



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Stadtplanung
PLAN-HAII-63P**

An den Vorsitzenden des Bezirksausschuss
15 Riem-Trudering
Herr Stefan Ziegler
BA-Geschäftsstelle Ost
Friedenstraße 40
81660 München

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 [REDACTED]
Telefax: 089 [REDACTED]
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha2-63p@muenchen.de

I. Per Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
26.05.2023

Begrenzung der Kostenexplosion im Immobiliensektor (Gartenstädte)

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05120 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 16.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Der Forderung des Bezirksausschusses 15 Trudering-Riem (vereinfachte) Bauleitplanungen in § 34-Gebieten in der gesamten Landeshauptstadt München zu „leisten“, kann nicht nachgekommen werden. Dies lässt sich begründen mit der Rechtsanfälligkeit einer restriktiven und flächendeckenden Überplanung mit Bebauungsplänen für Bestandsgebiete mit vielen Eigentümer*innen. Zudem wird aufgrund der enormen Flächenkulisse der Landeshauptstadt München die beschriebene Zielerreichung (Senkung der Mieten, Baumerhalt) als nicht leistbar und aussichtsreich eingestuft. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den Gartenstädten soll durch diverse, unten beschriebene Planungsinstrumente sichergestellt werden, von denen ein (einfacher) Bebauungsplan nur eine Option darstellt.

Bauleitpläne gilt es aufzustellen, soweit es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Die Aufstellung von Bebauungsplänen lässt sich z. B. durch ein Entwicklungsinteresse der Landeshauptstadt München begründen oder durch den Schutz von besonderen Baugevierten. Diese können sich auszeichnen durch Ensemble- oder Denkmalschutz, den Einbezug in der Besondere Siedlungsgebiete Verordnung (Staffel 9 der Staffeldbauordnung), in die Gebietskategorie C der Blockweisen Betrachtung der Lokalbaukommission, durch besondere Grünausstattung (hoher Baumbestand, Bäume 1. Klasse) oder großen Verflechtungen von wertvollen Grünräumen.

Pilotprojekt hierfür ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 – Zuccalistraße (Beschluss der Vollversammlung vom 29.06.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 06359, Satzungsbeschluss). Das Gebiet stellt einen Sonderfall im städtischen Raum dar und gilt deshalb als besonders schützenswert. Es zeichnet sich durch den Bestand an denkmalgeschützten (villenartigen) Einzelbebauungen, weitgehend unbebauten Binnenbereichen, dem grünen Charakter des Quartiers mit prägendem Baumbestand und die unmittelbare Angrenzung an den Nymphenburger Schlosspark als FFH-Gebiet aus. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wäre der Schutz des prägenden Bau- und Baumbestandes nicht möglich gewesen; Eine sukzessive Nachverdichtung im Rahmen des Zulässigkeitsmaßstabs gem. § 34 (Baugesetzbuch) BauGB hätte städtebauliche Fehlentwicklungen zur Folge gehabt. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans waren zunächst umfangreiche Baurechts-erhebungen. Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche und freiräumliche Konzept einer jeweils einreihigen Bebauung in offener Bauweise auf stark durchgrüneten Baugrundstücken, entweder straßenbegleitend (Regelfall) oder als zurückversetztes Haus im Garten (bei drei Einzelfällen), unter Beibehaltung einer bislang nur untergeordneten Unterbauung durch Tiefgaragen und Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestands. Eine rückwärtige Baugrenze wurde eingeführt. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung lassen sich die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten steuern, dabei wird in den städtebaulich geordneten Grenzen ein gewisser Ausbau des baulichen Bestands ermöglicht. Der zeitliche und personelle Aufwand war für einen hier eher kleinen Umgriff hoch. Aufgrund des fortgesetzten Bauwunsches im rückwärtigen Bereich des Gevierts eines Eigentümers musste eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB erlassen werden, wodurch zusätzlicher Zeitdruck für die Bebauungsaufstellung entstand. Denn diese ist zeitlich befristet und läuft in der Regel nach zwei Jahren aus. Sowohl die Veränderungssperre als auch der Bebauungsplan wurden vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof beklagt. Das Verfahren gegen den Bebauungsplan mit Grünordnung ist noch anhängig.

Wie dieses Beispiel zeigt, bergen eine ggf. erforderliche Beschränkung oder gar der ggf. notwendige Entzug von Bestandsbaurecht sowie die notwendige Belegung von Privatflächen mit Bindungen im öffentlichen Interesse (z.B. Bepflanzungsfestsetzungen) ein hohes Konflikt- und Klagepotenzial.

Zur Steuerung der baulichen und freiräumlichen Entwicklung der § 34-Gebiete wird im Folgenden auf bereits erfolgreich, differenziert angewendete städtebauliche Instrumente verwiesen:

Allen voran stellt das Instrument der Rahmenplanung für die Gartenstadtgebiete ein effektives Instrument zur Sicherstellung der Gartenstadtidentität dar. Aus diesem Grund wurde die Aufstellung von Rahmenplänen als alternativer Ansatz zur flächendeckenden Bebauungsplanung vom Stadtrat für bereits neun Gebiete beschlossen. In Rahmenplänen als informelles Planungsinstrument können städtebauliche und freiräumliche Qualitäten und Entwicklungsziele ohne aufwendiges förmliches Verfahren dargestellt werden. Rahmenpläne dienen damit im Wesentlichen als ein Kommunikationsinstrument, welches die Lokalbaukommission bei der Bauberatung unterstützt und Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung sein kann. Durch den Beschluss der Zielsetzungen durch den Stadtrat entfalten die Rahmenplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darüber hinaus die Rechtswirkung eines Abwägungsbelanges bei der Entscheidung von planungsrechtlichen Maßnahmen. Mit dem Beschluss vom 26.06.2019 (Beschluss der Vollversammlung, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716) wurde dem Stadtrat der Schlussbericht „Rahmenplanung Gartenstadt: Handlungsbedarf- und Umsetzungskonzepte“ für die ersten sechs Gartenstadtgebiete vorgelegt. Hierbei wurden zunächst drei Testgebiete (Geiseltasteig; Waldtrudering und Senftenauerstraße) und in einem weiteren Schritt für drei darauf aufbauende Nachfolgergebiete (Östlich Exter-Kolonie I, Holzapfelkreuth und Heimstättensiedlung) Rahmenplanungen durchgeführt. Die Beschlussfassung für drei weitere Untersuchungsgebiete (Obermenzing, östlich der Bahnanlagen; Pasing Kolonie III, Bodenseestraße und Solln Altort) wird momentan verfasst und soll dem Stadtrat 2024 vorgelegt werden.

Darüber hinaus wendet die Lokalbaukommission seit 2017 den vielversprechenden Ansatz der blockweisen Betrachtung in Baugenehmigungsverfahren an. Mit Hilfe dieses Instruments wird auf die Charakteristik der einzelnen Parzelle gearbeitet. Zum einen werden bestehende Bau-rechtspotentiale klar benannt und verdeutlicht, zum anderen wird die bauliche Entwicklung sensibel gesteuert und die Grenzen einer möglichen Nachverdichtung werden nachvollziehbar aufgezeigt. Dadurch können unter anderem rückwärtige Grün- und Freiflächen möglichst freigehalten und eine hochwertige Durchgrünung des Baublocks sichergestellt werden. Um Eigentümer*innen, Planer*innen und Investor*innen eine Hilfestellung zu geben, wurden Leitlinien entwickelt. Alle Baugevierte im Geltungsbereich der ehemaligen Gartenstadtsatzung (GSS) und der Besonderen Siedlungsgebiete Verordnung (GVO) wurden unter rechtlichen Gesichtspunkten nach § 34 in die drei Kategorien eingeteilt: Kategorie A zeichnet Gebiete aus, die eine klar strukturierte Bebauung aufweisen. Die rückwärtigen Bereiche sind in der Regel vollständig von Bebauung freigehalten. Die rechtliche Beurteilung ist eindeutig, Kategorie B beschreibt Gebiete, deren Bebauung in der Regel dichter und auch in die rückwärtigen Bereiche bereits mehrfach eingedrungen ist. Dennoch wird das Gebiet weiterhin durch qualitativ hochwertige Grünbestände geprägt. Diese Gebiete sind ebenfalls rechtlich eindeutig zu beurteilen. Für die rechtliche Beurteilung der Gebiete der Kategorie C sind nähere Untersuchungen erforderlich, ob die einzelnen Bebauungen in den rückwärtigen Bereichen als Bezugsfälle für weitere Bauanträge herangezogen werden müssen.

Das mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführte Instrument des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB, das eben für Gebiete geschaffen wurde, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, wird von der Landeshauptstadt München in passenden Fällen eingesetzt. Hiermit kann ein Vorhabenträger zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung auf einen bestimmten Anteil der Flächen/Wohnungen verpflichtet werden. Die Möglichkeit, einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung aufzustellen, sieht die gesetzliche Regelung in § 9 Abs. 2d BauGB für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB“ vor (sog. unbeplanter Innenbereich). Somit werden grundsätzlich auch faktische Baugebiete i.S. von § 34 Abs. 2 BauGB erfasst. Nach § 246 Abs. 6 BauGB gilt § 9 Abs. 2d BauGB zudem entsprechend für Pläne, die gemäß § 173 Abs. 3 S. 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Abs. 3 als Bebauungspläne fortgelten (sog. übergeleitete Baulinienpläne). Damit können Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung auch in Gebieten aufgestellt werden, in denen alte Baulinienpläne vorliegen (und die als einfache Bebauungspläne behandelt werden).

Mit dem Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München zu diesem Instrument (Beschluss der Vollversammlung vom 22.03.2023, Sitzungsvorlage 20-26 / V 09080) stimmte der Stadtrat den aufgezeigten Ausschluss-, Sondierungs- und Auswahlkriterien für eine Gebietskulisse zu. Die Gebiete der Münchner Gartenstädte stehen hierbei jedoch nicht im Fokus für eine potentielle Gebietskulisse. Nach den o.g. Kriterien wird vorsondiert, welche Gebiete das Referat für Stadtplanung dem Stadtrat zum Erlass eines sektoralen Bebauungsplans vorschlägt.

Für sektorale Bebauungspläne kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden.

Auch mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, den sog. Milieuschutzsatzungen, kann z.B. – allerdings nur mittelbar und in äußerst eingeschränktem Ausmaß – Einfluss auf die jeweilige Mietpreisentwicklung genommen werden.

Wie auch bereits in der Vergangenheit wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dieses städtebauliche Instrument, die sog. Milieuschutzsatzung, weiterhin nutzen und wo möglich, entsprechend Gebiete ausweisen. Die verwendeten Indikatoren werden regelmäßig angepasst und ergänzt (zuletzt dargestellt in der Bekanntgabe vom 06.07.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06680).

Der Forderung des BA-Antrags nach (vereinfachten) Bauleitplanungen in § 34-Gebieten kann nur nach Maßgabe der obenstehenden Ausführungen gefolgt werden. Auch wird auf die obenstehenden erfolgreich anwendbaren städtebaulichen Instrument wie Rahmenplanungen und die blockweise Betrachtung verwiesen.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 05120 gilt mit diesem Antwortschreiben als geschäftsordnungsmäßig behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

