

## Februar 2013

### Flyer zum Thema „Wohnen in der Region München“

Die Geschäftsstelle des PV hat einen Flyer mit den wichtigsten Kennzahlen und Entwicklungen zum Wohnen in der Region München erstellt.

Themenbereiche sind:

- Bevölkerungsentwicklung und -prognose
- Wohnraumentwicklung und -prognose
- Wohnflächenausstattung
- Wohnungsbelegung
- Eigentumspreise
- Mietpreise

Der Flyer ist auf der PV Website abrufbar:  
[http://www.pv-muenchen.de/shared/PV\\_VV\\_Flyer\\_Wohnungsbaudaten\\_2012\\_frei\\_web.pdf](http://www.pv-muenchen.de/shared/PV_VV_Flyer_Wohnungsbaudaten_2012_frei_web.pdf)

**Ansprechpartner:**

Sabine Baudisch  
Telefon 089 53 98 02-27  
E-Mail [s.baudisch@pv-muenchen.de](mailto:s.baudisch@pv-muenchen.de)

### Weitere Themen

**Seite 2**

Kreis- und Stadtbaumeistertreffen  
Informationsblatt erschienen

**Seite 3**

Kommentierung zum Entwurf des LEP

**Seite 4 bis 6**

Aktuelle Projekte im PV

**Seite 6**

Mitarbeiter News

**Seite 7**

Termine

### PV veröffentlicht Kreisdaten und befragt zu deren Nutzen

Das Referat Regionalentwicklung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München hat die ausführliche Fassung der Kreisdaten 2012 an alle Mitglieder versandt. Die Kreisdaten enthalten Zahlen, Diagramme und Grafiken als Zeitreihen zu den wichtigsten Aspekten der jeweiligen Kreisentwicklung und bieten Übersichten zum Vergleich mit den anderen Landkreisen der Region München.

Allen Exemplaren der Kreisdaten liegt dieses Jahr ein Fragebogen bei. Der PV möchte damit die Leser der Kreisdaten über diese Verbandsleistung hinsichtlich Zufriedenheit, Verwendung und Verbesserungsvorschlägen befragen. Der Fragebogen ist zusätzlich auf der Website des Planungsverbandes abrufbar unter:  
[http://www.pv-muenchen.de/leistung/veroeff/daten/Fragebogen\\_Kreisdaten\\_2012\\_alle.pdf](http://www.pv-muenchen.de/leistung/veroeff/daten/Fragebogen_Kreisdaten_2012_alle.pdf)

Ausgefüllte Fragebogen senden Sie bitte per Post, Mail oder Fax an:

Brigitta Walter  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Arnulfstraße 60, 80335 München  
Telefon 089 53 98 02-13  
Fax 089 53 28 389  
E-Mail [b.walter@pv-muenchen.de](mailto:b.walter@pv-muenchen.de)

Vielen Dank vorab für Ihr Feedback!

## PV veranstaltete Treffen der Kreis- und Stadtbaumeister

Am 5. Dezember 2012 trafen sich in der Geschäftsstelle des Planungsverbandes die Stadt- und Kreisbaumeister zu einem Erfahrungsaustausch. Als Gast gab Professor Jacoby von der Universität der Bundeswehr einen Werkstattbericht aus dem Modellvorhaben des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus zur Integration von Klimaanpassungsbelangen in die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan. Das Thema Klimaanpassung ist zwar nicht ganz neu, neu ist aber die Intensität, in der es in den Bauleitplanverfahren behandelt werden muss. In der anschließenden Diskussion kam man bei der Frage, wann aufwändige Klimagutachten erforderlich sein können, ein gutes Stück weiter. Nicht ganz einfach dürfte es hingegen sein, die Stadt- und Gemeinderäte von der Bewilligung entsprechender Gelder zu überzeugen.

Anschließend informierte Daniel Gromotka, neuer Referent für Regionalentwicklung beim PV, über aktuelle Aspekte zum Thema „Wohnen in der Region München - Entwicklungen und Prognosen“. Dabei wurde deutlich, dass der in der Vergangenheit zu beobachtende Anstieg des Wohnraumbedarfs je Einwohner in der Region München in jüngster Zeit zu einer Sättigung bei knapp 40 m<sup>2</sup> angekommen zu sein scheint. Aufgrund der hohen Miet- und Kaufpreise für Wohnungen in der Region ist aber davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Wohnungsnachfrage noch nicht am Markt angelangt ist, weil z.B. junge Leute aufgrund der hohen Mieten länger als geplant im Elternhaus oder einer Wohngemeinschaft verbleiben. In der anschließenden Diskussion kristallisierte sich heraus, dass es einer Vergrößerung des Wohnraumangebots durch die Ausweisung neuer Wohngebiete und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen bedarf. Der Gedankenaustausch wird im laufenden Jahr weitergeführt.

### **Ansprechpartner:**

Marc Wißmann  
Telefon 089 53 98 02-35  
E-Mail [m.wissmann@pv-muenchen.de](mailto:m.wissmann@pv-muenchen.de)

## Informationsblatt zur Nachverdichtung erschienen

Ende 2012 ist ein Informationsblatt des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München erschienen, zum Thema: Nachverdichtung – der Königsweg gegen den Siedlungsdruck?

Darin wird der künftige Wohnraumbedarf in der Region München sowie die Folgen aus der neuen Innenentwicklungsnovelle des BauGB für die Kommune dargelegt. Prof. Dr. Stephan Mitschang von der Technischen Universität Berlin sagt dazu: „Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung kommt dem Ziel der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Nachverdichtung stellt eine Form der Innenentwicklung dar. Allerdings bedarf es der Betrachtung der konkreten Situation im Einzelfall, denn in hochverdichteten Ballungsräumen kann eine weitere Verdichtung auch nachteilige Folgen (z. B. Verlust von öffentlichen Räumen, Freiflächen usw.) für die Bevölkerung mit sich bringen. Daher kann es im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch angebracht sein, einer geordneten Außenentwicklung Rechnung zu tragen.“

In Neubiberg wurde beispielsweise ein Entwicklungskonzept, das quartiersbezogene Nachverdichtungsmöglichkeiten definiert, erarbeitet. Neben Empfehlungen zum Umgang mit Verdichtungspotenzialen lieferte die PV-Untersuchung ein dynamisches Planwerk aus verschiedenen grundstücks- und gebäudescharfen Themenkarten, die vom gemeindlichen Bauamt als wichtiges Arbeitsinstrument genutzt werden können. Derzeit setzt die Gemeinde das Nachverdichtungskonzept um, indem sie für Quartiere mit hohem Handlungsbedarf Bebauungspläne der Innenentwicklung aufstellt. Darin regelt sie neben Nutzungsmaß und Bauraum vor allem die Wohneinheiten, Vorgartenzonen und Stellplatznachweis.

### **Ansprechpartnerin:**

Sabine Baudisch  
Telefon 089 53 98 02-27  
E-Mail [s.baudisch@pv-muenchen.de](mailto:s.baudisch@pv-muenchen.de)

## Aktualisierter Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) durch die Staatsregierung

Nach Sichtung und Bewertung der Stellungnahmen zum Entwurf der Gesamtfortschreibung für ein neues LEP hat der Ministerrat der Bayerischen Staatsregierung am 28.11.2012 eine überarbeitete Fassung vorgelegt, mit der Bitte um Stellungnahme zu den Neuerungen bis zum 14.01.2013.

Das Referat für Regionalentwicklung des PV hat allen Mitgliedskommunen auch zu diesem Entwurf eine Handreichung zur Unterstützung der Meinungsbildung zugesandt, welche sowohl die wichtigsten Änderungen als auch einen Kommentar aus kommunaler Sicht enthält. Darüber hinaus haben wir auf Anfrage einzelne Städte und Gemeinden individuell zum Thema beraten.

Die vorgelegte Entwurfsfassung des LEP wurde nicht grundsätzlich geändert, allerdings sind einige Eingaben berücksichtigt worden. Relevant für die Region München ist insbesondere die Entscheidung der Staatsregierung, die im Erstentwurf als „Grundzentrum“ eingestuft Kommunen Germering und Neufahrn b. Freising / Eching künftig als „Mittelzentrum“ auszuweisen, was insbesondere deren Entwicklungsmöglichkeiten als Einzelhandelsstandort verbessern kann. Außerdem werden die Gemeinden Kottgeisering und Türkenfeld nicht mehr dem ländlichen, sondern dem Verdichtungsraum zugerechnet. Größere Anpassungen mit der Absicht einer stärkeren Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfolgten zum einen durch eine verschärfte Definition eines „städtebaulich integrierten Standorts“, zum anderen ist der Sortimentskatalog völlig überarbeitet worden, so dass bspw. Drogerie- und Parfümwaren nicht mehr dem „Nahversorgungsbedarf“, sondern dem „Innenstadtbedarf“ zugeordnet werden. In Anlehnung an die Kritik am ersten Entwurf ist sowohl das „Anbindungsgebot“ als auch die Vorgabe der Präferenzierung der gemeindlichen Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gelockert worden. Ersteres mit der Absicht, dass dieses für Gewerbebetriebe mit starken Umweltauswirkungen sowie militärische Konversionsflächen nicht mehr gelten soll.

Zur Regelung der Letzteren sind nun innerörtliche Naherholungsflächen ausdrücklich herausgenommen worden, so dass diese keine Verdichtungspotenziale zur landesplanerischen Verhinderung der Außenentwicklung mehr darstellen können.

Zur Förderung der Energiewende enthält der LEP-Entwurf nun auch explizite Aussagen zur verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und stellt klar, dass nicht nur Freiflächen-Photovoltaikanlagen, sondern auch Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen im Sinne des Anbindungsgebots sind. Die insbesondere von kommunaler Seite geäußerte Kritik, das LEP möge künftig die öffentliche Wasserversorgung als eine Aufgabe der Daseinsvorsorge begreifen, ist durch die Staatsregierung aufgegriffen und in der aktuellen Entwurfsfassung eingearbeitet worden, wenn auch nur als unverbindlicher Grundsatz. Dem von diversen Akteuren aus der Region München vorgebrachten Änderungswunsch zur Herausnahme des Vorranggebiets für eine dritte Start- und Landebahn des Flughafens München ist ebenso wenig entsprochen worden wie der Forderung, den Ausbau des Bahnknotens München als verbindliches Ziel zu nennen.

Da die Staatsregierung zwar auf einige Aspekte der Detailkritik reagiert hat, Änderungen hinsichtlich grundsätzlicher Bedenken, wie die Sinnhaftigkeit bzw. Effektivität des vorgeschlagenen Zentrale-Orte-Systems oder der Gebietskategorien aber im Wesentlichen nicht vorgenommen hat, ist davon auszugehen, dass die endgültige Entwurfsfassung, die laut Aussage des federführenden Wirtschaftsministeriums noch im Februar ins Gesetzgebungsverfahren des Landtags gegeben werden soll, der vorgelegten Version weitgehend entsprechen wird. Ein neues LEP soll dann vom Landtag noch in dieser Legislaturperiode, voraussichtlich noch vor der parlamentarischen Sommerpause 2013, verabschiedet werden.

### **Ansprechpartner:**

Daniel Gromotka

Telefon 089 53 98 02-12

E-Mail [d.gromotka@pv-muenchen.de](mailto:d.gromotka@pv-muenchen.de)

# Aktuelle Projekte im PV

## Stadt Olching: Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes am nördlichen Ortsrand der Stadt

Für die Stadt Olching hat die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) das städtebauliche Konzept hinsichtlich zeitgemäßer Wohnformen überarbeitet. Die Grundzüge des Wohngebietes "Schwaigfeld" wurden bereits Anfang der 80er Jahre im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes ermittelt und 1996 im Bebauungsplan festgehalten.

Da der letzte Bauabschnitt des Wohngebiets nun realisiert werden soll, beauftragte die Stadt Olching den PV mit der Aktualisierung des städtebaulichen Konzepts und der Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Diese befindet sich derzeit noch im Verfahren. Die Entwicklung dieses attraktiven Stadtteils erfolgte in enger Abstimmung mit der WSP Group, die im Auftrag des Grundstückseigentümers (Wittelsbacher Ausgleichsfond) die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung durchführt.

Charakteristisch für dieses Wohngebiet ist die sternförmige Erschließung über fünf Stichstraßen von der geschwungenen Wittelsbacherallee aus, welche eine abwechslungsreiche städtebauliche Gestaltung ermöglicht. Die Stichstraßen weiten sich jeweils zu einem baumbestanden Platz mit unterschiedlicher Charakteristik, der von einer einheitlichen städtebaulichen Baustruktur (Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhausbauung) gerahmt wird. Fuß- und Radwege führen von diesen Plätzen auf die öffentliche Grünfläche mit integriertem Wirtschaftsweg, welche den neu entstehenden Stadtteil eingrünt und abschließt.

Der Bedarf für die Winkelhofhäuser, die bisher entlang der Wittelsbacherallee vorgesehen waren, hat sich als nicht mehr zeitgemäß erwiesen, deshalb sieht das jetzige städtebauliche Konzept nur einen kleineren Teilbereich mit Winkelhofhäusern an der Ludwigstraße vor.

Als Übergang zum Geschosswohnungsbau ist nun eine Bebauung mit Hausgruppen im Westen und eine Mischung aus Einfamilien- oder Doppelhausbebauung und sogenannten „Kettenhäuser“ geplant. In diesem Wohngebiet können ungefähr 18 Einfamilien-, 20 Doppel- und 12 Reihenhäuser sowie 10 Winkelhof- und 16 Kettenhäuser mit insgesamt ca. 134 Wohnungen gebaut werden. Ein Teil davon soll nach dem Einheimischen Modell veräußert werden.

Für Kinder bis 6 Jahre werden in dem familienfreundlichen Wohngebiet zwei Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Reihenhausbauung und Winkelhofbauung vorgesehen, ältere Kinder können in der geplanten Grünfläche am Ortsrand sowie beim bereits umgesetzten Grünanger vom dritten Bauabschnitt spielen. Im westlich angrenzenden Baugebiet entsteht derzeit ein Kinderhaus, weitere zentrale Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie Schulen und Kindergärten sind im südlich angrenzenden fünften und sechsten Bauabschnitt vorhanden.

### **Ansprechpartnerin:**

Hilke Jäger  
Telefon 089 53 98 02-42  
E-Mail [h.jaeger@pv-muenchen.de](mailto:h.jaeger@pv-muenchen.de)

Rechts: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept

Unten: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



### Standortsuche für eine Realschule in Freising

Der Landkreis Freising möchte zur Entlastung der bestehenden Realschulen in Freising und Eching eine weitere Realschule im Stadtgebiet Freising bauen. Im Auftrag des Landkreises und der Stadt Freising führt der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) für diese Realschule zur Zeit eine Standortuntersuchung durch. Dabei spielen neben naheliegenden Kriterien wie Flächengröße, Zugschnitt und Verfügbarkeit auch Aspekte wie Erreichbarkeit, Landschafts- und Naturschutz, Immissionsschutz, Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft sowie allgemein stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen eine Rolle. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in Kürze vorliegen.

**Ansprechpartner:**

Birgit Kastrup  
Telefon 089 53 98 02-76  
E-Mail [b.kastrup@pv-muenchen.de](mailto:b.kastrup@pv-muenchen.de)

### Neuer Gruppenleiter



Seit 1. Februar ist Christian Schwander Leiter der Planungsgruppe 2/1 in der Geschäftsstelle des PV. Herr Schwander hat an der TU München Architektur studiert und war danach mehrere Jahre in Planungsbüros in München und Lindau tätig. Nach einem Aufbaustudium der Europäischen Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar schloss sich ein siebenjähriger Aufenthalt in Großbritannien an, wo er bei der staatlichen Wirtschaftsförderungsgesellschaft für die Stadtregion London (SEEDA) und dem Planungsbüro Space Syntax Regional- und Stadtentwicklungsprojekte leitete. Seit seiner Rückkehr nach Deutschland betreute er für ein privates Planungsbüro strategische Entwicklungsprojekte von Hochschulen und Kommunen. Er ist außerdem Lehrbeauftragter für Städtebau an der Akademie der Bildenden Künste Stuttgart. Herr Schwander freut sich sehr darauf, seine Erfahrungen in seiner Heimatregion einbringen zu können.

# Termine

**13. März 2013**

## Treffen der Energie- und Klimaschutzbeauftragten der Landkreise

9:00 - 12:00 Uhr  
Geschäftsstelle des PV  
Arnulfstraße 60, 3. OG  
80335 München

Zwei- bis dreimal im Jahr veranstaltet die Geschäftsstelle des PV ein Treffen der Energie- und Klimaschutzbeauftragten der Landkreise in ihren Räumen. Beim kommenden Treffen wird Herbert Schwarz vom Landratsamt Starnberg die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung des Landkreises vorstellen. Anschließend folgt ein allgemeiner Erfahrungsaustausch.

### **Ansprechpartner:**

Matthias Beck  
Telefon 089 53 98 02-62  
E-Mail [m.beck@pv-muenchen.de](mailto:m.beck@pv-muenchen.de)

**25. April 2013**

## Treffen der Kreis- und Stadtbaumeister

Geschäftsstelle des PV  
Arnulfstraße 60, 3. OG  
80335 München

Im April plant der PV ein weiteres Treffen der Kreis- und Stadtbaumeister, zu dem noch persönlich eingeladen wird.

### **Ansprechpartner:**

Marc Wißmann  
Telefon 089 53 98 02-35  
E-Mail [m.wissmann@pv-muenchen.de](mailto:m.wissmann@pv-muenchen.de)

---

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist der freiwillige, partnerschaftliche Zusammenschluss von Landeshauptstadt München, acht Landkreisen und 144 Städten, Märkten und Gemeinden im Großraum München. Er berät seine Mitglieder in allen Fragen ihrer räumlichen Entwicklung und übernimmt vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen. Der PV finanziert sich durch Mitgliedsbeiträge und Vergütungen für Auftragsarbeiten.

---

## IMPRESSUM

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
v.i.S.d.P. Verbandsdirektor Christian Breu  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit Sabine Baudisch  
Arnulfstraße 60, 3. OG  
80335 München

Februar 2013



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Arnulfstraße 60, 3. OG  
80335 München  
Telefon 089 53 98 02-27  
Telefax 089 53 28 389

[pvm@pv-muenchen.de](mailto:pvm@pv-muenchen.de)  
[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)