

An die  
LH München  
Direktorium  
HA II

14.01.2025

## **SPD-Fraktion im Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann**

### **Bebauungsplan 1942a**

*Campus für Innovation und Forschung* in Freimann

#### **Antrag:**

Für das 23.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet – im B-Plan 1942a als Gewerbegebiet (**GE**) ausgewiesen – wird zukünftig die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (**MU**) festgesetzt.

#### **Begründung:**

Der bisherige Besitzer und „Bauherr“ des gesamten Areals hat seine Bauabsichten aufgegeben und veräußert derzeit das Grundstück samt bestehendem Baurecht. Grund für den Verkauf: „Für die bisherigen gewerblichen Nutzungen („Büros“) haben sich auf dem Markt nicht genügend Interessenten finden lassen.“

Ein Urbanes Gebiet (**MU**) ist im deutschen Bauplanungsrecht ein Baugebiet, welches nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Eine Nutzung *Gewerbe, Kultur, Soziales und Wohnen etc.* ist für mögliche Investoren derzeit bei Weitem erfolgversprechender als reines Gewerbe.

Wesentliche Störungen durch Emissionen sind nicht zu erwarten. Besonders die beiden südwestlichen Baukörper werden durch die vorgelagerten Gebäudekomplexe gut abgeschirmt und sind in einen Grünbereich eingebettet. Durch geschickte Grundrisslösungen (Orientierung von Wohnen nach Süd und West sowie Gewerbe nach Nord und Ost) können hier gleichzeitig attraktive Arbeitsplätze und qualitätvolle Wohnungen realisiert werden: Stadt der kurzen Wege.

Weit über 50.000 m<sup>2</sup> Geschossflächen für Wohnungen wären möglich, was rund 500 Wohneinheiten entspricht – gut für die zahlreichen Beschäftigten in der unmittelbaren Umgebung – z.B. auch im Europark.

Das Gebiet ist gut mit dem ÖPNV erschlossen: Bus in der Maria-Probst-Straße, Tram in Neufreimann und U-Bahn Freimann. Soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sind auf kurzem Weg zu Fuß oder mit Rad gut zu erreichen

Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich – insofern wäre das Verfahren einer B-Planänderung „verwaltungstechnisch“ einfach und zeitlich überschaubar.

Diese Anpassung der Gebietskategorie würde der beabsichtigten Transformation des Europarks entsprechen und somit zur Entwicklung eines neuen, zusammenhängenden gemischt genutzten urbanen Quartiers beitragen.



Werner Lederer-Piloty

Anlage  
B-Plan 1942a

BA-Beschluss  
einstimmig/mehrheitlich angenommen/abgelehnt