

Telefon: 0233 - 22918

26127

Telefax: 0233 - 24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung - Verwaltung Be-  
zirk Mitte (Stadtbezirk 3, 4 und  
9)

Satzung über die Veränderungssperre Nr. 662  
Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619  
der Gemarkung Schwabing

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

Erlass nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB)  
(Aufstellungsbeschluss für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191)

### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13600

### Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung

vom 10.07.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

### Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Bauantrag für die Flurstücke Nummern 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing 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
<b>Inhalt</b>	Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den planerischen Zielvorstellungen nach dem zur Aufstellung beschlossenen sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 Notwendigkeit zum Erlass einer Veränderungssperre
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 662 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seiten 4 und 5 der Sitzungsvorlage) für die Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619 der Gemarkung Schwabing beschlossen.</li>   <li>2. Dem im Vortrag unter Punkt 4. formulierten Vorgehen zu einer Vergleichslösung wird zugestimmt. Die Förderquote hinsichtlich des gegenüber dem heutigen Bestand zusätzlichen Wohnbaurechts gemäß der künftigen Baugenehmigung für das Baugrundstück nach dem München Modell-Miete beträgt 30% bei 40 Jahren Bindung. Im Gegenzug verpflichtet sich der Antragsteller zur Klage- bzw. Antragsrücknahme im anhängigen Verwaltungsgerichtsverfahren.  Eine weitere Reduzierung auf 20% Förderquote wäre nur bei 100% Mietwohnungen (Aufteilungsverbot für 40 Jahre) und einer Bauverpflichtung möglich, sofern diese „Verhandlungsklausel“ im Optimierungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) vom Stadtrat beschlossen würde.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Veränderungssperre Nr. 662, sektoraler Bebauungsplan Nr. 2191, Saarstraße 7
<b>Ortsangabe</b>	Stadtbezirk 04 – Schwabing-West Saarstraße 7, Winzererstraße 47d und 47e

Telefon: 0 233 - 22918  
26127  
Telefax: 0 233 - 24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung - Verwaltung Bezirk  
Mitte (Stadtbezirk 3, 4 und 9)  
PLAN-HA II/22 V  
PLAN-HA II/24 B

Satzung über die Veränderungssperre Nr. 662  
Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619  
der Gemarkung Schwabing  
Stadtbezirk 4 Schwabing-West

Erlass nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB)  
(Aufstellungsbeschluss für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191)

---

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13600**

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M= 1 : 2.500
3. Lageplan M= 1 : 2.500
4. Lageplan beantragtes Bauvorhaben M= 1 : 2.500

---

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Zur Sicherung des Planungsziels der Landeshauptstadt München aus dem Aufstellungsbeschluss zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Es ist notwendig, dass die Veränderungssperre Nr. 662 rechtzeitig vor dem 01.09.2024 in Kraft tritt.

Der Erlass der Veränderungssperre Nr. 662 bedarf nach der Beschlussfassung noch der Ausfertigung und der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München.

## **1. Planungsanlass**

Im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 wurde auf den Flurstücken Nrn. 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing (siehe Anlage 4), an der Saarstraße 7 / Winzererstr. 47d und 47e, 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.

Ziel des o.g. Aufstellungsbeschlusses 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. Das Bauvorhaben steht damit dem Ziel des Aufstellungsbeschlusses entgegen und wurde mit Bescheid vom 28.08.2023, zugestellt am 31.08.2023 für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Da absehbar ist, dass innerhalb dieses Zeitraumes ein Satzungsbeschluss nicht erfolgen wird, ist eine Veränderungssperre erforderlich.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 26.07.2023 beschlossen, für das Gebiet zwischen Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich) und Adams-Lehmann-Straße (nördlich) den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 aufzustellen. Das Planungsgebiet umfasst konkret die Flurstücke Nrn. 472/619, 472/620, 472/312, 472/261 und 472/260 der Gemarkung Schwabing, Stadtbezirk 04 – Schwabing-West.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt im Umgriff des Bebauungsplans ein Mischgebiet (MI) dar.

## **3. Genehmigungsverfahren für die Grundstücke Saarstr. 7 / Winzererstr. 47d und 47e, Schwabing West**

Am 06.06.2023 ist der bereits unter 1. genannte Bauantrag für die Flurstücke Nummern 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing, in der Saarstr. 7 / Winzererstr. 47d und 47e, Schwabing West 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 eingegangen.

## **4. Gründe für den Erlass der Veränderungssperre**

Die Entscheidung über den eingereichten Bauantrag vom 06.06.2023 wurde mit Bescheid vom 28.08.2023, zugestellt am 31.08.2023 für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Gegen die Zurückstellung des Bauantrags wurde Klage eingelegt sowie ist ein Eilverfahren beim Verwaltungsgericht München anhängig. Eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts liegt jeweils noch nicht vor.

Es ist zu befürchten, dass eine Realisierung des Bauvorhabens gemäß dem Bauantrag die planerischen Zielvorstellungen nach dem zur Aufstellung beschlossenen sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 wesentlich erschweren, wenn nicht gar unmöglich machen würde, weil die geplanten und beschriebenen Maßnahmen im Bauantrag nicht im Einklang mit den planerischen Zielvorstellungen stehen.

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. Aufgrund des deutlichen und anhaltenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum in München und dem insbesondere auch in dem vorliegenden Stadtviertel relativ hohen Mietpreisniveau 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.

Die Zurückstellung des Baugesuchs vom 06.06.2023 endet am 31.08.2024. Im Hinblick auf das Baugesuch ist mit dem Antragsteller Kontakt aufgenommen worden. Hierbei wurde durch Vorlage einer Kalkulation plausibel dargelegt, dass für den Antragsteller eine Umsetzung der Ziele des sektoralen Bebauungsplans nicht rentabel ist. In aktuell andauernden Verhandlungen ist vorgesehen, dass sich der Antragsteller zur Bindung von 30 % des (gegenüber dem heutigen Bestand) zusätzlichen Wohnbaurechts gemäß der künftigen Baugenehmigung für das Baugrundstück gemäß Anlage 4 dieses Beschlusses nach dem München Modell-Miete für 40 Jahre bereit erklärt. Eine weitere Reduzierung auf 20% Förderquote wäre nur bei 100% Mietwohnungen (Aufteilungsverbot für 40 Jahre) und einer Bauverpflichtung möglich, sofern diese „Verhandlungsklausel“ im Optimierungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) vom Stadtrat beschlossen würde. Im Gegenzug ist die Rücknahme von Klage und Antrag der Verwaltungsgerichtsverfahren in Aussicht gestellt. Von der Veränderungssperre soll sodann eine Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB für einen entsprechenden Bauantrag zugelassen werden. Der weitere sektorale Bebauungsplan soll weiterverfolgt werden, da er auch weitere Grundstücke betrifft als das verwaltungsgerichtlich Relevante.

## **5. Erlass einer Veränderungssperre**

Mit Ablauf des 31.08.2024 könnte ein Anspruch auf Baugenehmigung der vorgelegten Planung des Eigentümers entstehen. Damit gäbe es keine Verpflichtung, Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Zur weiteren Sicherung des o.g. Planungsziels im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2191 ist deshalb für die Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619, Gemarkung Schwabing der Erlass einer Veränderungssperre geboten.

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 4 - Schwabing-West wurde als betroffener Stadtbezirk über den geplanten Erlass der Veränderungssperre unterrichtet und hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Simone Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 662 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seiten 5 und 6 der Sitzungsvorlage) für die Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619 der Gemarkung Schwabing beschlossen.
2. Dem im Vortrag unter Punkt 4. formulierten Vorgehen zu einer Vergleichslösung wird zugestimmt. Die Förderquote hinsichtlich des gegenüber dem heutigen Bestand zusätzlichen Wohnbaurechts gemäß der künftigen Baugenehmigung für das Baugrundstück nach dem München Modell-Miete beträgt 30% bei 40 Jahren Bindung. Im Gegenzug verpflichtet sich der Antragsteller zur Klage- bzw. Antragsrücknahme im anhängigen Verwaltungsgerichtsverfahren.  
Eine weitere Reduzierung auf 20% Förderquote wäre nur bei 100% Mietwohnungen (Aufteilungsverbot für 40 Jahre) und einer Bauverpflichtung möglich, sofern diese „Verhandlungsklausel“ im Optimierungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) vom Stadtrat beschlossen würde.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Satzung  
über die Veränderungssperre Nr. 662**

**Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619  
der Gemarkung Schwabing  
Stadtbezirk 4 - Schwabing-West**

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 14 Abs.1 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), folgende Satzung:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Für die Flurstücke Nrn. 472/620 und 472/619 der Gemarkung Schwabing wird eine Veränderungssperre erlassen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan der Landeshauptstadt München vom 06.06.2024 (Maßstab 1 : 2.500), ausgefertigt am \_\_\_\_\_, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Die betroffenen Grundstücke sind in diesem Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

**§ 2**

**Verbote**

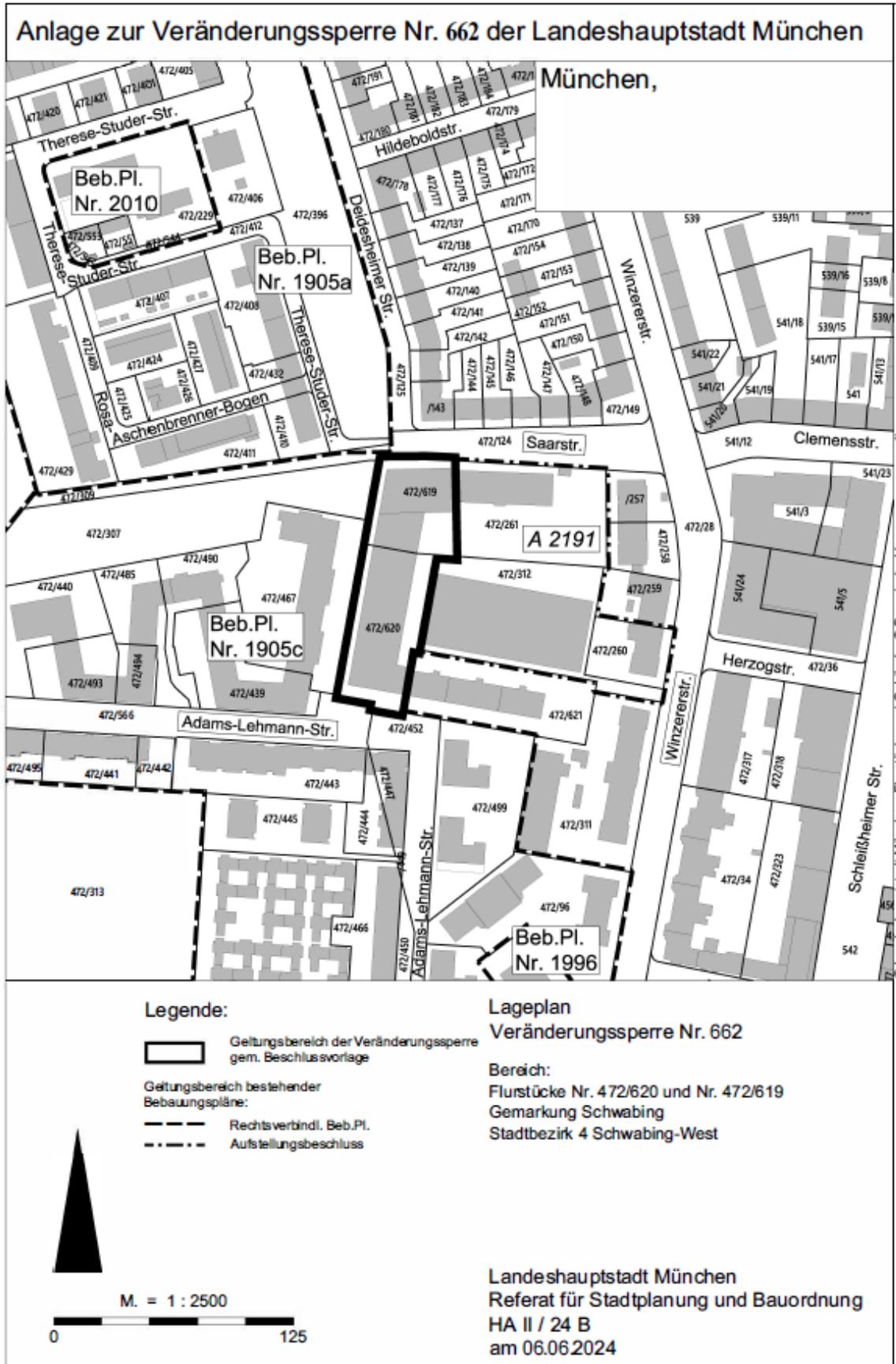
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

**§ 3**

**Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der Zurückstellung des Baugesuchs vom 31.08.2023 abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Anlage zur Veränderungssperre Nr. 662



### 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 Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)  
an das Direktorium Rechtsabteilung – 3x  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V

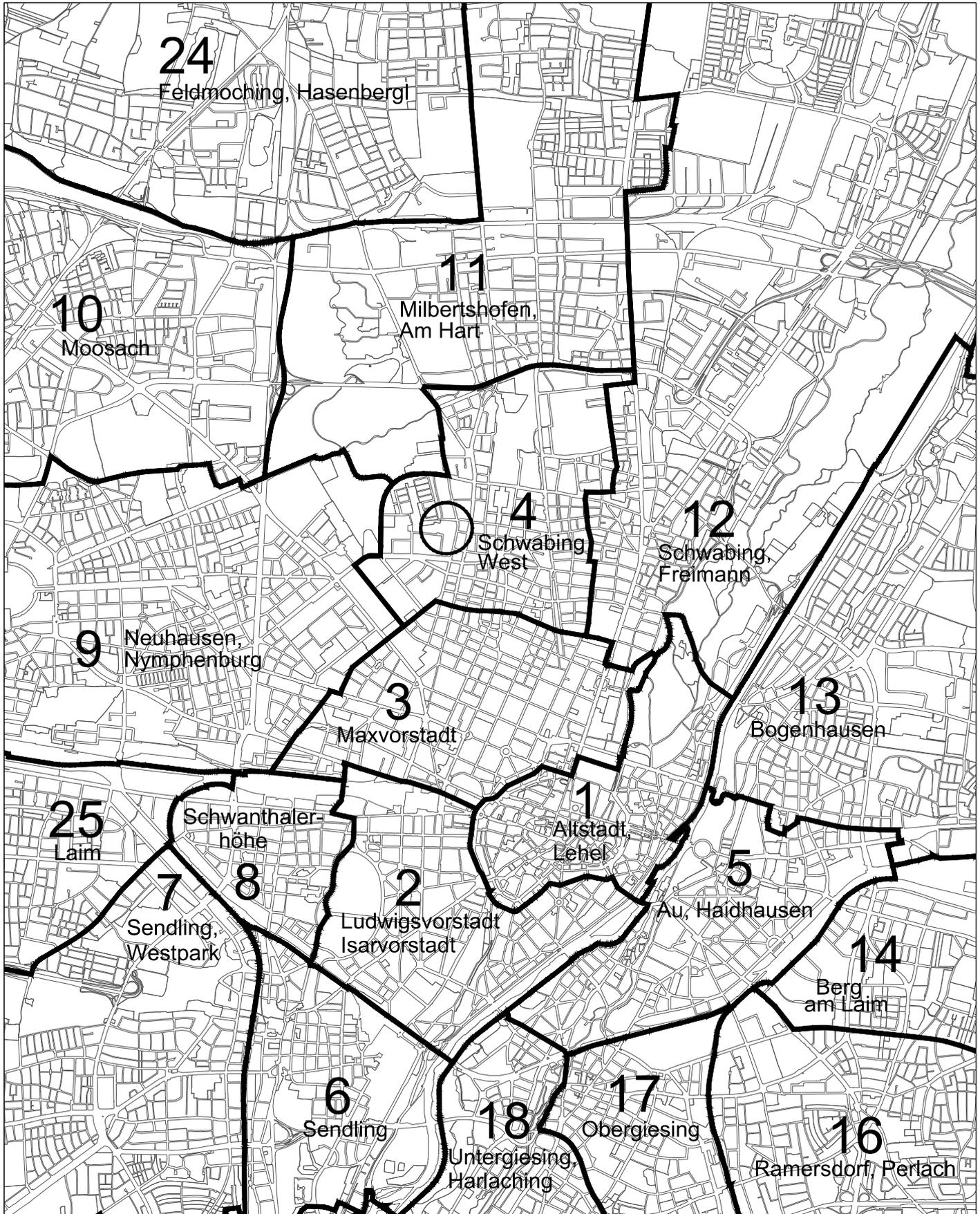
zur weiteren Veranlassung.

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 Kommunalreferat -Geodatenservice-Bodenordnung
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Klima und Umweltschutz
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Mobilitätsreferat
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 III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V



© Landeshauptstadt München

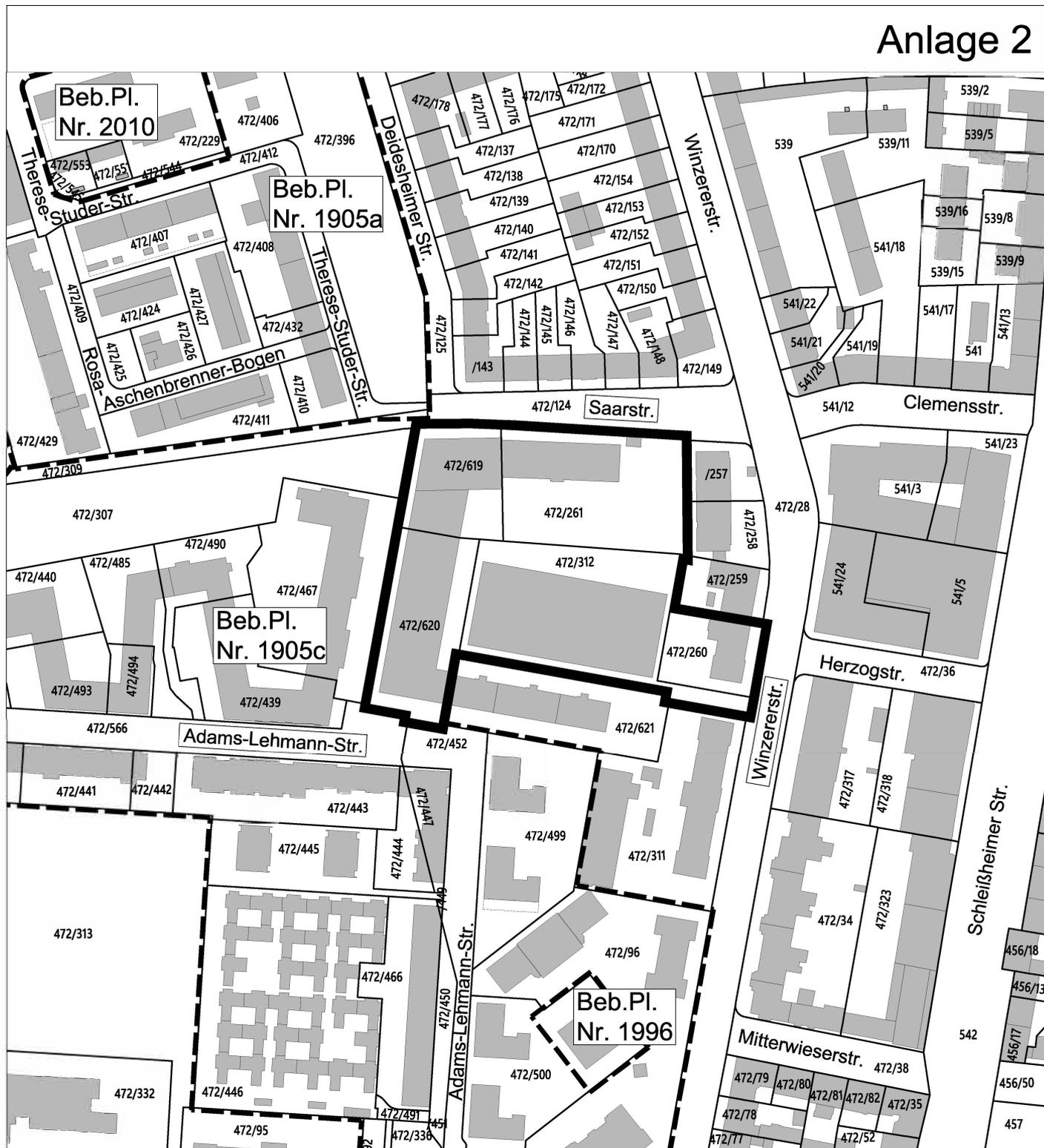
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
**Bezirksübersicht**



1:50000

 Lage der beabsichtigten  
Überplanung

# Anlage 2



## Legende:

-  Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zu sekt. Beb.Pl. Nr. 2191
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.



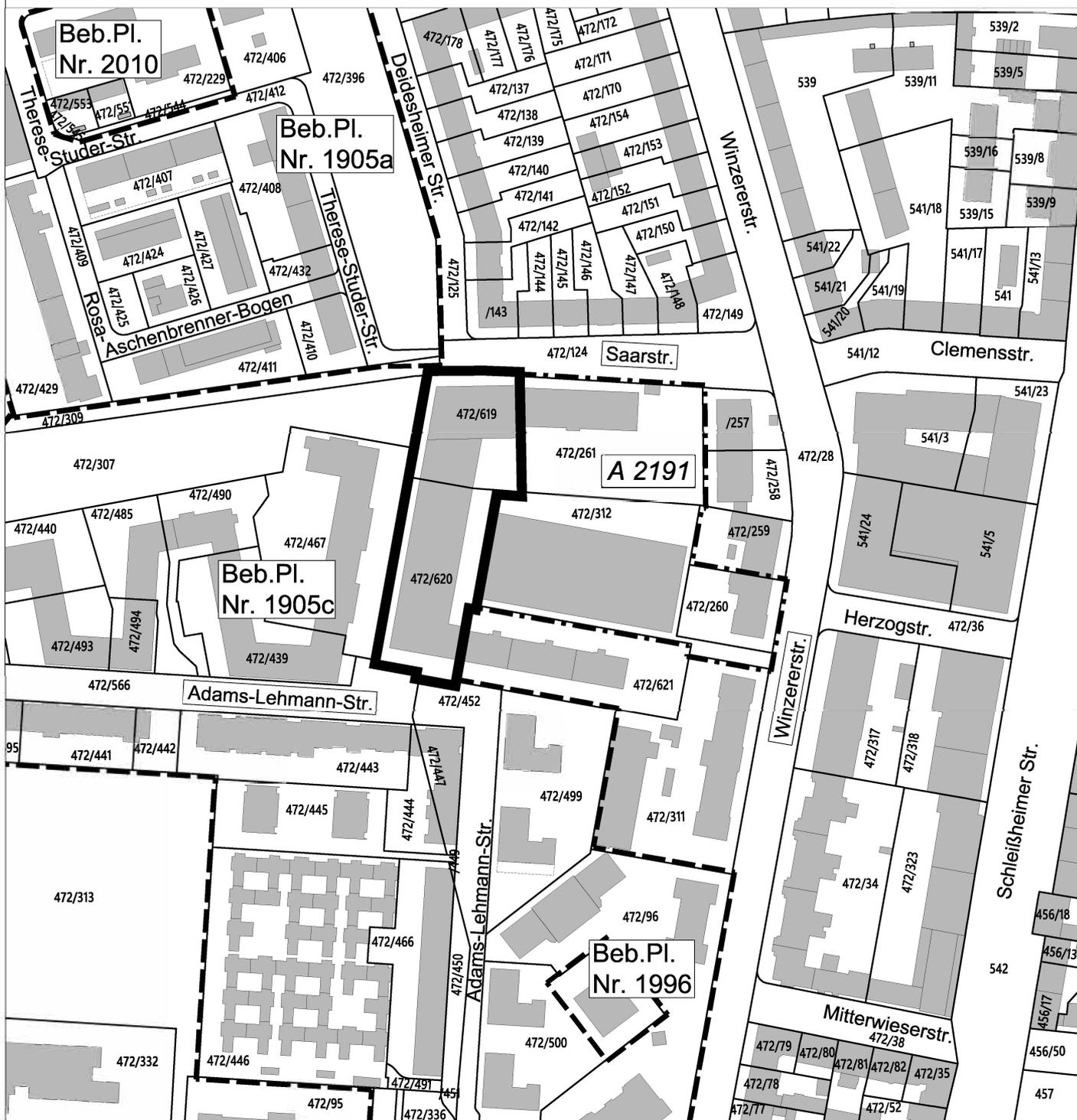
M. = 1 : 2500



Übersichtsplan zu dem in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191

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

Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 HA II / 24 B  
 am 29.04.2024



**Legende:**

-  Geltungsbereich der Veränderungssperre gem. Beschlussvorlage
- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.
-  Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 2500



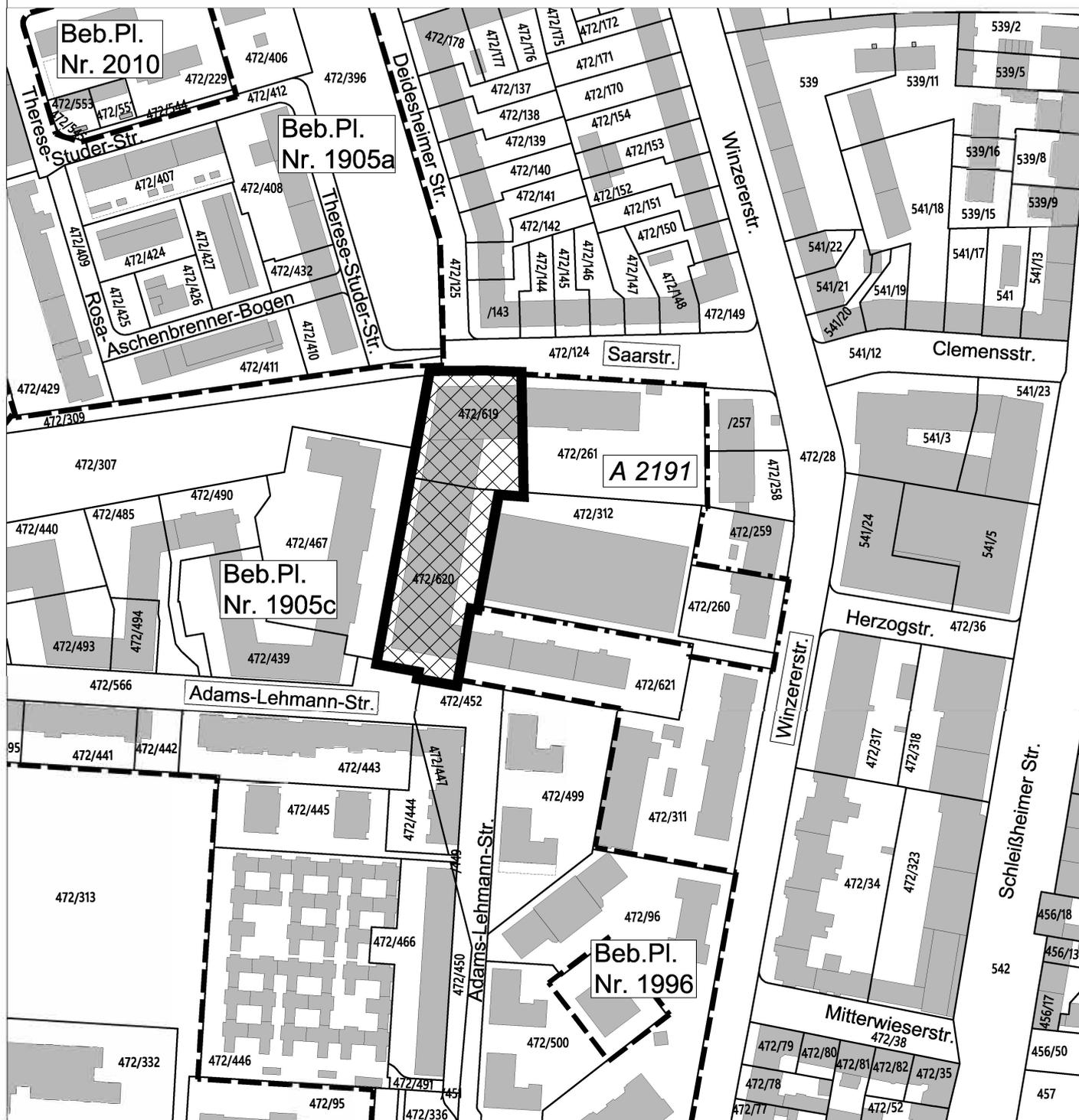
**Lageplan**

**Veränderungssperre Nr. 662**

**Bereich:**

Flurstücke Nr. 472/620 und Nr. 472/619  
 Gemarkung Schwabing  
 Stadtbezirk 4 Schwabing-West

Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 HA II / 24 B  
 am 06.06.2024



**Legende:**

 Beantragtes Bauvorhaben

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.  
 Aufstellungsbeschluss

**Lageplan zum beantragten Bauvorhaben**

Bereich:  
 Flurstücke Nr. 472/620 und Nr. 472/619  
 Gemarkung Schwabing  
 Stadtbezirk 4 Schwabing-West



M. = 1 : 2500



Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 HA II / 24 B  
 am 06.06.2024