

Telefon: 0 233-24921
24439
21698
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II-41 P
PLAN-HA II-541
PLAN-HA II-41 V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2123

**Lilly-Reich-Straße und Anni-Albers-Straße (südlich),
Tramlinie 23 (östlich), Lyonel-Feininger-Straße (östlich)
und Anni-Albers-Straße (nördlich)**

Parkstadt Schwabing

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.07.2017 -

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01437

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 01.04.2020 zum Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2017
(M = 1 : 5.000)
2. Ausschnitt Lageplan Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
3. Ausschnitt aus geltendem Flächennutzungsplan (maßstabslos) mit Zeichenerklärung
4. Auszug aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781
(maßstabslos)
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 vom 23.07.2020

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.09.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2123 vom 26.07.2017 und des Auftrags zur Flächennutzungsplanänderung

Die Eigentümerin und Investorin der betroffenen Baugrundstücke, die ARGENTA Internationale Anlagegesellschaft & Co. Grundbesitzgesellschaft oHG (im Folgenden ARGENTA), hatte am 25.01.2017 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Das Vorhabengebiet umfasste die innerhalb des Umgriffs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1781 (Parkstadt Schwabing) gelegenen vier Kerngebiete (MK) MK 3, MK 4, MK 7 Nord und MK 9 Süd.

Am 26.07.2017 hat die Vollversammlung des Stadtrates beschlossen, für das im Übersichtsplan (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet (ca. 3,0 ha ohne Straßenverkehrsflächen) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2123 aufzustellen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09082).

Folgende Planungsziele waren im Aufstellungsbeschluss u. a. benannt worden:

- Ergänzung des nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Wohnungsbestands durch neue Wohngebäude statt Kerngebietsnutzungen
- Schaffung einer „urbanen Mitte im Bereich Lyonel-Feininger- / Anni-Albers-Straße mit Restaurants, Cafés und Geschäften“ gemäß dem Wettbewerbsergebnis

Über die weitere Entwicklung dieser Bebauungsplanung wurde dem Stadtrat im Rahmen der Beantwortung mehrerer Stadtratsanfragen und Stadtratsanträge durch die Sitzungsvorlage vom 04.12.2019 berichtet (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17078). Im Wesentlichen ging es darin um Folgendes:

Mit Schreiben vom 23.07.2019 an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die ARGENTA den Einleitungsantrag vom 25.01.2017 zurückgezogen. Sie hat erklärt, dass sie kein Interesse mehr an der bisher geplanten Wohnflächenentwicklung mit etwa 800 Wohneinheiten auf ihren Grundstücken in der Parkstadt Schwabing habe. Sie wolle stattdessen das dort gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781 bestehende Baurecht für die vier Kerngebiete realisieren. Begründet wurde der Schritt im Wesentlichen mit dem als schwierig und langwierig empfundenen bisherigen Verfahrensablauf sowie der sich hieraus ergebenden unsicheren Perspektive, den Abschluss in zeitlich vertretbarem Rahmen zu erreichen und dem Entschluss, daher die Konversion nicht weiter zu verfolgen, sondern das vorhandene Baurecht umzusetzen.

In ihrem Schreiben vom 31.10.2019 an den Herrn Oberbürgermeister zeigte sich die ARGENTA in Zusammenhang mit der Umsetzung der bereits zulässigen gewerblichen Bauten aber auch offen für die Errichtung von Wohnungen, die der bestehende Bebauungsplan in den betreffenden Kerngebieten zulässt:

In den beiden relevanten Kerngebieten MK 7 Nord und MK 9 Süd können laut Satzung (§ 2 Abs. 7) zum Bebauungsplan Nr. 1781 ausnahmsweise Wohnungen bis zu 20 % der zulässigen Geschossfläche zugelassen werden.

In diesem Schreiben teilte die ARGENTA darüber hinaus mit: „... Weiter werden wie angekündigt Läden des täglichen Bedarfs und Gastronomie an der Kreuzung Lyonel Feininger- / Anni-Albers-Straße entstehen. Den Umbau dieser Kreuzung in einen urbanen Platz unterstützen wir weiter, auch finanziell. Schließlich ist auch der Bürgertreff, den die Bewohner der Parkstadt Schwabing wünschen, in einem unserer Gebäude vorgesehen.“

Dies wird auch ein wichtiger Beitrag sein zur Belebung der EG-Zonen in diesem Bereich.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2123 soll daher aufgehoben werden.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt für den Umgriff des aktuellen Aufstellungsbeschlusses (Bereich V/58) insbesondere Kerngebiete (MK) dar (siehe Anlage 3).

Diese Darstellung im geltenden FNP entspricht den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781 in diesem Gebiet. Als Art der Nutzung wurde dort Kerngebiet festgesetzt.

Die aufgrund des Aufstellungsbeschlusses ursprünglich vorgesehene Änderung des FNP (Wohngebiet statt Kerngebiet) kann entfallen.

2. Verhandlungen mit der Investorin Wohnbaurecht im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1781 (Parkstadt Schwabing)

Am 04.12.2019 wurde im Stadtrat die Änderung von bisherigen Nutzungsabsichten der ARGENTA für ihre Grundstücke im Süden der Parkstadt Schwabing beschlussmäßig behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17078).

An Stelle einer bislang beabsichtigten Umwandlung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781 festgesetzten Kerngebietenutzung in Wohnnutzung möchte die ARGENTA aktuell ihre Grundstücke gemäß Bebauungsplan Nr. 1781 als Kerngebiete bebauen. Die Realisierung von Wohnungsbau soll nur noch im Rahmen der nach diesem Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzung weiterbetrieben werden.

Der Stadtrat hatte am 04.12.2019 Folgendes beschlossen:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher beauftragt, mit der Investorin Verhandlungen aufzunehmen und ihr nochmals aufzuzeigen, wie viel Wohnbaurecht im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umgesetzt werden kann. Dabei sind die Spielräume bestmöglichst auszuloten und die bisher im Bebauungsplanverfahren verhandelten Grundsätze in den Gesprächen ggf. zugrunde zu legen. Dem Stadtrat wird anschließend zeitnah über das Verhandlungsergebnis berichtet.“

Die daraufhin erneut seitens der Stadtbaurätin und des Herrn Oberbürgermeisters persönlich erfolgten Appelle an die Investorin, an der bislang beabsichtigten Wohnflächenentwicklung festzuhalten, führten jedoch leider nicht zu deren Umdenken.

In einem Folgegespräch mit der Leitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Dezember 2019 hat die Investorin erneut bekräftigt, ausschließlich die gemäß Bebauungsplan Nr. 1781 zulässigen Wohneinheiten zu realisieren. Diese Aussage wurde zuletzt im April 2020 bekräftigt.

Folgende Wohnbauflächen und ungefähre Anzahl an Wohneinheiten lässt der 1999 in Kraft getretene, rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781 nach aktuellem Stand zu:

Grundlage ist der Anteil zulässiger Wohnfläche an der geplanten Geschossfläche insgesamt. In den vier Kerngebieten können noch 87.302 m² Gewerbe- und Büroflächen (Geschossfläche - GF) umgesetzt werden.

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und unter Berücksichtigung des erfolgten Baurechtverzichts zugunsten des Motel One (MK 7 Süd) können im MK 7 Nord 7.423 m² GF als Gewerbe- und Büroflächen umgesetzt werden.

Im MK 9 Süd ist eine GF von 10.823 m² als Gewerbe- und Büroflächen zulässig.

Durch den o. g. Bebauungsplan ist es möglich, davon in den Baugebieten MK 7 Nord und MK 9 Süd ausnahmsweise maximal 20 % der GF als Wohnnutzung zu

realisieren; dies entspricht 1.485 m² im MK 7 Nord und 2.165 m² im MK 9 Süd (laut Satzung § 2 Abs. 7). Für die nach Bebauungsplan Nr. 1781 als Ausnahme festgesetzten 20 % der GF wäre davon indes kein Anteil an geförderten Wohneinheiten obligatorisch.

Mit einer Gesamtgeschossfläche von 3.650 m² für Wohnen ist deshalb auf den beiden Kerngebietsflächen der Investorin eine Realisierung von ca. 40 Wohneinheiten à 91 m² möglich, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, insbesondere eine ausreichende soziale Infrastruktur zur Verfügung steht. Der Freiflächenbedarf für die maximal 20 % Wohnnutzung im MK 7 und MK 9 wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 1781 berücksichtigt. Nach überschlägiger Ermittlung steht die aktuelle Versorgungssituation mit sozialer Infrastruktur (Kindertageseinrichtung) dem Wohnungsbau hier nicht entgegen. Vielmehr kann der Bedarf im Rahmen des geplanten Neubaus auf dem städtischen Grundstück im WA 5 an der Herbert-Bayer-Straße in der Parkstadt Schwabing gedeckt werden.

Würde die ARGENTA über die nach rechtskräftigem Bebauungsplan Nr.1781 bereits zulässigen 20 % Wohnnutzung hinaus im Weiteren Wohnungen im Rahmen gegebenenfalls möglicher Befreiungen von bis zu 30 % der Geschossfläche im MK 4 realisieren, so entspräche dies in der Summe ca. 135 Wohneinheiten à 91 m². Entsprechende Verhandlungen werden derzeit geführt.

Im MK 3 kommt kein Wohnanteil mehr in Frage, da die Investorin hier schon weit gediehene Überlegungen für originäre MK-Nutzungen hat.

3. Sog. „Urbane Mitte“ (Platz an der Anni-Albers-Straße und Lyonel-Feininger-Straße)

Der Stadtrat hatte am 04.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17078) darüber hinaus Folgendes beschlossen:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, nach Vorliegen der Verkehrsuntersuchung zur „Urbanen Mitte“ dem Stadtrat umgehend die Prüfergebnisse in einer Beschlussvorlage vorzulegen und das weitere Vorgehen darzustellen.“

Die Umsetzung dieses Beschlusses vom 04.12.2019 wird in einer gesonderten Sitzungsvorlage behandelt werden, die ebenfalls in der heutigen Sitzung behandelt werden soll.

Der Bereich der „Urbanen Mitte“ liegt außerhalb des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2123 und innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 1781.

4. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 sowie § 15 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 analog, angehört.

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks hat sich am 16.06.2020 mit der Angelegenheit befasst und eine Stellungnahme hierzu abgegeben (siehe Anlage 5):

Der Bezirksausschuss lehnt in seiner Stellungnahme die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses einstimmig ab und spricht sich weiterhin dafür aus in der Parkstadt Schwabing anstelle von Büros Wohnungen zu bauen.

Er appelliert an die Grundstückseigentümerin, den Herrn Oberbürgermeister sowie die Stadtbaurätin einen neuen Versuch zu unternehmen die dringend benötigten Wohnungen zu errichten und schlägt vor zur zeitnahen Herbeiführung der hierfür notwendigen Beschlüsse auf Verwaltungsebene eine Task Force einzurichten.

Der Bezirksausschuss hält es für ein falsches Signal weitere Büroflächen zu errichten, wenn auf Grund der Corona Pandemie und einer dadurch ausgelösten dauerhaften Umwandlung von Arbeitsplätzen in Homeoffice Arbeitsplätze der Bedarf an Büroflächen auch in München zurückgeht.

Hierzu kann PLAN Folgendes mitteilen:

Ergänzend zu den im Beschluss dargestellten Appellen an die Investorin, an der bislang beabsichtigten Wohnflächenentwicklung festzuhalten, hat sich die Stadtbaurätin in ihrem Schreiben vom 21.04.2020 nochmals an die ARGENTA gewandt, um zu eruieren, ob ggf. infolge inzwischen möglicherweise geänderter Planungen ein höherer Wohnanteil bei den Neubaumaßnahmen realisiert werden könne.

Mit Schreiben vom 24.06.2020 hat die ARGENTA erneut ihre bisherigen Aussagen bekräftigt:

„Wir haben gemäß den mit Ihnen geführten Gesprächen nach wie vor die Absicht in den Kerngebieten MK 7 und MK 9 gemäß dem bestehenden Bebauungsplan 20 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung vorzusehen. Inwieweit darüber hinaus ein höherer Wohnanteil realisiert werden soll, wollen wir entscheiden, sobald eine Bebauung der MK 7- und MK 9-Flächen ansteht.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird auch in den weiteren Abstimmungsprozessen mit der Investorin darauf drängen einen größtmöglichen Wohnflächenanteil zu erwirken.

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks – Schwabing-Freimann hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher und der Verwaltungsbeirat des Referats für Stadtplanung und Bauordnung HA II, Herr Stadtrat Müller haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt das bisherige Verhandlungsergebnis mit der Investorin zur Kenntnis.
2. Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09082), auf Antrag der Firma ARGENTA Internationale Anlagegesellschaft & Co. Grundbesitzgesellschaft oHG für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.04.2020, M = 1 : 5.000, schwarz umrandete Gebiet südlich der Lilly-Reich-Straße und der Anni-Albers-Straße, östlich der Traminie 23 und der Lyonel-Feininger-Straße sowie nördlich der Anni-Albers-Straße die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2123 gemäß § 12 BauGB unter Einbeziehung einzelner Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einzuleiten und den Flächennutzungsplan zu ändern, wird aufgehoben. Der Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II-41 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat – Vermessungsamt (GSM)
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 P
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44 B
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54-1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/4
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II-41 V