



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung - Verwaltung Bezirk  
Ost (Stadtbezirk 13 und 16)  
PLAN-HAII-31V

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses  
16 - Ramersdorf-Perlach  
Herrn Thomas Kauer  
Friedenstraße 40  
81660 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089  
Telefax: 089  
Dienstgebäude a.  
Blumenstr. 23 b  
Zimmer: 472  
Sachbearbeiter:  
plan.ha2-31v@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

16.04.21

**Bebauung des sogenannten „Siemens Parkplatzes“ nördlich des Otto-Hahn-Rings  
Antrag Nr. 2**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01543 des Bezirksausschusses 16 - Ramersdorf-Perlach  
vom 11.01.2021

Sehr geehrte\*r Herr Kauer,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach wurde dem Referat für  
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Darin wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, dass der Stadtrat Inhalt  
und die sich aus den Festsetzungen ergebenden Konsequenzen überprüfen bzw. von neutraler  
Stelle – Regierung von Oberbayern – überprüfen lassen möge. Dabei wurde auch gebeten,  
die Thematik Festsetzung des Bodenwertes und Abschöpfung jedweder Bodenwertsteigerung  
zugunsten der Stadt in die Prüfung mit einzubeziehen.

Zu Ihrem Antrag können wir das Folgende ausführen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2145 vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-  
20 / V 15928) für die Entwicklung des Planungsgebiets zu einem attraktiven städtebaulich  
qualitätsvollen Wohnstandort mit einer ausreichenden Ausstattung an attraktiven Grün- und  
Freiflächen soll ein wichtiger Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs, auf  
einer heute bereits in großen Teilen versiegelten und durch den öffentlichen  
Personennahverkehr gut angebundenen Fläche inmitten des Siedlungskörpers von  
Neuperlach, geleistet werden.



Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München stellt das Planungsgebiet aktuell (siehe Punkt 2.3.1 Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss) als Sondergebiet Forschung (SOF) dar, das mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert ist. Im Norden ist innerhalb des Planungsgebietes ein schmaler Streifen als allgemeine Grünfläche dargestellt.

Nach derzeitigem Baurecht, wie unter Punkt 2.4.1 im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss beschrieben, besteht im Westen des Planungsgebietes ein übergeleiteter einfacher Bebauungsplan, der auf dem Flurstück Nr. 307/5 ein Bauliniengefüge festsetzt. Im Osten liegt nach dem seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan (mit Grünstrukturplan) Nr. 57 ag, Baurecht für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vor. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist derzeit als ebenerdige Stellplatzanlage ausgebaut.

Der Bebauungsplan (mit Grünstrukturplan) Nr. 57 ag setzt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 fest. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zusätzlich ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Im Norden ist ein Lärmschutzwall zu errichten, der zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Die festgesetzten Freiflächen des Sondergebietes und der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind nach § 2 der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 ag entsprechend dem Grünstrukturplan, der Beilage zum Bebauungsplan Nr. 57 ag von 02.12.1974 ist, zu begrünen und in parkähnlicher Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der im Bebauungsplan mit einer Höhe von bis zu vier Metern festgesetzte Lärmschutzwall ist entsprechend § 3 der Satzung nach dem Grünstrukturplan zu gestalten. Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 ag ausgeführt, wird das nördlich angrenzende Wohngebiet durch diesen Lärmschutzwall von den festgesetzten Gemeinschaftsgaragen abgeschirmt.

Die angestrebte Entwicklung zu einem qualitätvollen Wohngebiet erfordert die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen. Dabei entscheidet die Landeshauptstadt München aufgrund der ihr zukommenden verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG), Art. 11 Abs. 2 Bay. Verfassung (BV) in eigener Verantwortung über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in ihrem Gemeindegebiet und somit darüber, ob und in welchem Umfang Bauleitplanung erforderlich ist.

Wie im im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) unter D) BA-Anträge Punkt w) dargestellt, müssen die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von der Planungsbegünstigten getragen werden. Die Planungsbegünstigte (Investor) hat die nach den Grundsätzen der „Sozialgerechten Bodennutzung“ erforderliche Grundzustimmung abgegeben (siehe Punkt 4. der Beschlussvorlage). Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, die vom Investor nach den „Verfahrensgrundsätzen zur

Sozialgerechten Bodennutzung“ zu erbringenden Leistungen geregelt.

Weiterführende Informationen zu den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ können online über folgenden Link abgerufen werden.

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/SoBoN.html>

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 01543 kann nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen