

Telefon: 0 233-22096
24881
Telefax: 0 233-24215

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

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2188
Boschetsrieder Straße (südlich),
Aidenbachstraße (westlich),
ehemaliges Industriegleis (nördlich),
Geisenhausenerstraße (östlich)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09331

- § 4 Ziffer 9b GeschO -

Anlagen:

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

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9b GeschO.

Eine direkte Befassung der Vollversammlung ohne Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war erforderlich, da eine rasche Entscheidung des Stadtrates insbesondere wegen des unter Ziffer 1 (Anlass der Planung) genannten Antrags auf Erteilung eines Bauvorbescheides zur Sicherung der Planungsziele notwendig ist und zum Zeitpunkt des letzten Planungsausschusses die Prüfung und Erstellung der Vorlage noch nicht abgeschlossen war.

Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans

1. Anlass der Planung

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA IV – Lokalbaukommission, LBK) liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Grundstücke Flurstücke Nrn. 363/2 und 363/14, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 123), eingereicht am 02.12.2022, vor. Beantragt ist ein Neubau mit Wohnungen und ergänzender Einzelhandelsnutzung im EG und Tiefgarage. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt je nach Variante (abgefragt sind die Varianten 1 und 2) in etwa 2.480 m² bis 3.160 m², was (gemäß den städtischen Orientierungswerten) ungefähr 26 bis 33 Wohneinheiten entspricht. Des Weiteren sieht der Antrag, je nach

Variante, eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss mit ca. 1.210 m² beziehungsweise im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit ca. 2.820 m² Geschossfläche vor.

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

Dieser Antrag hat folgende Vorgeschichte:

Am 21.07.2017 wurden bereits zwei vergleichbare Bauvoranfragen gestellt. Die Lokalbaukommission hat die darin gestellten Fragen nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Wohnnutzung negativ beantwortet. Die Bauherrin klagte hiergegen vor dem Verwaltungsgericht München (Az. M 8 K 18.5606 und M 8 K 18.5550). In der mündlichen Verhandlung am 15.03.2021 beurteilte das Gericht die nähere Umgebung als Gemengelage, in der Wohnen zulässig sei. Da die abgefragten Bauvorhaben gegenüber dem angrenzenden Gewerbe mangels geeigneter Lärmschutzmaßnahmen aber rücksichtslos seien, blieben die Klagen im Ergebnis erfolglos (vgl. VG München, Urt. v. 15.03.2021, M 8 K 18.5550).

Das Gericht äußerte in der mündlichen Verhandlung allerdings die Auffassung, dass der Immissionskonflikt zwischen der abgefragten Wohnnutzung und dem angrenzenden Gewerbe durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu bewältigen sei.

Ein weiterer Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Flurstück Nr. 329, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 119) wurde am 17.04.2020 eingereicht. Beantragt ist hier ein Neubau mit Wohnungen und ergänzender Einzelhandelsnutzung im EG und Tiefgarage. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt in etwa 7.980 m², was (gemäß den städtischen Orientierungswerten) ungefähr 84 Wohneinheiten entspricht. Des Weiteren sieht der Antrag im Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung mit ca. 1.880 m² Geschossfläche vor.

Dieser Vorbescheidsantrag wurde am 21.07.2020 durch die Lokalbaukommission negativ verbeschieden. Hiergegen hat die Grundstückseigentümerin Klage erhoben. Das Klageverfahren ist derzeit bei Gericht anhängig, d.h. ein Urteil steht noch aus. Unabhängig vom Ergebnis des Klageverfahrens ist mit weiteren Bauanfragen für diese Flurstücke zu rechnen. Eine Verpflichtung zur – auch nur anteiligen – Realisierung im geförderten Wohnungsbau besteht bisher nicht.

Bei Betrachtung des Umfeldes sind auf den unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücken Flurstücke Nrn. 363/9, 363/11 und 363/12, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 125) und östlich angrenzendem Grundstück Flurstück Nr. 328, Gemarkung Thalkirchen (Aidenbachstraße 30), ebenfalls Baurechtsreserven in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch genommenem Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden. Die Grundstücke wurden folglich in den Planungsumgriff mit aufgenommen.

Die Grundstücke Flurstücke Nrn. 250/10, 250/44 und 250/45, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 121, 121a und 121b) sind bereits mit Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bebaut. Baurechtsreserven werden hier nicht gesehen. Da das gesamte Geviert als städtebauliche Einheit zu sehen ist, wird es in Gänze in den Umgriff des Plangebietes aufgenommen

werden.

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.

Hierzu hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung einen Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2d) BauGB der Landeshauptstadt München vom 08.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) gefasst. Eine endgültige Entscheidung hierüber trifft die Vollversammlung des Stadtrates am 22.03.2023.

Mit vorliegender Beschlussvorlage wird nun ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vorgelegt.

2. Ausgangssituation

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

Der Bereich Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich) liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flurstücke Nrn. 250/10, 250/44, 250/45, 328, 329, 363/2, 363/14, 363/9, 363/11 und 363/12 Gemarkung Thalkirchen. Alle Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

Zur Boschetsrieder Straße hin weist die vorhandene Bebauung eine heterogene Struktur mit ein- bis sechsgeschossigen Gebäuden auf. Einzelne Lücken brechen die geschlossene Bebauung auf, die sich insbesondere in den Randbereichen auflöst.

Die im Geviert vorhandene Nutzung ist heterogen. Es überwiegt zwar vorwiegend eine Gewerbenutzung, aber auch Einzelhandel, Büro sowie Wohnnutzung sind vorhanden. Die nähere Nachbarschaft ist insbesondere durch produzierendes, aber auch höherwertiges Gewerbe geprägt.

Im Süden wird der Umgriff durch die Flächen des ehemaligen Industriegleises begrenzt. Diese Flächen sind Teil der künftigen grünen, öffentlichen Durchwegung vom Südpark bis zur S-Bahn im Osten.

Das Gebiet ist über die vorhandenen Straßen voll erschlossen.

2.2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der östliche Teilbereich des Planungsgebiets als Gewerbe und der restliche Bereich als Kerngebiet dargestellt. Der gesamte Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

Das Planungsgebiet weist ein Bauliniengefüge in Form von Straßenbegrenzungslinien entlang der Boschetsrieder Straße und Geisenhausenerstraße, Baulinien zur Geisenhausenerstraße sowie einer straßenbegleitenden Baulinie entlang der Aidenbachstraße auf.

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß §§ 30 Abs. 3 und 34 BauGB zu beurteilen. Das Verwaltungsgericht München beurteilt die nähere Umgebung (entsprechend Anlage 2) als Gemengelage, in der Wohnen zulässig ist (vgl. VG München, Ur. v. 15.03.2021, M 8 K 18.5550).

Zudem liegen die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1769 vom 23.03.1994, der hierfür gewerbliche Nutzung vorsieht.

Im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm sind alle genannten Grundstücke als GE-B-Fläche, d. h. „hochwertiges“, emissionsarmes Gewerbe (z. B. Büro, Verwaltung, Dienstleistung) dargestellt.

Teile des Planungsgebietes befinden sich gemäß dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München (fortgeschriebener Beschluss vom 20.03.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) im Umgriff des Quartierszentrums Obersendling. Im Umgriff des Quartierszentrums befinden sich die Flurstücke Nrn. 250/10, 250/44, 250/45, 328, 329 und 363/2, Gemarkung Thalkirchen.

Ein Quartierszentrum ist ein Standort mit mittlerer Zentralität. Es ergänzt die Nahversorgung um die Waren des mittelfristigen und teils auch des langfristigen Bedarfs. Der vorliegende Umgriff befindet sich im Bereich des Rahmenplans Obersendling, der für diese Fläche nicht störendes Gewerbe vorsieht.

Im Planungsgebiet sind die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sowie die Freiflächengestaltungssatzung anzuwenden.

3. Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans Nr. 2188

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

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 oder teilweisen Neubebauung an deren Stelle sowie für eine Neubebauung derzeit noch unbebauter Grundstücksflächen ist eine rechtliche Sicherung der Planungsziele erforderlich. Der unter Ziffer 1 genannte Antrag auf Vorbescheid, eingereicht am 02.12.2022, soll zur Sicherung der Planungsziele gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden. Die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen kann hierbei nicht ausgeschlossen werden und muss im weiteren Verfahren vertiefter geprüft werden.

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. Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung hat in ihrer Sitzung vom 15.03.2023 dem Vorgehen zugestimmt.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Dem betroffenen Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln 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 des 19. Stadtbezirks 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 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln 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 dem unter Ziffer 1 (Anlass der Planung) genannten, am 02.12.2022 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 14.03.2023, M = 1:2.500 (Anlage 2) schwarz umrandete Gebiet Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich) wird ein sektoraler Bebauungsplan Nr. 2188 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