



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung - Planungsgruppe
Bezirk Mitte (Stadtbezirk 3, 4 und 9)
PLAN-HAII-22P

I.

An die Vorsitzende des Bezirksausschusses
des Stadtbezirks 4 – Schwabing West
Frau Gesa Tiedemann
BA-Geschäftsstelle Mitte
Tal 13, 80313 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
24.11.2021

**Sektoraler Bebauungsplan für den Theo-Prosel-Weg 14
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03014 des Bezirksausschusses 04 - Schwabing West
vom 22.09.2021**

Sehr geehrte Frau Tiedemann,

der o.g. Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Sie regen die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes für das Grundstück Theo-Prosel-Weg 14 auf der Grundlage der SoBoN an, der auch Mietwohnungen vorsieht.

Ausgangslage/ vorhandenes Baurecht

Die Bebauung des Theo-Prosel-Weg 14 besteht aus einer Gewerbeanlage in Privateigentum. Das Grundstück ist etwa zur Hälfte mit einem zweigeschossigen Gebäude überbaut, das nach Südwesten an das Gebäude Theo-Prosel-Weg 12 (ebenfalls gewerbliche Nutzung) anschließt. Die im Nordosten gelegene Hälfte des Grundstückes ist unbebaut und dient als ebenerdige Parkierung beziehungsweise gewerblich genutzte Außenflächen.

Die Grundstücke Theo-Prosel-Weg 12 und 14 befinden sich innerhalb des Umgriffs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1018a, rechtsverbindlich seit dem 21.03.1977. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan. Für den überwiegenden Teil des Planes ist die Nutzung als Sondergebiet Bundesverwaltung festgesetzt, für die Grundstücke des Theo-Prosel-Weges 12 und 14 die Nutzung Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde ein Bauantrag für den Neubau von Wohnungen in der Theo-Prosel-Straße 14 vorgelegt. Die zuständige Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission (LBK) führt dazu aus, dass die beantragte Maßnahme von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1018a maßgeblich abwich. Der erwähnte Bauantrag wurde mittlerweile vom Antragsteller zurückgezogen.

Sektoraler Bebauungsplan

Gemäß § 9 Abs. 2 d) Baugesetzbuch (BauGB) können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) in einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung insbesondere Flächen für den geförderten Wohnraum festgesetzt werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, mit einem sektoralen Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Tiefe der Abstandsflächen (abweichend vom Bauordnungsrecht) zu treffen.

Da sich das Grundstück Theo-Prosel-Weg 14 im Umgriff des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 1018a befindet, nicht aber in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, ist die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans nicht möglich.

Unabhängig von dem vorliegenden Sachverhalt wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach Maßgabe des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.09.2021 gebeten, zu prüfen, wie und wo ein sektoraler Bebauungsplan erlassen werden kann und dem Stadtrat entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vorzulegen.

Hier ist es Aufgabe der Verwaltung, stadtweit Gebiete zu identifizieren, die sich grundsätzlich für den Erlass eines sektoralen Bebauungsplans eignen. Neben den in § 9 Abs. 2d) BauGB dargelegten rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen dürften hierfür voraussichtlich noch weitere Kriterien wie beispielsweise das noch vorhandene Baurechtspotenzial, die Struktur und der Charakter der Bestandsbebauung (z.B. Geschosswohnungsbau), der Anteil geförderten Wohnraums im Bestand, vorhandene Infrastrukturen und Entschädigungsfragen eine Rolle spielen. Gerne können wir Ihnen die entsprechende(n) Beschlussvorlage(n), die 2022 in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht wird/werden, mit Anmeldung einer Behandlung im Stadtrat zur Kenntnis zukommen lassen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 03014 kann nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen





