

Telefon: 0 233-22038  
26125  
24881  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/34 B  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/33 V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190  
Engadiner Straße (südlich)  
Schweizer Platz (nördlich)  
Graubündener Straße (östlich)**

**- Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10346**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission-LBK) liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Grundstücke Flurstück Nr. 652/13, Gemarkung Forstenried (Engadiner Straße), eingereicht am 25.05.2023 vor. Dieser Antrag ist derzeit in Prüfung. Eine Verpflichtung zur – auch nur anteiligen – Realisierung im geförderten Wohnungsbau besteht bisher nicht.
Inhalt	Darstellung der derzeitigen Situation und Aufzeigen der notwendigen Maßnahmen zur Sicherung eines Anteils an geförderten Wohnungen. Beteiligung des Bezirksausschusses 19.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.06.2023, M = 1:2.500 (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich) wird ein sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190 aufgestellt. Planungsziel ist die Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Wohnbaurecht. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	RIS-Stadtrat, Beschlüsse, sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190
Ortsangabe	Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Telefon: 0 233-22038  
26125  
24881  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/34 B  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/33 V

## **Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190**

**Engadiner Straße (südlich)  
Schweizer Platz (nördlich)  
Graubündener Straße (östlich)**

**- Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10346**

Anlagen:

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

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2023 (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 (HA IV – Lokalbaukommission, LBK) liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Flurstück Nr. 652/13, Gemarkung Forstenried, eingereicht am 25.05.2023, vor. Beantragt ist der Neubau eines Ladenzentrums mit Wohnungen in zwei Varianten. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt je nach Variante 8.560 m<sup>2</sup> bis 9.740 m<sup>2</sup>, was (gemäß den städtischen Orientierungswerten, 95 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit) ungefähr 90 bis 102 Wohneinheiten entspricht. Unter Abzug des Bestandes von 6.300 m<sup>2</sup> ergeben sich 23 bis 36 zusätzliche Wohnungen. Des Weiteren sieht der Antrag auch Einzelhandel im Erdgeschoss des Neubaus vor, wobei dieser aber im Sinne einer Stärkung des vorhandenen Nahbereichszentrum größer wird. Der heute frei gehaltene

Innenhofbereich wird überplant.

Jedoch wird im ersten Obergeschoss auf dem Dach des Einzelhandels ein Innenhof entstehen, der durch die Wohngeschosse städtebaulich gerahmt ist und als Freifläche genutzt werden kann. Dieser Antrag ist derzeit in Prüfung. Eine Verpflichtung zur – auch nur anteiligen – Realisierung von gefördertem 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 Bebauungsplans gemäß § 9 Absatz 2 Buchstabe d Baugesetzbuch (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 Absatz 2 Buchstabe d BauGB der Landeshauptstadt München vom 08.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) gefasst. Eine endgültige Entscheidung hierüber hat die Vollversammlung des Stadtrates am 22.03.2023 getroffen.

Mit vorliegender Beschlussvorlage wird nun ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vorgelegt. Im Grundsatzbeschlusses „Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Absatz 2 Buchstabe d BauGB – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 09080) wurde beschlossen, dass eine Unterschreitung der Flächengröße (1 ha) und Wohnungsanzahl (50 Wohneinheiten) um 25 % im begründeten Einzelfall möglich ist.

Die derzeit beantragte Wohnungsmehrung gegenüber dem Bestand liegt bei 36 Wohnungen. Das nach § 34 zulässige Potenzial ist mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid noch nicht vollständig ausgeschöpft.

Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der neu hinzukommenden Wohnungen noch gesteigert werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird dies näher zu prüfen sein.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans erfüllt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen**

Der Bereich Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich) und Graubündener Straße (östlich), hier: Engadiner Straße 2 (Flurstück Nr. 652/13 Gemarkung Forstenried) liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und hat eine Größe von ca. 0,696 ha.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 652/13

Gemarkung Forstenried. Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

Die Bestandsbebauung auf dem maßgeblichen Grundstück dient heute in erster Linie im Erdgeschoss als Nahbereichszentrum. Darüber befinden sich Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss (OG) des Gebäudes.

Die im Geviert vorhandene Nutzung ist heterogen. Es überwiegt Wohnnutzung, aber auch Einzelhandel sowie Dienstleistungen sind vorhanden. Die nähere Nachbarschaft ist insbesondere durch Wohnnutzungen aber auch schulische und kirchliche Nutzungen geprägt.

Die Umgebung zeichnet sich durch deutlich höhere, vier- bis neugeschossige Wohngebäude sowie einem viergeschossigen Schulgebäude aus. Aus diesem Grund besteht auf dem Grundstück noch Potenzial für eine Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB. Die maximal vorhandene Gebäudehöhe von 25 m der östlich angrenzenden Wohnbebauung wird mit dem beantragten Neubaukonzept nur in Teilbereichen erreicht und nicht überschritten.

Das Gebiet ist über die angrenzenden Straßen voll erschlossen.

## **2.2 Planerische und rechtliche Ausgangslage**

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt und mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB oder ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB existiert nicht. Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München (fortgeschriebener Beschluss vom 20.03.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) wird der bestehende Einzelhandel als Nahbereichszentrum dargestellt.

Der nördlich der Engadiner Straße und östlich der Graubündener Straße befindliche Schulkomplex mit der Joseph-von-Fraunhofer-Realschule und dem Gymnasium München Fürstenried West sowie die nördlich der Engadiner Straße und westlich der Graubündener Straße befindliche St. Matthias Kirche stehen unter Denkmalschutz.

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

## **3. Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190**

Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau bei noch nicht realisiertem Wohnbaurecht nach § 34 BauGB ist im Planungsgebiet nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans gemäß § 9 Absatz 2 Buchstabe d 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 Absatz 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 Wohnbaurecht 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 der 40 % geförderten Wohnungsbaus in 20 % EOF (Einkommensorientierte Förderung) und 20 % MM (München Modell) geplant. Die genaue Festsetzung der einzelnen Fördermodelle bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Um die Anzahl der geförderten Wohnungen zu erhöhen, soll auch geprüft werden, inwieweit in Teilbereichen ein zusätzliches Geschoss möglich ist.

Die ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertageseinrichtungen) 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 Absatz 1 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind voraussichtlich erfüllt, da durch die Festsetzung eines 40 %igen Anteils an gefördertem Wohnen für erstmals realisiertes Wohnbaurecht gemäß § 34 BauGB keine Relevanz bezüglich der in § 13 Absatz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte ersichtlich ist.

Der § 13 BauGB kommt vorliegend nur dann zur Anwendung, wenn § 13 Absatz 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 25.05.2023, 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**

Entsprechend den Festlegungen des Grundsatzbeschlusses „Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Absatz 2 Buchstabe d (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 09080) finden die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in diesem Fall keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 34 BauGB i. V. m. § 30 Absatz 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 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln steht gemäß § 9 Absatz 2 und Absatz 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 Absatz 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 25.05.2023 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 23.06.2023, M = 1:2.500 (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich) wird der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 aufgestellt. Planungsziel ist die Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Wohnbaurecht. Der Übersichtsplan (Anlage 1) 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**

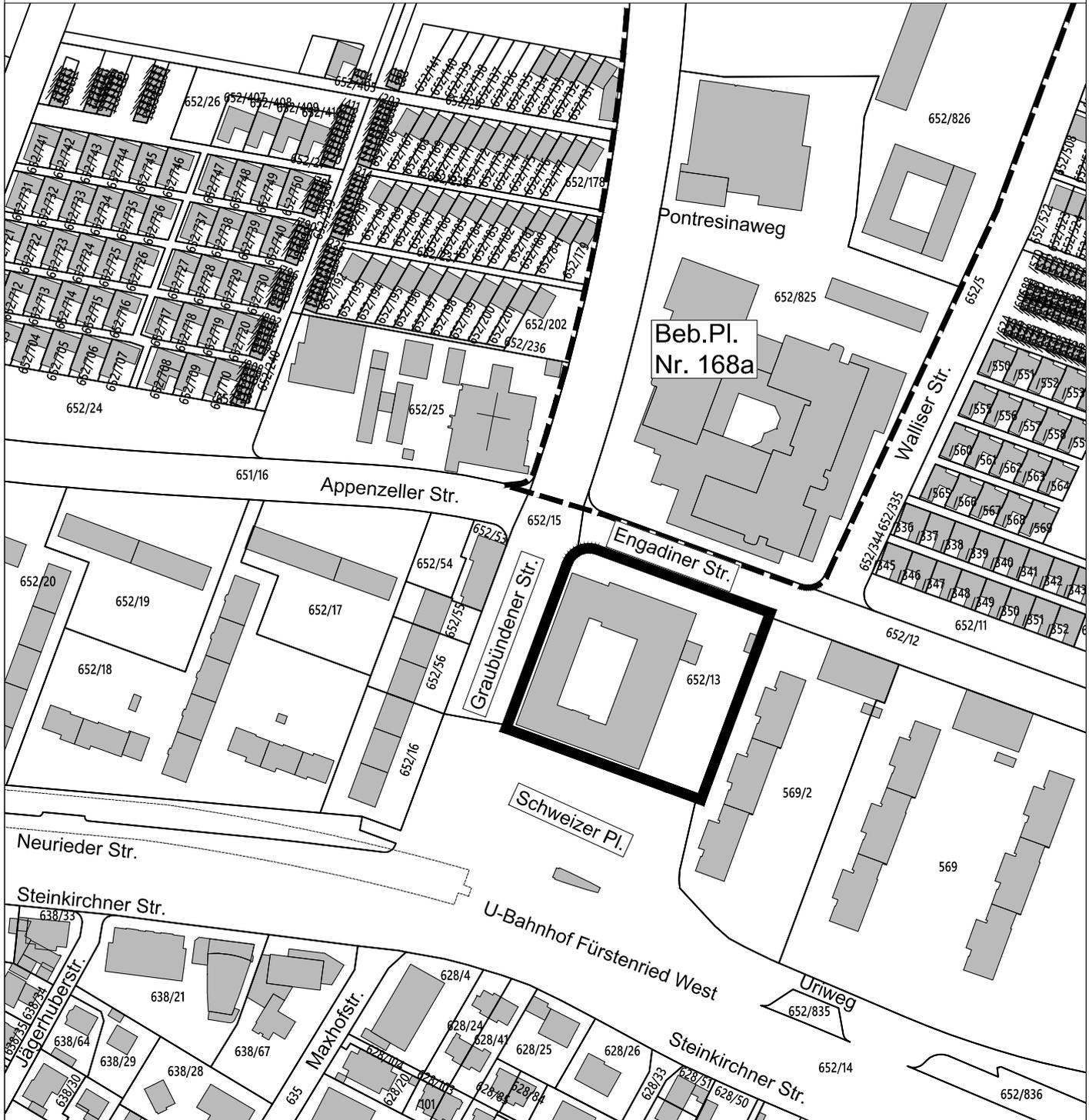
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
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



Copyright © LHM

## Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.



M. = 1 : 2500

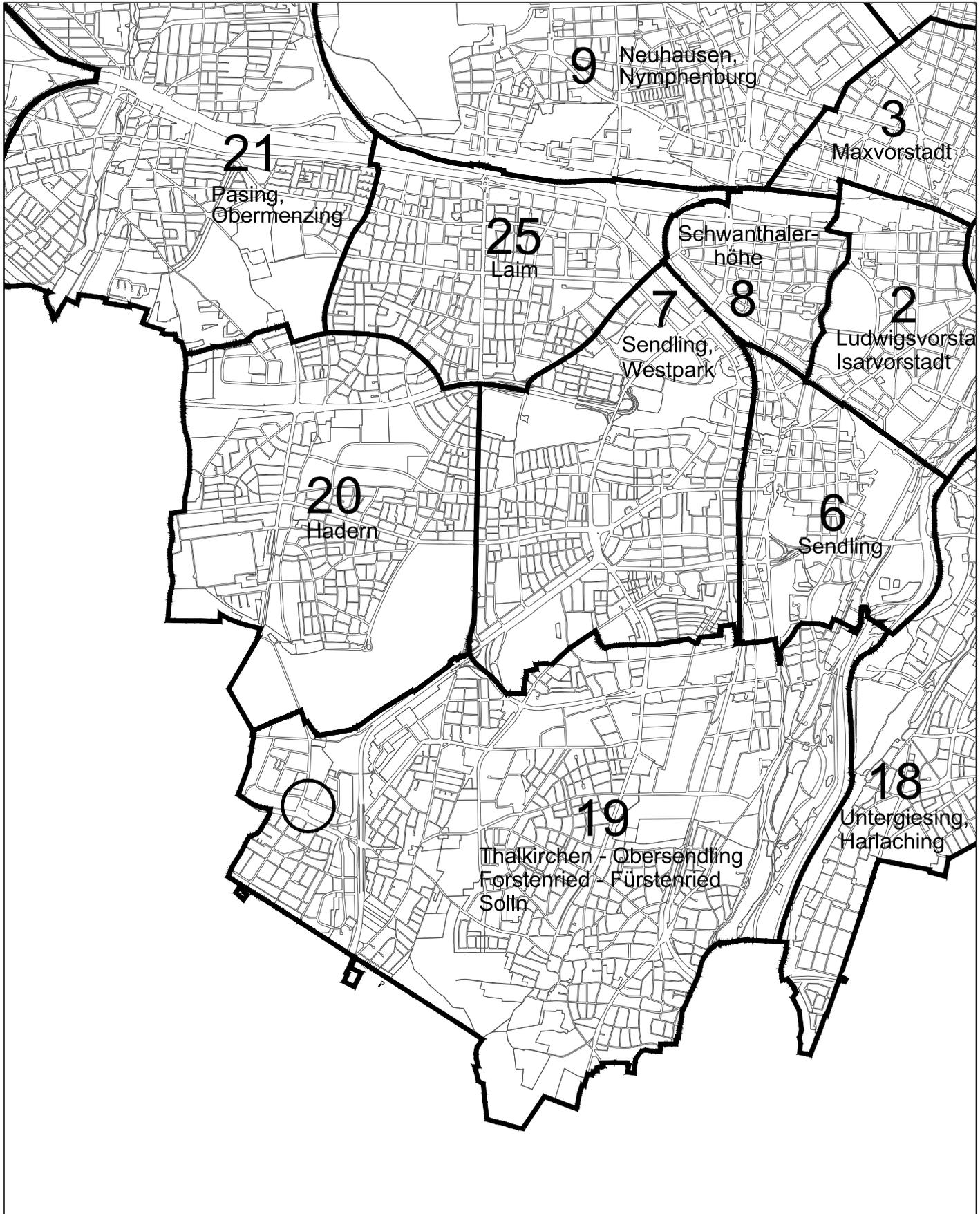


Übersichtsplan zum sektoralen  
Bebauungsplan Nr. 2190

Bereich:  
Engadiner Straße (südlich),  
Schweizer Platz (nördlich),  
Graubündener Straße (östlich)

Flurstück 652/13 Gemarkung Forstenried

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 33 P  
am 23.06.2023





Copyright © LHM

## Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.  
gem. Beschlussvorlage



M. = 1 : 2500



Übersichtsplan zum sektoralen  
Bebauungsplan Nr. 2190

Bereich:  
Engadiner Straße (südlich),  
Schweizer Platz (nördlich),  
Graubündener Straße (östlich)

Flurstück 652/13 Gemarkung Forstenried

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 33 P  
am 23.06.2023