsvoraussetzungen für die Neuausweisung von Gewerbegebieten räumliche Zielsetzungen für einzelne Gewerbegebiete und strategische Vorgehensweisen für die Entwicklung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet formuliert.

Eine grundsätzliche Zielhaltung sind die flächensparenden und gestapelten Anordnungen von GE-B-Flächen (beispielsweise für Büros, Verwaltung, Dienstleistungen) als auch GE-A-Flächen (beispielsweise für Produktion, Verarbeitung, Handwerk). Hierbei werden der städtebauliche Kontext und Vorgaben von bestehenden Planungen und Konzeptionen berücksichtigt.

In der Karte des GEWI „Gesamtschau Typisierung der Gewerbe- und Mischflächen“ (siehe Anlage 2) werden stadtweit Flächen, die im Flächennutzungsplan als Gewerbe-, Misch-, Kerngebiete und bestimmte Sondergebiete dargestellt sind, gezeigt. Die Flächen werden mit dem GEWI einer Zielsetzung zur gewerblichen Nutzung als GE-A-Fläche oder GE-B-Fläche zugeordnet. Sie dient als Grundlage für weitere Entwicklungen.

Zur Frage, ob an einem Standort Bürohochhäuser entstehen können, ist die Hochhausstudie 2023 die wesentliche, fachliche Planungsgrundlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279 der Vollversammlung des Stadtrats am 28.06.2023). Sie legt jedoch keine Standorte fest, sondern formuliert in erster Linie Anforderungen an die Hochhausprojekte und Planungsverfahren. Sie sorgt dafür, dass Hochhäuser an den richtigen Standorten entstehen und nur, wenn sie einen hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Anspruch erfüllen. Es werden Vorgaben zu Städtebau, Architektur, der nachhaltigen und klimagerechten Umsetzung und einem gesellschaftlichen Mehrwert von Hochhausprojekten gemacht. So etwa auch zur Nutzungsmischung in Hochhäusern: reine Bürohochhäuser sollen grundsätzlich nicht angestrebt werden. Der räumliche Leitplan zeigt als Mittel zur Ersteinschätzung die grundsätzlichen Möglichkeiten der Höhenentwicklung anhand verschiedener Raumkategorien auf. Im Stadtbezirk 24 finden sich die ersten drei von vier Raumkategorien. Es gibt also Bereiche, in denen der Erhalt bzw. eine Akzentuierung der Traufe im Vordergrund steht, als auch solche für die eine mögliche Weiterentwicklung des Höhenprofils dargestellt ist. Entschieden werden kann über die Eignung eines Standortes immer erst in der Einzelfallprüfung für ein konkretes Projekt im Rahmen der Bauleitplanverfahren.

Innerhalb des 24. Stadtbezirks Feldmoching, Hasenberg liegt auch das Projekt „Stadtentwicklung für Feldmoching – Ludwigsfeld. 2020 wurde die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine mögliche Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß § 165 ff. BauGB beschlossen (Sitzungsvorlage 20-26 / V 00844). Im Rahmen dieses Projektes wird derzeit eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese soll als Grundlage für den Stadtrat fungieren, um zu entscheiden, ob und falls ja mit welchem Umgriff und in welcher Weise in diesem Bereich eine Stadtentwicklung durchgeführt werden soll. Ziel ist es, neuen Wohnraum mit gewerblichen Aktivitäten sowie einer leistungsfähigen und bedarfsgerechten Infrastruktur, die auch den bereits dort Wohnenden nützt, mit vorhandenen landwirtschaftlichen und ökologisch

hochwertigen Flächen in Einklang zu bringen. Um diese verantwortungsvolle Aufgabe gut zu lösen, wird es Bürger*innendialoge und im Jahr 2024 eine Ideenwerkstatt geben. Teams aus Landschafts-, Mobilitäts- und Stadtplanungsbüros sollen gemeinsam mit der breiten Öffentlichkeit Entwürfe für das Gebiet entwickeln.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg am 05.10.2021 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung der betroffenen Referate

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat gebeten, seine Stellungnahme der Vorlage als Anlage beizufügen, siehe Anlage 4.

Zu den einzelnen Punkten nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Die Bedeutung der Münchner Wirtschaft wird im Vortrag der Referentin auf Seite 1 dargestellt und wurde um „ansiedlungswillige Unternehmen“ ergänzt. Im nächsten Absatz wurde die Auftragslage aus dem GEWI um „Neuausweisung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet“ ergänzt und im Antrag entsprechend angepasst. Zur Hochhausentwicklung wird im Vortrag der Referentin die Beschlussfassung des Stadtrates wiedergegeben, wonach grundsätzlich reine Bürohochhäuser nicht angestrebt werden sollen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg hätte grundsätzlich ein Anhörungsrecht im Rahmen der Behandlung der Empfehlung der Bürgerversammlung, nachdem hier aber alle 25 Bezirksausschüsse von den Forderungen der Empfehlung betroffen sind, erfolgt keine Anhörung. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen im Vortrag der Referentin, welche aufzeigen, dass das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm mit den Strategien zur Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete neben der Schaffung von Planungsvoraussetzungen für die Neuausweisung eine ausgewogene gewerbliche Entwicklung verfolgt und mit der Hochhausstudie eine Prüfung von geeigneten Standorten für Hochhäuser einhergeht, werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III. z.K.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

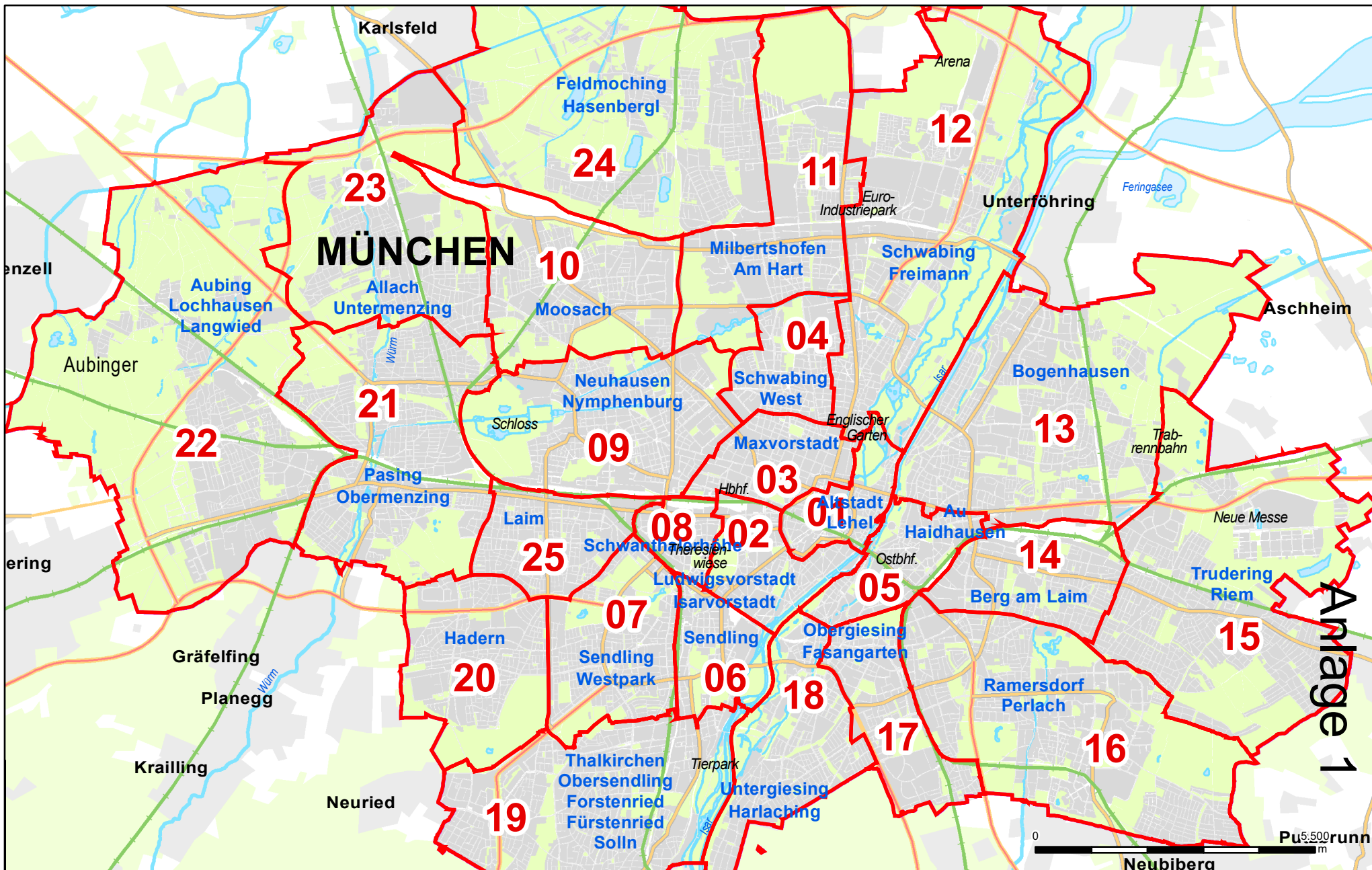
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.


Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA-Geschäftsstelle Nord
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/41
Zum Vollzug des Beschlusses Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12448

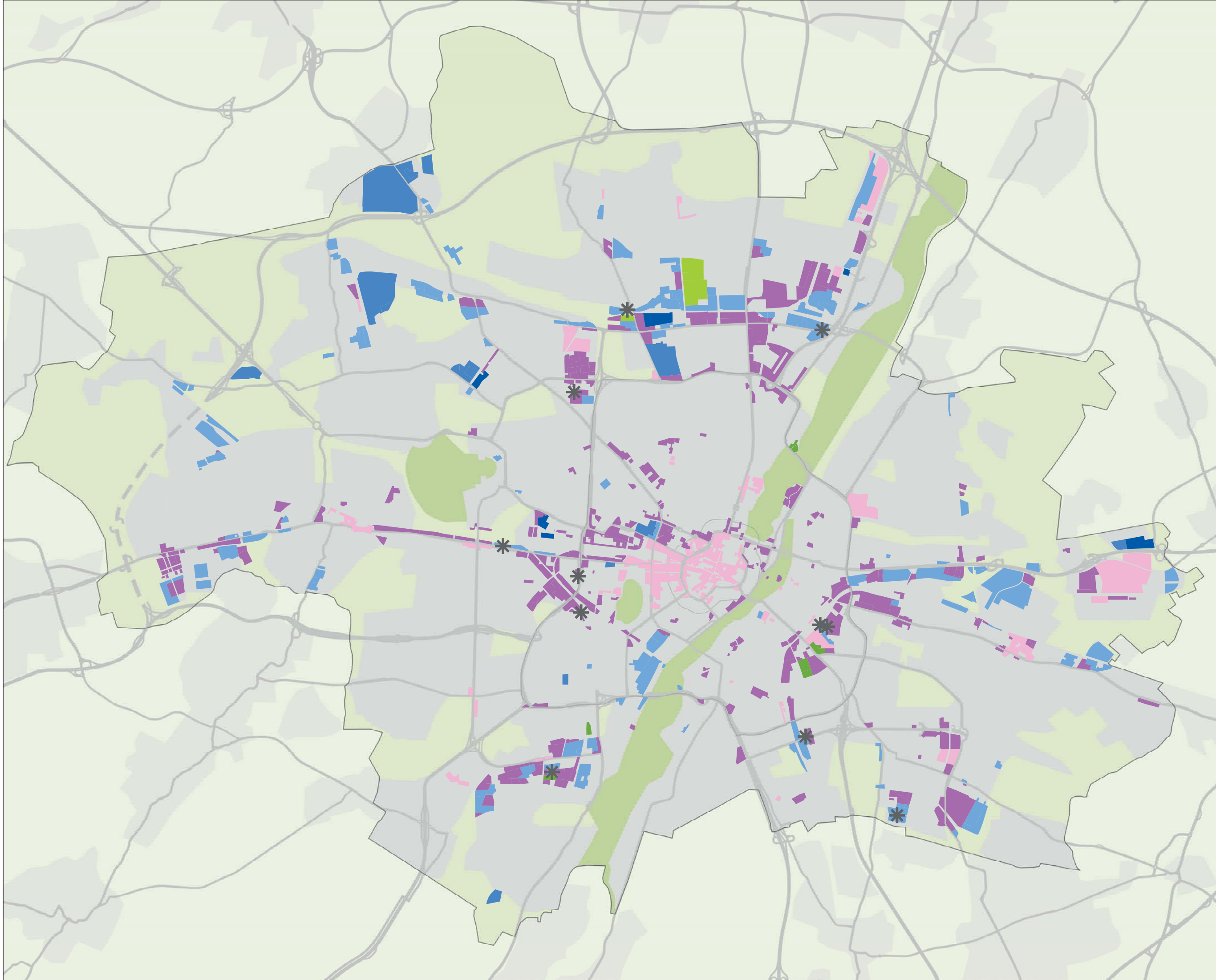
Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



<p>Datenauszug</p>	<p>Lageplan mit Stadtbezirksgrenzen</p>	 <p>Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung</p>	 <p>N</p>
<p>Erstellungsdatum 04.08.2023</p>	<p>Erstellt für Maßstab 1:100 000 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet</p>		

Gesamtschau
Typisierung der
Gewerbe- und Mischflächen



- Gewerbe A-Flächen**
- Produktion und Industrie
 - Logistik
 - kleinteiliges klassisches Gewerbe
- Gewerbe B-Flächen**
- Büro, verdichtetes Gewerbe
 - Stadtteilzentren und Veranstaltungen
- Moderne Gewerbe**
- Forschung und Entwicklung
 - Privater Gewerbebedarf
- * Städtischer Gewerbebedarf (Stand 2015)

Anlage 2

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Anlage 3

Keine neuen Bürohäuser

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder** Anfrage:

Keine neuen Gewerbegebiete
für Bürotürme oder Hotels

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Datum: 23.02.2024
Telefon:

Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Wirtschaftsförderung
Standortentwicklung

Keine neuen Bürohäuser

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg vom 05.10.2021

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft nimmt zum Beschlussentwurf des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung und bittet diese als Anlage beizufügen:

Die Beschlussvorlage beschreibt im letzten Absatz auf Seite 1:

„Ansässige Unternehmen und neue aufstrebende Firmen benötigen für ihre Entwicklungsmöglichkeiten Raum im Stadtgebiet, um ihren Beitrag zu dem breiten Branchenmix der Münchner Wirtschaft und der dynamischen Gründerszene zu leisten.“

Aus Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft sind nicht nur ansässigen Unternehmen und aufstrebenden Firmen, sondern auch ansiedlungswilligen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Insoweit ist es unerlässlich und notwendig, dass die Landeshauptstadt München jetzt und in Zukunft die planerischen Voraussetzungen schafft, um attraktive Büro- und Gewerbeflächen anbieten zu können.

Die Beschlussvorlage beschreibt im nächsten Absatz:

„Eine grundsätzliche Zielhaltung sind die flächensparenden und gestapelten Anordnungen von GE-B-Flächen (beispielsweise für Büros, Verwaltung, Dienstleistungen) als auch GE-A-Flächen (beispielsweise für Produktion, Verarbeitung, Handwerk).“

Aus Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft ist es zwingend notwendig und zielführend und wie auch im Sachstandsbericht zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) vom 08.11.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 10968) dargelegt, dass neben einer flächensparenden und gestapelten Anordnung, auch die Neuausweisung von Gewerbeflächen ein grundsätzliches Ziel bleibt – wie vom Stadtrat beschlossen.

Die Beschlussvorlage beschreibt im vierten Absatz auf Seite 2 zum Thema Bürohochhäuser:
„...reine Bürohochhäuser sollen grundsätzlich nicht angestrebt werden...“

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft unterstützt grundsätzlich Nutzungsmischungen. Ein in die Zukunft gerichteter kategorischer Ausschluss reiner Bürohochhäuser in München ist nicht zielführend, da hier auch wirtschaftliche Interessen und Gesichtspunkte von Bauträgern und Projektentwicklern zu berücksichtigen sind.

Aus der Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft ist es notwendig, im Antrag der Referentin unter Punkt 1. darzustellen, dass auch zukünftig die planerischen Voraussetzungen

geschaffen werden, um bedarfsgerechte Büro- und Gewerbeflächen anbieten zu können. Der Antragspunkt 1. sollte demnach wie folgt lauten: *„Die Ausführungen im Vortrag der Referentin, welche aufzeigen, dass die Landeshauptstadt München auch zukünftig die planerischen Voraussetzungen schafft, um bedarfsgerechte Gewerbe- und Büroflächen anbieten zu können und dass das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm eine ausgewogene gewerbliche Entwicklung verfolgt und mit der Hochhausstudie eine Prüfung von geeigneten Standorten einhergeht, werden zur Kenntnis genommen“*

Clemens Baumgärtner