

Telefon: 0 233-22066
26125
24881
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/33 V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2186
Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-Straße (östlich)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08902

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1:2.500
3. Luftbild

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung 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

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission-LBK) liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Grundstücke Flurstück Nrn. 13492, 13493, 13498, 13499, 13500 und 13502, Gemarkung München, Sektion 7, eingereicht am 03.11.2022, vor. Beantragt ist die Nutzungsänderung eines Bestandgebäudes (Kistlerstraße 11) sowie der Neubau von Wohngebäuden mit ergänzender gewerblicher Nutzung im EG (Weinbauernstraße) und Tiefgarage. Die beantragte Geschossfläche für Wohnen beträgt je nach Variante (abgefragt sind die Varianten A und B) in etwa 4.240 m² bis 5.150 m², was (gemäß den städtischen Orientierungswerten) ungefähr 45 bis 54 Wohneinheiten entspricht. Des Weiteren sieht der Antrag im Erdgeschoss an der Weinbauernstraße eine gewerbliche Nutzung mit ca. 510 m² Geschossfläche vor.

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

Bei Betrachtung des Umfeldes ist auf den unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücken Flurstück Nrn. 13494, 13494/3, 13495/3 und 13495/5, Gemarkung München, Sektion 7, ebenfalls Potential zur baulichen Verdichtung und Baurechtsreserven in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden. Die Grundstücke wurden folglich in den Planungsumgriff mit aufgenommen.

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 gemäß § 9 Abs. 2d) BauGB sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen.

Mit vorliegender Beschlussvorlage wird nun ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vorgelegt.

2. Ausgangssituation

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

Der Bereich Kistlerstraße (südlich), Martin-Luther-Straße (östlich) und Weinbauernstraße (nördlich) (Anlage 2) liegt im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten und hat eine Größe von ca. 0,83 ha.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flurstück Nrn. 13492, 13493, 13494, 13494/3, 13495/3, 13495/5, 13498, 13499, 13500 und 13502, Gemarkung München, Sektion 7. Alle Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

Die an der Kistlerstraße bestehenden Gebäude bilden nach Süden einen geöffneten, u-förmigen Hofbereich. Nach Süden angrenzend sind die Grundstücke größtenteils unbebaut und u. a. mit Bäumen sehr gut eingegrünt. Die westlich angrenzenden Grundstücke sind entlang der Weinbauernstraße und Martin-Luther-Straße wie auch in den rückliegenden Grundstücksbereichen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut.

Aktuell wird auf dem Grundstück Weinbauernstraße 9, Flurstück Nr. 13595/3, Gemarkung München, Sektion 7 eine Umnutzung für eine Neubebauung mit Hospiz angestrebt. Eine Hospiznutzung wird von diesem Aufstellungsbeschluss nicht tangiert und ist weiterhin zulässig.

Die im Block vorhandene Nutzung ist heterogen. Es überwiegt zwar vorwiegend eine Wohnnutzung, aber auch Einzelhandel, Gaststätten, Handwerk, Kleingewerbe, freie Berufe sowie Einrichtungen für Freizeit, Gesundheit und religiöse Zwecke sind vorhanden.

Das Flurstück Nr. 13496 Gemarkung München, Sektion 7 (Silberhornstraße 7) beherbergt einen ehemaligen Bauernhof, der unter Denkmalschutz (D-1-62-000-6541 Silberhornstraße 2 Kirchl. Wohn- und Verwaltungsgebäude, Traufseitbau mit Satteldach in Ecklage, einfache Putzfassade um 1860) steht. Von einer relevanten Entwicklung ist hier nicht auszugehen. Baugesuche, Beratungen oder Interessensbekundungen lagen in den letzten Jahren ebenfalls nicht vor. Daher besteht kein Bedarf an einer Aufnahme in den Planungsumgriff.

2.2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der östliche Teilbereich als Gemeinbedarf Religion (R) und der westliche Teilbereich als besondere Wohngebiete (WB) dargestellt. Der gesamte Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

Das Planungsgebiet weist ein Bauliniengefüge mit einer straßenbegleitenden Baulinie bzw. Straßenbegrenzungslinien entlang der Weinbauernstraße und Martin-Luther-Straße auf.

Die Gebäude an der Kistlerstraße 11, Weinbauernstraße 13 sowie an der Weinbauernstraße 15 im rückwärtigen Bereich sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen.

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß §§ 30 Abs. 3 und 34 BauGB zu beurteilen.

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).

Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München (2019) definiert in Abschnitten östlich und westlich der Tegernseer Landstraße das Entwicklungsziel für ein Stadtteilzentrum. Die im Planungsumgriff enthaltenen Grundstücke Flurstück Nrn. 13492, 13499, 13500, Gemarkung München, Sektion 7, werden teilweise von dieser Zielsetzung tangiert.

Im Planungsgebiet ist die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV) die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung und die Freiflächengestaltungssatzung gültig.

3. Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186

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 gelten weiterhin.

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 der einzelnen Fördermodelle bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Die ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten) wird jeweils im Rahmen konkreter Bauanträge aufbauend auf dem beantragten Umfang an Wohnbauflächen und dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme geprüft. Folglich bedarf es keiner Festsetzung.

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.

Zudem wird aufgrund der Heterogenität der vorhandenen Bebauung geprüft, ob ergänzend Festsetzungen zum, vom Baulinienplan abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen sinnvoll sind.

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 Satz 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 Rahmen der Genehmigungsverfahren zur Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung an deren Stelle sowie für eine Neubebauung derzeit noch unbebauter Grundstücksflächen 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 Geschossfläche für Wohnen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Kosten und Lasten bei der Landeshauptstadt München entstehen dadurch nicht.

7. 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 und die Sitzungsvorlage kurzfristig übermittelt. Auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rederechts im Stadtrat wurde hingewiesen. Die Dringlichkeit ergibt sich durch den vorliegenden Vorbescheidsantrag sowie ggf. zu erwartende Bauanträge.

Sofern noch eine Stellungnahme des Bezirksausschusses vor der Sitzung eingehen sollte, wird diese mit einem Ergänzungsblatt nachgereicht.

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

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist 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, am 03.11.2022 eingereichten Antrag 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 24.01.2023, M = 1:2.500 (Anlage 2) schwarz umrandete Gebiet Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich) und Martin-Luther-Straße (östlich) wird ein sektoraler Bebauungsplan Nr. 2186 aufgestellt. 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 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
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 – SG3
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/34B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
23. 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