

Telefon: 0 233 - 24994
20317
Telefax: 0 233 - 24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung - Verwaltung Bezirk
Mitte (Stadtbezirk 1, 2 und 5)
PLAN-HA II/21P
PLAN-HA II/21V

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2185 Rosenheimer Str. (südlich), Franziskanerstraße (westlich), Gallmayerstraße (nördlich), Schleibingerstraße (östlich) - Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 05 – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 08359

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenze
2. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
3. Stadtgrundkarte Bauliniengefüge

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.12.2022 (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.

1. Anlass der Planung

Auf dem Grundstück Flurnummer 15465/8, Sektion VIII, in der Gallmayerstraße 9, Haidhausen wurde ein Antrag auf Vorbescheid für ein Wohngebäude, bzw. in einer Variante ein Boardinghaus mit 71 Wohneinheiten eingereicht. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 05 – Au-Haidhausen sieht das Vorhaben kritisch und bittet u.a. um Prüfung, ob hier ein sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d) BauGB aufgestellt werden kann, um so den Anteil an gefördertem Wohnungsbau bei den zukünftig baulichen Entwicklungen zu erhöhen.

In dem vorgesehenen Planungsumgriff sind Baurechtspotenziale, insbesondere für die beiden großen, zwischen Rosenheimer Straße und Gallmayerstraße liegenden Grundstücke mit den Flur-Nrn. 15468 und 15469/13 in direkter Nachbarschaft zum Antragsgrundstück vorhanden. Bei einem Neubau können nach kursorischer Einschätzung ca. 35 zusätzliche Wohnungen auf dem Antragsgrundstück realisiert werden. Auf den beiden benachbarten, oben genannten Grundstücken könnten durch Aufstockung und

Nachverdichtung ca. 16 Wohneinheiten geschaffen werden. Eine weitere marginale Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Planungsumgriff ist durch die Aufstockung der Bestandsgebäude in der Blockrandbebauung möglich.

Aufgrund des deutlichen und anhaltenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum in München und dem insbesondere auch in dem vorliegenden Stadtviertel relativ hohen Mietpreinsniveau sollen die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im Bestand ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Das verfahrensgegenständliche Geviert ist geeignet, die neuen rechtlichen Möglichkeiten in diesem Sinne aufzugreifen.

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

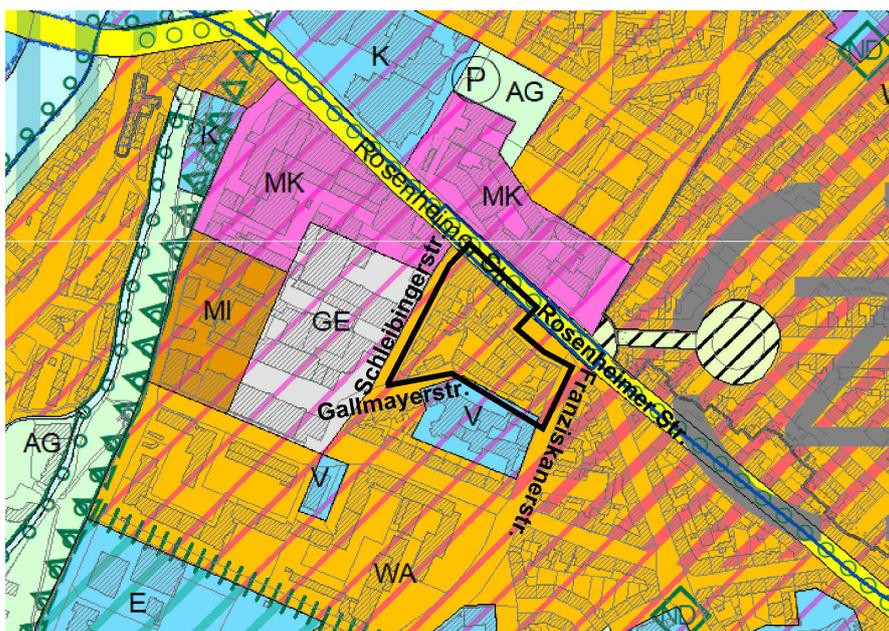
Das Planungsgebiet befindet sich im 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen. Es wird im Norden von der Rosenheimer Straße und dem Rosenheimer Platz, im Osten von der Franziskanerstraße, im Süden von der Gallmayerstraße und dem städtischen Grundstück Flurstück-Nr. 15438, Gemarkung Sektion VIII, Jobcenter und Amt für Wohnen und Migration, und im Westen von der Schleibingerstraße begrenzt und hat eine Größe von ca. 12.500 m².

Alle im Umgriff liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Besitz. Das Geviert grenzt sich durch eine geschlossene Blockrandbebauung vom Straßenraum ab, die in der Gallmayerstraße, einer Stichstraße, im Bereich des Antragsgrundstückes unterbrochen ist.

Im Planungsumgriff überwiegt die Wohnnutzung. In den Erdgeschosszonen insbesondere am Rosenheimer Platz befinden sich zusätzlich Kleingewerbe-Betriebe, Gastronomie und ein Kino. (Anlage 2)

3. Planerische und rechtliche Ausgangslage und Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.



Für das Planungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan, das vorhandene Baurecht beurteilt sich deshalb nach § 34 i. V. m § 30 Abs. 3 BauGB. Das Bauliniengefüge für die Blockrandbebauung besteht aus einer straßenbegleitenden Baulinie. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der prägenden Umgebungsbebauung ab. Südlich des Planungsgebiets befindet sich im direkten Anschluss der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1765, Standort des Jobcenter München Zentrum Wohnen und Integration.

Im Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplanes befinden sich an der Franziskanerstraße mehrere eingetragene Baudenkmäler. Ein weiteres denkmal-geschütztes Wohngebäude liegt am Rosenheimer Platz.

Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes

Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau bei einer Verdichtung des Bestandes durch Nutzung von vorhandenem Baurecht im Zuge einer Nachverdichtung sowie durch Aufstockung bzw. bei Abbruch und Neubau bestehender Gebäude ist nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d) BauGB mit entsprechenden Festsetzungen zur Entwicklung geförderten Wohnraums möglich. Damit gelten im Übrigen für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2185 vergleichbare Anforderungen wie an einen einfachen 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 Ziff. 3 oben erläutert, sowie alle weiteren Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München, in deren Umgriff das Plangebiet liegt, stehen dem nicht entgegen und sollen weiter gelten.

4. Planungsziel

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. Damit soll auch bei den angespannten Wohnungsmarktbedingungen insbesondere in bebauten Stadtgebieten die Bereitstellung von Wohnraum für weite Bevölkerungskreise gesichert werden.

5. Weiteres Vorgehen

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

Die Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Begleitend zu einem Bauantrag zur Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung an deren Stelle ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erforderlich, in dem der Vorhabenträger die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, zusichert.

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. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40% der erstmalig nach Erlass des sektoralen Bebauungsplans entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Kosten und Lasten, sowie erhebliche Bodenwertsteigerungen, entstehen dadurch nicht.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 05 – Au-Haidhausen hat gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung ein Anhörungsrecht. Da ein unaufschiebbarer Fall vorliegt (vgl. den folgenden Absatz), wird der Bezirksausschuss über die vorliegende Beschlussvorlage gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 der Bezirksausschusssatzung der Bezirksausschussvorsitzende noch vor Befassung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung telefonisch informiert.

Auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rederechts im Stadtrat wird hingewiesen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 05 – Au-Haidhausen hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Fristverkürzung für die Vorlage

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die für den Beschluss erforderlichen Abstimmungen, sowie die Prüfung des möglichen weiteren Vorgehens noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung im Planungsausschuss am 7.12.2022 ist aber notwendig, da das Baugesuch erst auf Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses entschieden bzw. ggf. zurückgestellt werden kann.

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 24.11.2022; M = 1:2.500, schwarz umrandete Gebiet zwischen Rosenheimer Str. (südlich), Franziskanerstraße (westlich), Gallmayerstraße (nördlich), Schleibingerstraße (östlich) ist ein sektoraler Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist die Festsetzung eines Anteils von 40% gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 in Anspruch genommene Baurecht. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil des Beschlusses
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister*in

Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung 3x
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 05
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/21T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V