

Telefon: 0 233 - 26127
22533
25359
Telefax: 0 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung und
Bauordnung**
Stadtplanung - Bezirk Mitte
(Stadtbezirke 3, 4 und 9)
PLAN-HA II/24B
PLAN-HA II/22P
PLAN-HA II/21V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2191
Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich),
Adams-Lehmann-Straße (nördlich)
- Aufstellungsbeschluss -**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10564

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2023

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Bauantrag auf dem Flurstück Nr. 472/619 und Nr. 472/620, Gemarkung Schwabing zur Nutzungsänderung bestehender Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten im 1. und 2. OG und zum Aufbau einer zusätzlichen Dachgeschossetage zur Schaffung von neuem Wohnraum auf dem bestehenden Flachdach
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Beschreibung des Anlasses der Planung• Darstellung des bestehenden Baurechts, der Lage im Stadtgebiet, der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Nutzungen• Darstellung der Planungsziele und des weiteren Vorgehens
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungs- vorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2023; M = 1:2.500, schwarz umrandete Gebiet zwischen Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich) und Adams-Lehmann-Straße (nördlich) 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.• Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2191, Saarstraße, Winzererstraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 04 - Schwabing-West

Telefon: 0 233 - 26127
22533
25359
Telefax: 0 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung und
Bauordnung**
Stadtplanung Bezirk Mitte
(Stadtbezirke 3, 4 und 9)
PLAN-HA II/24B
PLAN-HA II/22P
PLAN-HA II/21V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2191
Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich),
Adams-Lehmann-Straße (nördlich)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 04 – Schwabing-West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10564

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenze
2. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
3. Stellungnahme des BA 04

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 26.07.2023

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 Bauantrags zur Sicherung der Planungsziele notwendig ist und zum Zeitpunkt des letzten Planungsausschusses die Prüfung und Erstellung der Vorlage noch nicht abgeschlossen war.

1. Anlass der Planung

Auf den Flurstücken Nummern 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing, in der Saarstr. 7 / Winzererstr. 47 d und 47, Schwabing West wurde ein Bauantrag für die Änderung von bestehenden Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten im 1. und 2. OG durch entsprechenden Umbau und den Aufbau einer zusätzlichen Dachgeschossetage zur Schaffung von neuem Wohnraum auf dem bestehenden Flachdach eingereicht. Dem voran stand ein negativ verbeschiedener Vorbescheid, welcher im Wesentlichen abgelehnt wurde, da kein funktionierendes Wohnumfeld nachgewiesen werden konnte. Nach Beratungen des Eigentümers wurde nun ein Bauantrag eingereicht, welcher die Mängelpunkte berücksichtigt, behoben und somit ein entsprechendes Wohnumfeld geschaffen hat.

Der Stadtplanung wurde seitens Lokalbaukommission der Bauantrag mit der Bitte um Prüfung der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zugeleitet.

In dem vorgesehenen Planungsumgriff konnten so weitere Baurechtspotenziale identifiziert werden. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 472/312, 472/261 und 472/260, Gemarkung München. Auf dem Flurstück 472/312 (Winzererstr. 47a) befindet sich ein Gebäude älterer Bausubstanz, welches als Verwaltungsstandort (Finanzamt) genutzt wird.

Auf den Flurstücken Nr. 472/261, Gemarkung Schwabing (Saarstr. 5) und Nr. 472/260, Gemarkung Schwabing (Winzererstr. 47) befinden sich Gebäude mit überwiegender gewerblicher Nutzung oder Verwaltungen. Auch hier wird ein Umbau oder Abriss und Neubau mit Wohnungen als möglich erachtet.

Bei dem geplanten Umbau auf den Antragsgrundstücken würden 61 Wohnungen entstehen. Auf den drei benachbarten, oben genannten Grundstücken könnten durch Abriss/Neubau oder Umbau weitere 160 Wohneinheiten unter der Annahme, dass die Erdgeschosszonen weiterhin für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, geschaffen werden. Sollten auch in den Erdgeschossen Wohnungen untergebracht werden, so können bis zu 200 weitere Wohnungen geschaffen werden.

Die anderen angrenzenden Flurstücke 472/621 (Adams-Lehmann-Str. 18-22), 472/258 und 472/257 (Winzererstr. 49a/49b) sowie 472/259 (Winzererstr. 49), alle Gemarkung Schwabing, wurden nicht mit in den Umgriff aufgenommen, da sich hier bereits überwiegend Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen befindet und das Baurecht als weitestgehend ausgeschöpft gesehen wird. Ein Entwicklungspotential für weitere Wohneinheiten wird nicht gesehen.

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 vorhandenen, noch nicht realisierten Baurecht ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Der verfahrensgegenständliche Bereich ist geeignet, die neuen rechtlichen Möglichkeiten in diesem Sinne aufzugreifen.

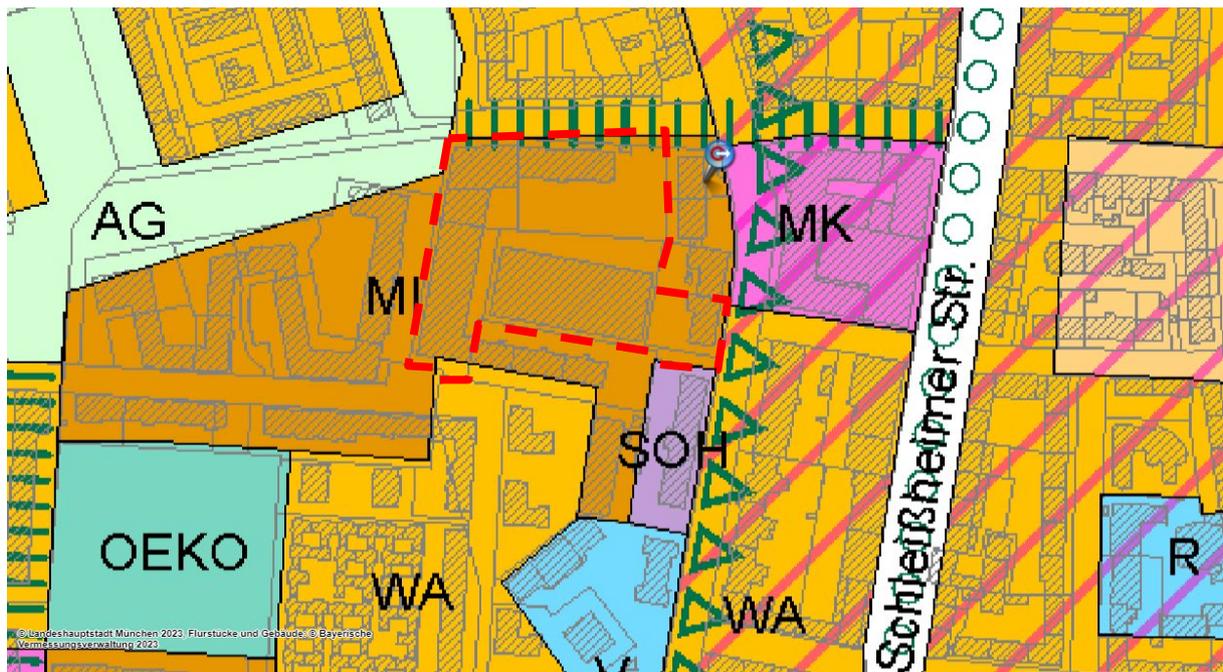
2. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im 4. Stadtbezirk Schwabing-West. Es wird im Norden von der Saarstraße, im Osten von der Winzererstraße, im Süden von einem angrenzenden Wohngebiet der Stadibau und im Westen vom Mischgebiet Ackermannbogen begrenzt und hat eine Größe von ca. 15.200 m².

Alle im Umgriff liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Besitz. Die darauf befindlichen Gebäude sind durch gewerbliche, medizinische bzw. durch Verwaltungsnutzungen mit einer dazugehörigen oberirdischen Stellplatzanlage im zentralen Bereich des Umgriffs geprägt.

3. Planerische und rechtliche Ausgangslage und Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Mischgebiet (MI) dargestellt.



© Landeshauptstadt München

Für das Planungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan, das vorhandene Baurecht beurteilt sich deshalb nach § 34 i. V. m § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Entlang der angrenzenden Straßen befinden sich Straßenbegrenzungslinien, gemäß § 246 Abs. 6 BauGB gilt § 9 Abs. 2d BauGB auch für Pläne, die nach § 173 BauGB übergeleitet wurden. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der bereits im Jahr 2014 genehmigten südlich angrenzenden Wohnbebauung im Geviert ab. Westlich und südlich des Planungsgebiets befindet sich im direkten Anschluss der Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1905c (Ackermannbogen).

Im Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler. Der Bereich Winzererstraße 47 ist als Bodendenkmal – Körpergräber des frühen Mittelalters – gekennzeichnet.

Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes

Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau bei einem Umbau des Bestandes oder Abbruch Gewerbe und Neubau mit Wohngebäuden durch Ausnutzung von vorhandenem Baurecht ist nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d) BauGB mit entsprechenden Festsetzungen zur Bindung von gefördertem Wohnraum möglich. Damit gelten im Übrigen für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 vergleichbare Anforderungen wie an einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Der bestehende, übergeleitete Bebauungsplan in Form von Straßenbegrenzungslinien und das bestehende Baurecht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB, wie unter Ziff. 3 oben erläutert, stehen dem nicht entgegen (vgl. § 246 Abs. 6 BauGB) 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. Sofern nicht nur das staatliche Fördermodell

möglich wäre, ist eine Aufteilung des 40% geförderten Wohnungsbaus in 20% Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20% München Modell (MM) geplant. Die genaue Festsetzung der einzelnen Fördermodelle bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Im Verfahren wird auch geprüft werden, ob durch den sektoralen Bebauungsplan eine gewisse geringfügige Erhöhung des Baurechts im Vergleich zum § 34 BauGB möglich erscheint.

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, der Bereich wird sich weiterhin als MI darstellen.

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 (SoBoN) finden in diesem Fall keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 34 BauGB, ggf. auch Prüfung für eine geringfügige Baurechtserhöhung, wenn möglich, was aber auch nicht zu einer Anwendung der SoBoN führen würde. 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 04 – Schwabing-West hat gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung ein Anhörungsrecht.

Aufgrund der Dringlichkeit der Angelegenheit wurde die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 4. 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 Bauantrag.

Da die nächste Sitzung des Bezirksausschusses 4 Schwabing West erst am Abend des 26.07.2023 und damit nach der Vollversammlung des Stadtrats stattfindet, wurde von der BA-Vorsitzenden im Wege einer Eilentscheidung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 der BA-Satzung und gestützt auf das positive Votum des Unterausschusses Bauen und Wohnen vom 19.07.2023 folgende Stellungnahme abgegeben:

Der BA 4 begrüßt die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes für den genannten Umgriff ausdrücklich.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Fristverkürzung

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 noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der Vollversammlung am 26.07.2023 ist aber notwendig, da eine rasche Entscheidung des Stadtrates insbesondere wegen dem unter Ziffer 1 (Anlass der Planung) genannten, am 06.06.2023 eingereichten Bauantrag 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 vom 18.07.2023; M = 1:2.500, schwarz umrandete Gebiet zwischen Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich) und Adams-Lehmann-Straße (nördlich) ist ein sektoraler Bebauungsplan aufzustellen. 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 des Beschlusses
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums – Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

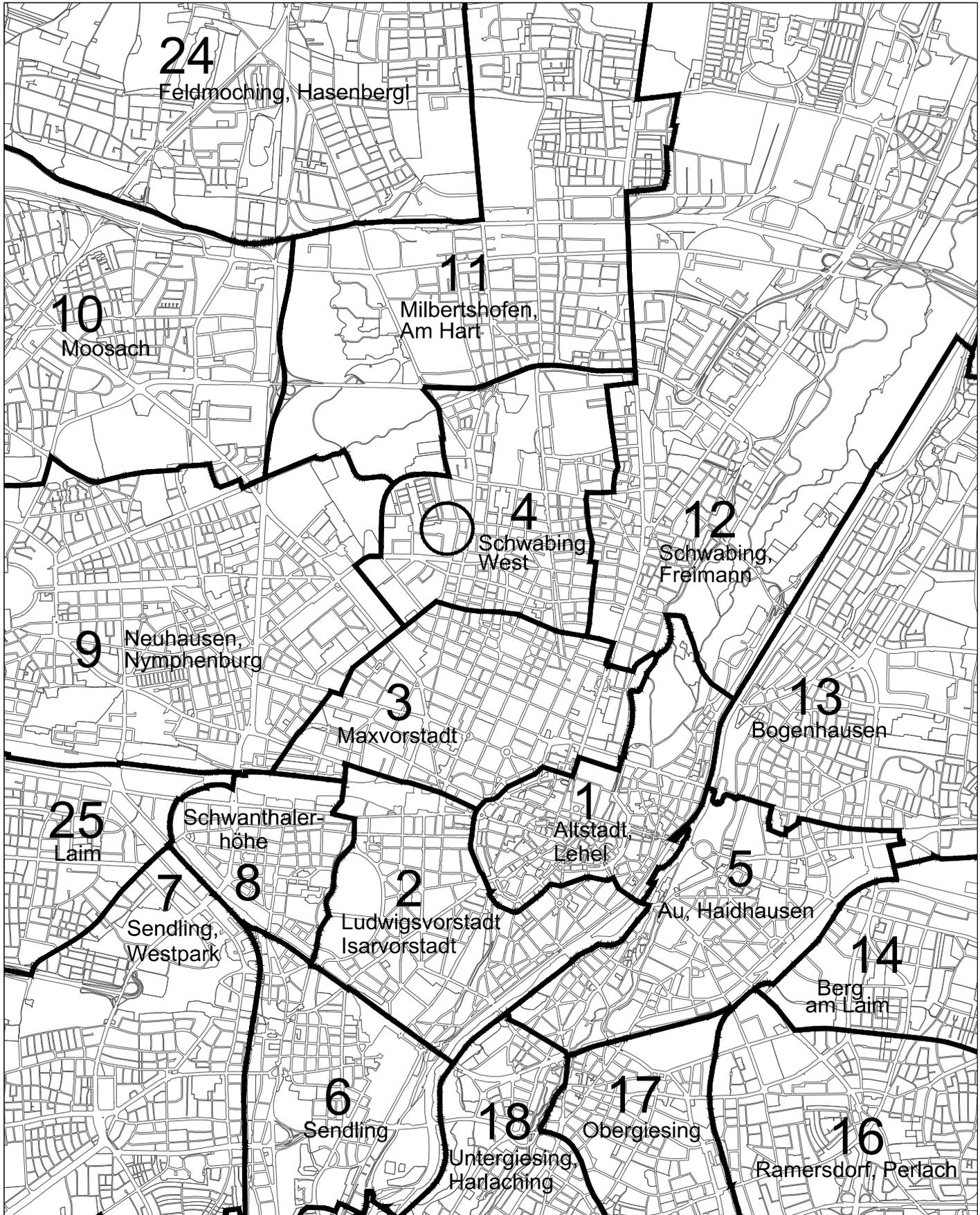
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HAII/21-V zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 04
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 Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/22T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V



© Landeshauptstadt München

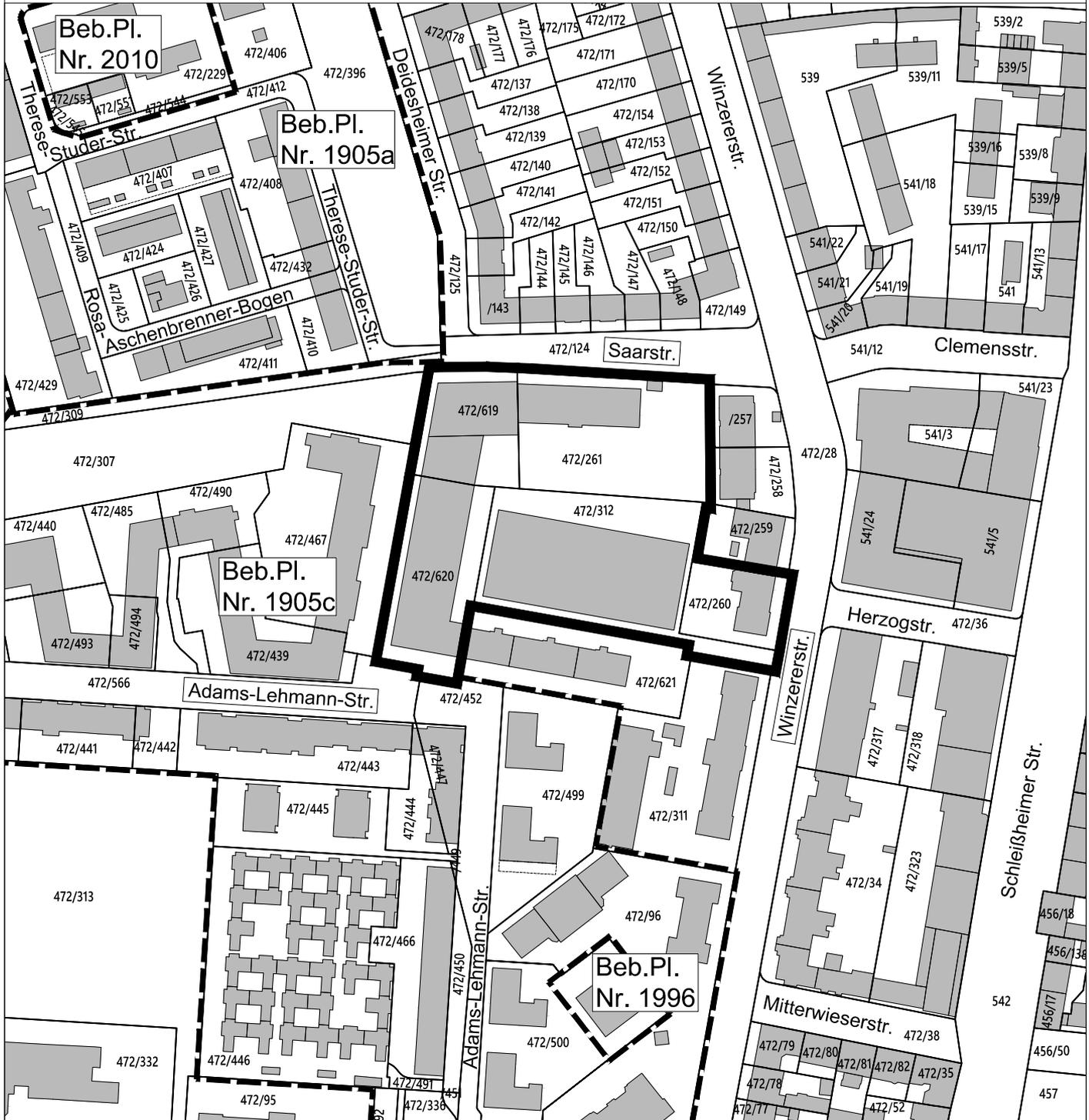
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht



1:50000

 Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 2



Copyright © LHM

Legende:

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.

Übersichtsplan zum sektoralen Bebauungsplan Nr. XXXX

Bereich:
 Saarstraße (südlich),
 Winzererstraße (westlich),
 Adams-Lehmann-Straße (nördlich)



M. = 1 : 2500



Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 HA II / 24 B
 am 18.07.2023

Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes
Schwabing West



Landeshauptstadt
München

Vorsitzende:
Gesa Tiedemann

BA-Geschäftsstelle Mitte:
Marienplatz 8, 80331 München
Telefon: 233-21334
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

[Landeshauptstadt München, Direktorium, Marienpl. 8., 80331 München](http://Landeshauptstadt.Muenchen.Direktorium.Marienpl.8..80331.Muenchen)

An das
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN HA II-21V

plan.ha2-21v@muenchen.de

20.07.2023

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2191
Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich),
Adams-Lehmann-Straße (nördlich)
- Aufstellungsbeschluss -**

Stellungnahme des BA 4 Schwabing West
Unser Zeichen: C 2.6 07/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

da die nächste Sitzung des Bezirksausschusses 4 Schwabing West erst am Abend des 26.07.2023 und damit nach der Vollversammlung des Stadtrats stattfindet, gebe ich im Wege einer Eilentscheidung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 der BA-Satzung und gestützt auf das positive Votum des Unterausschusses Bauen und Wohnen vom 19.07.2023 folgende Stellungnahme ab:

Der BA 4 begrüßt die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes für den genannten Umgriff ausdrücklich.

Mit freundlichen Grüßen

Gesa Tiedemann