

Telefon: 0 233-22066
-21074
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/33 V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173
Tegernseer Landstraße (östlich),
Raintaler Straße (westlich),
Perlacher Straße (nördlich),
Kesselbergstraße (südlich)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04806

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Antrag Nr. 20-26 / A 01667 der Stadtratsfraktion DIE LINKE./Die PARTEI vom 14.07.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.10.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat.

Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans

1. Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 06.10.2021 u.a. folgendes beschlossen;

„Die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans für das Karree Tegernseer Landstraße, Perlacher Straße und Raintaler Straße wird für noch nicht realisiertes Bau-recht weiterverfolgt. Analog zur SoBoN wird eine Quote von 40 % gefördertem Wohn-bau (20 % EOF und 20 % MM) vorgeschlagen.“

Mit vorliegender Beschlussvorlage wird nun ein entsprechender Aufstellungsbe-schluss vorgelegt.

Der o.g. Beschluss des Stadtrates basiert auf einer am 06.10.2021 in nicht-öffentli-cher Sitzung behandelten Vorlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04348) zur Behand-

lung des Antrags Nr. 20-26 / A 01667 der Stadtratsfraktion DIE LINKE./Die PARTEI vom 14.07.2021 (Anlage 3) und einem in der Sitzung von SPD/Volt und Die Grünen - Rosa Liste eingebrachten Änderungsantrag.

Mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 01667 wurde gefordert, dass ausschließlich Wohnungen im geförderten Segment für das Karree Tegernseer Landstraße, Perlacher Straße und Raintaler Straße mittels Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans entstehen sollen. Außerdem wird dazu aufgefordert, dass zur Sicherung der entsprechenden Planung eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen oder von § 15 BauGB Gebrauch gemacht werde.

Die seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erstellte Beschlussvorlage wurde aufgrund § 46 Abs. 3 Nr. 2 Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München in nichtöffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 06.10.2021 behandelt, da strategische Prozessüberlegungen enthalten sind.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission-LBK) liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Grundstücke Fl.Nrn. 15943, 15942, 15950 und 15942/2, Gemarkung München, Sektion 8, eingereicht am 25.06.2021, vor. Beantragt ist die Bebauung mit einer Wohnanlage, wobei zum einen die Baulücken zwischen Perlacher Straße 5 und 9 sowie Perlacher Straße 11 und Raintaler Straße 24 geschlossen werden und zum anderen eine rückwärtige zusammenhängende Bebauung über die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 15942 und 15942/2, Gemarkung München, Sektion 8 geplant ist. Die beantragte Geschossfläche für Wohnen beträgt 6.111 m², was ungefähr 70 Wohneinheiten entspricht.

Dieser Antrag ist derzeit in Prüfung. Eine Verpflichtung zur – auch nur anteiligen – Realisierung im geförderten Wohnungsbau besteht bisher nicht.

Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat somit eine wirksame Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Gevierts wie auch für das Wohnungsangebot der Landeshauptstadt München insgesamt. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise kann den deutlich und anhaltend angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Landeshauptstadt München entgegengewirkt werden.

Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d) BauGB sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im unbepflanzten Innenbereich nach §34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Der Bereich Tegernseer Landstraße (östlich), Raintaler Straße (westlich), Perlacher Straße (nördlich) und Kesselbergstraße (südlich) (Anlage 1) liegt im 17. Stadtbezirk – Obergiesing-Fasangarten und hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Innerhalb des Gevierts umfasst der Umgriff des Bebauungsplans die Grundstücke Fl.Nrn. 15936, 15936/14, 15936/15, 15936/16, 15936/17, 15936/18, 15936/19, 15936/44, 15938, 15939, 15940, 15941, 15942, 15942/2, 15943, 15944, 15945, 15948, 15949, 15950, 15951 und 15952, Gemarkung München, Sektion 8. Sie befinden sich alle in privatem Besitz.

Entlang der Straßen ist das Gebiet mit zwei- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Grundstücke Fl.Nrn. 15950 und 15942/2, Gemarkung München, Sektion 8 sind derzeit unbebaut.

2.2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Bereich östlich der Tegernseer Landstraße in einer Tiefe von ca. 40 m als besonderes Wohngebiet (WB) und das westlich daran anschließende Areal bis zur Raintaler Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der gesamte Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

Der Block weist ein Bauliniengefüge mit einer straßenbegleitenden Baulinie entlang der Perlacherstraße, Raintaler Straße und Kesselbergstraße auf.

Die Gebäude an der Tegernseer Landstraße 103 und 93 sowie an der Kesselbergstraße 2, 4, 8 und 10 sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen.

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß § 30 Abs. 3 mit § 34 BauGB zu beurteilen. Es befindet sich innerhalb eines gemäß § 142 BauGB noch förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße“, das bis Ende des Jahres 2021 aufgehoben werden soll.

Zudem liegen die betroffenen Grundstücke im sachlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“. Diese ist unbefristet am 15.10.2020 in Kraft getreten. Mit dieser Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich das Ziel formuliert, dass es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).

3. Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2173

Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau bei noch nicht realisiertem Baurecht nach § 34 BauGB ist im Planungsgebiet nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d) BauGB mit entsprechenden Festsetzungen zur Entwicklung geförderten Wohnraums möglich.

Das Baulandmobilisierungsgesetz, welches das BauGB und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) novelliert hat und am 23.06.2021 in Kraft getreten ist, enthält dieses neue Planungsinstrument. Mit dem sektoralen Bebauungsplan soll insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

ermöglicht werden.

Der sektorale Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Der bestehende, übergeleitete Bebauungsplan in Form eines Bauliniengefüges und das bestehende Baurecht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB, wie unter Ziffer 2 erläutert, sowie alle weiteren Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München, in deren Umgriff das Planungsgebiet liegt, stehen dem nicht entgegen und sollen weiter gelten.

4. Planungsziele

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet. Sofern nicht nur das staatliche Fördermodell möglich wäre, ist eine Aufteilung von 20% EOF (Einkommensorientierte Förderung) und 20% MM (München Modell) geplant. Die genaue Festsetzung bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Auch nach der bis Ende des Jahres 2021 geplanten (Teil-)Aufhebung des Sanierungsgebietes sollte bei einer zukünftigen baulichen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes an die Grundgedanken der vormals geltenden Sanierungsziele angeknüpft werden. Entsprechende Sanierungsziele waren u. a. die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und preiswerten Wohnraums, Erhöhung der Wohnqualität durch bauliche und grünordnerische Maßnahmen sowie die Ergänzung, Aufwertung, Vernetzung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen.

Das Satzungsziel der am 15.10.2020 in Kraft getretenen Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“ und die Zielsetzung des Bebauungsplanes, einen Anteil geförderten Wohnraums festzusetzen, sind miteinander vereinbar.

5. Weiteres Vorgehen

Für das Planungsgebiet soll ein sektoraler Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind voraussichtlich erfüllt, da durch die Festsetzung eines 40 %igen Anteils an gefördertem Wohnen für erstmals realisiertes Baurecht gemäß § 34 BauGB keine Relevanz bezüglich der in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte ersichtlich ist.

Der § 13 BauGB kommt vorliegend nur dann zur Anwendung, wenn § 13 Abs. 1 S. 1, 2. Alt. BauGB („wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert“) einschlägig ist.

Im Weiteren wäre zu prüfen, ob in Anlehnung an den Stadtratsbeschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187), fortgeschrieben mit dem Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) die entsprechende Anwendung der Regelungen der Bagatellgrenze bei den Förderquoten nach „Wohnen in München V“ zielführend ist. Danach wird die Bindung einer Förderquote im Rah-

men der SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung) dann nicht verlangt, wenn die Bindung weniger als vier Wohneinheiten beträgt. Bei Vorhaben nach dem sogenannten 40 Prozent-Beschluss für Befreiungen kann in solchen Fällen nach Einzelfallprüfung auf die Förderquote verzichtet werden („Kann-Bestimmung“). Für die Ermittlung der Wohneinheiten werden dabei jeweils die aktuellen SoBoN-Orientierungswerte angewendet.

Die Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren zur Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung an deren Stelle ist eine rechtliche Sicherung der Planungsziele erforderlich.

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung finden in diesem Fall keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 34 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40 % der erstmalig entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Kosten und Lasten bei der Landeshauptstadt München entstehen dadurch nicht.

7. Entschädigung

In § 42 BauGB ist geregelt, dass Eigentümer*innen unter bestimmten Voraussetzungen Entschädigungszahlungen für den Fall zustehen können, dass durch gemeindliche Planung die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Dabei hängt sowohl das Ob als auch die Höhe von verschiedenen Faktoren ab.

Die Verwaltung wird diese Thematik weiterhin im Verfahren berücksichtigen.

8. Beteiligung des Bezirksausschusses

Dem betroffenen Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten steht gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) Bezirksausschuss-Satzung ein Anhörungsrecht zu.

Aufgrund der Dringlichkeit der Angelegenheit wurde die Vorsitzende des Bezirksausschusses 17 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 der BA-Satzung über die in Erstellung befindliche Beschlussvorlage telefonisch informiert. Auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rederechts im Stadtrat wurde hingewiesen. Die Dringlichkeit ergibt sich durch den vorliegenden Vorbescheidsantrag sowie ggf. zu erwartende Bauanträge.

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

9. Verkürzung der Vorlagefrist gemäß Ziffer 5.6.2 AGAM

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die erforderlichen Abstimmungen

noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil eine rasche Entscheidung des Stadtrates insbesondere wegen ggf. zu erwartender Bauanträge im Zusammenhang mit dem unter Ziffer 1 (Anlass der Planung) genannten Antrag vom 25.06.2021 auf Erteilung eines Bauvorbescheides zur Sicherung der Planungsziele notwendig ist.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.10.2021, M = 1:5.000 (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet Tegernseer Landstraße (östlich), Raintaler Straße (westlich), Perlacher Straße (nördlich), Kesselbergstraße (südlich) ist ein sektoraler Bebauungsplan Nr. 2173 aufzustellen. Planungsziel ist die Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Baurecht.
Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 17
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Mobilitätsreferat GB2.13
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtwerke München
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V