

Telefon: 0 233-22066
26058
21074
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2181 Claude-Lorrain-Straße (östlich) Untere Weidenstraße (nördlich)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07195

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Luftbild
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 18

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.11.2022 (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, da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat.

Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans

1. Anlass der Planung

Die Vollversammlung hat am 29.06.2022 mehrheitlich nach Antrag Nr. 20-26 / A 02881 der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion und Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI Folgendes beschlossen:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Anwesen Claude-Lorrain-Straße 19 (Flurstück Nr. 12122/6, Gemarkung Sektion VII, Giesing) zu prüfen, ob ein sektoraler Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2d BauGB) aufgestellt werden kann und den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung damit schnellstmöglich zu befassen.“

Die Vorprüfung kam zu einem positiven Ergebnis, weshalb mit vorliegender Beschlussvorlage nun ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vorgelegt wird.

Der o. g. Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München basiert auf einer

am 29.06.2022 in nichtöffentlicher Sitzung der Vollversammlung behandelten Vorlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06659) und einem in der Sitzung von den Fraktionen Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion und Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI eingebrachten Änderungsantrag.

Die Vorlage behandelte den Prüfungsfall zur Ausübung des Vorkaufsrechtes der Landeshauptstadt München auf dem Grundstück Flurstück Nr. 12122/6, Claude-Lorrain-Straße 19.

Die seitens des Kommunalreferates erstellte Beschlussvorlage wurde aufgrund § 46 Abs. 2 Nr. 2 Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München in nichtöffentlicher Sitzung der Vollversammlung am 29.06.2022 behandelt, weil Verträge in Grundstücksangelegenheiten behandelt wurden, die die Belange privater Dritter betrafen.

Im Ergebnis hat die Landeshauptstadt München das Grundstück Claude-Lorrain-Straße 18 (Flst.Nr. 12122/6, Gemarkung Sektion VII, Giesing) nicht im Wege eines Vorkaufsrechts erworben.

Eine überschlägige Einschätzung vorhandener Reserven derzeit noch nicht realisierten Baurechts nach § 34 BauGB im Geviert Claude-Lorrain-Straße, Untere Weidenstraße, Sommerstraße und Schyrenstraße hat ergeben, dass ausschließlich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 12122/6 Wohnbaurechtsreserven in einer Größenordnung mit wirksamer Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Viertels vorliegen. Unter Annahme einer gegebenenfalls möglichen, geschlossenen Blockrandbebauung mit sechs Vollgeschossen ergibt sich dort eine Geschossfläche von ca. 4.700m². Der zulässige Umfang einer solchen Bebauung wurde aber zu keinem Zeitpunkt über Bauvoranfragen oder Baugenehmigungen abschließend festgestellt.

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 Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d 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.

2. Ausgangssituation

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

Der Bereich Claude-Lorrain-Straße (östlich) und Untere Weidenstraße (nördlich) liegt im 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching. Der Umgriff des sektoralen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 12122/6, Gemarkung Sektion VII, Giesing und hat eine Größe von 1.470 m². Es befindet sich in privatem Eigentum.

Das o. g. Grundstück ist mit einem zweigeschossigen L-förmigen Hauptgebäude mit

Anbau sowie einem eingeschossigen Nebengebäude, einer Vierfachgarage bebaut. Das Hauptgebäude ist derzeit als Einheit vermietet (der Mietvertrag läuft aktuell bis Ende 2024) und ausschließlich gewerblich (Büroräume mit Ausstellungsfläche) genutzt. Die Gewerbefläche beträgt etwa 260 m².

Das restliche Grundstück ist unbebaut und weist teilweise Stellplatzflächen und mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Flächen auf.

2.2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Bereich östlich der Claude-Lorrain-Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und mit der landschaftsplanerischen Schraffur für vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

Das Flurstück weist ein Bauliniengefüge mit einer straßenbegleitenden Baulinie entlang der Claude-Lorrain-Straße und Untere Weidenstraße auf.

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß §§ 30 Abs. 3 und 34 BauGB zu beurteilen.

Es liegt im sachlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Untere Au/Untergiesing“, die am 21.05.2021 in Kraft getreten ist. Mit dieser Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich das Ziel formuliert, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Verdrängung der in den Gebieten ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu vermeiden. In vorlaufenden Untersuchungen zeichneten sich deutliche Anzeichen für eine zunehmende Gentrifizierungsdynamik ab. Das Verdrängungspotenzial wurde als entsprechend hoch eingeschätzt.

Im Planungsgebiet ist die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV) gültig.

3. Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2181

Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau bei noch nicht realisiertem Baurecht nach § 34 BauGB ist im Planungsgebiet durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d 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 Abs. 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 Umgriff das Planungsgebiet liegt, stehen dem nicht entgegen und gelten weiterhin.

4. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, gemäß der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung, die Entwicklung von Wohnungsbau nach den städtischen Zielsetzungen zu steuern. Dabei soll ein Anteil an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet festgesetzt werden. Sofern nicht nur das staatliche Fördermodell möglich wäre, ist eine Aufteilung von 20 % EOF (Einkommensorientierte Förderung) und 20 % MM (München Modell) geplant. Die genaue Festsetzung der einzelnen Fördermodelle bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Die Satzungsziele der am 21.05.2021 in Kraft getretenen Erhaltungssatzung „Untere Au/Untergiesing“ und die Ziele des Bebauungsplanes sind miteinander vereinbar.

5. Weiteres Vorgehen

Für das Planungsgebiet soll ein sektoraler Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind voraussichtlich erfüllt, da durch die Festsetzung eines 40 %igen Anteils an gefördertem Wohnen für erstmals realisiertes Baurecht gemäß § 34 BauGB keine Relevanz bezüglich der in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte ersichtlich ist.

Der § 13 BauGB kommt vorliegend nur dann zur Anwendung, wenn § 13 Abs. 1 S. 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 verändert“) einschlägig ist.

Die Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren zur Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung an deren Stelle ist eine rechtliche Sicherung der Planungsziele erforderlich.

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung finden in diesem Fall keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 34 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 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. Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung stimmte in ihrer Sitzung vom

13.07.2022 dem Vorgehen zu.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Dem betroffenen Bezirksausschuss des Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching steht gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) Bezirksausschuss-Satzung ein Anhörungsrecht zu.

Mit Schreiben vom 02.09.2022 wurde er zum Beschlussentwurf angehört. Der Bezirksausschuss hat sich in der Sitzung vom 20.09.2022 mit der Planung befasst und dem Vorhaben einstimmig zugestimmt (Anlage 4).

Der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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 14.07.2022, M = 1:5.000 (Anlage 2) schwarz umrandete Gebiet Claude-Lorrain-Straße (östlich) Untere Weidenstraße (nördlich) wird ein sektoraler Bebauungsplan Nr. 2181 aufgestellt. 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 dieses 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)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
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 18
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 – SG 3
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/53
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33V