

Telefon: 233 – 22947
25299
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/22 V

**Sektoraler Bebauungsplan für das Karree
Kathi-Kobus-Straße, Theo-Prosel-Weg, Elisabethstraße**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04066 des Bezirksausschusses 04 - Schwabing West vom
01.06.2022

Stadtbezirk 04 – Schwabing West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08526

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M 1:2500
3. Antrag Nr. 20-26 / B 04066

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes Schwabing West hat am 01.06.2022 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / B 04066 (Anlage 3) gestellt. Darin wird die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes für das Geviert Kathi-Kobus-Straße, Theo-Prosel-Weg, Elisabethstraße unter Einbeziehung des Grundstückes Elisabethstraße 87 beantragt, um bei mehreren, dort geplanten privaten Bauvorhaben (BV) einen entsprechenden Anteil an geförderten Wohnungen zu sichern. Außerdem solle geprüft werden, inwieweit die Beseitigung der Wohnbebauung Theo-Prosel-Weg 11-13 aus dem Jahr 1996 notwendig ist.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 1 Abs. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat. Die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. deren Ablehnung ist zwar stadtteilbezogen, es liegt aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vor.

Mit Schreiben vom 27.09.2022 und 19.12.2022 beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrages Nr. 20-6 / B 04066 wurde nicht widersprochen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / B 04066 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage und vorhandenes Baurecht

Die Bebauung des beschriebenen Gevierts besteht aus mehreren, sowohl zum Wohnen, als unter anderem auch gewerblich genutzten Anlagen in unterschiedlichem Privateigentum und entspricht in seiner Nutzungsart einem Mischgebiet. Das Areal ist mehrheitlich in geschlossener Bauweise bebaut.

Die Bebauung Elisabethstraße 87 liegt an der nord-östlichen Ecke eines westlich an die Kathi-Kobus-Straße angrenzenden Gevierts und ist gewerblich genutzt. Die zur baurechtlichen Beurteilung des Grundstücks Elisabethstraße 87 einschlägige nähere Umgebung im Nordosten des Gevierts Infanterie-, Barbara-, Kathi-Kobus- sowie Elisabethstraße entspricht einem Mischgebiet.

Das Geviert Kathi-Kobus-Straße, Theo-Prosel-Weg und Elisabethstraße sowie die Bebauung Elisabethstr. 87 befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB, da ein übergeleitetes Bauliniengfüge, bestehend aus einer Baulinie an der Elisabethstraße und Baugrenzen an der Kathi-Kobus-Straße und am Theo-Prosel-Weg, vorliegt, siehe Anlage 2.

Im oben beschriebenen Bereich beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach ihrem Einfügen in die nähere Umgebung und nach der Einhaltung des genannten Bauliniengefüges.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV - Lokalbaukommission (LBK) hat am 04.07.2022 für das Grundstück Kathi-Kobus-Straße 28-30 einen Bauvorbescheid mit einer positiven Beurteilung für die Nutzungsart Wohnen, jedoch teilweise negativ hinsichtlich des beantragten Maßes der Nutzung erteilt.

Für das Grundstück Kathi-Kobus-Straße 23 und Elisabethstraße 87 besteht ein Bauvorbescheid vom 28.10.2021 mit einer positiven Beurteilung für die Nutzungsarten Wohnen bzw. Läden und Büronutzung. Ein am 15.07.2022 eingereichter Bauantrag wird zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Beschlussvorlage geprüft. Mit dem aktuellen Antrag werden 59 Wohneinheiten (WE) beantragt. Dieser muss jedoch überarbeitet werden. Es wird ein Änderungsantrag erwartet.

Für eine Überbauung Kathi-Kobus-Straße 22 und Theo-Prosel-Weg 11-13 wurde am 27.10.2020 ein positiver Bauvorbescheid für die Nutzungsart Wohnen erteilt. Der Bauantrag für 169 Wohnungen vom 07.03.2022 wurde am 19.12.2022 genehmigt.

Für das Grundstück Theo-Prosel-Weg 1-3 wurde am 24.06.2021 ein Vorbescheid für eine Aufstockung der Bestandsgebäude mit positiver Einschätzung einer Mischnutzung mit Büro (Schwerpunkt) und Wohnen erteilt. Die Anzahl der Wohnungen ist nicht Gegenstand des Vorbescheides und geht aus dem Antrag nicht hervor.

Für das Grundstück Theo-Prosel-Weg 5-7 ist ein überwiegend negativer Vorbescheid vom 26.01.2021 vorhanden, wonach ein Vorhaben zur Aufstockung des derzeit 6-geschossigen Gebäudeteils hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einem Staffelgeschoss und einer Traufhöhe von 21,30 m planungsrechtlich zulässig ist. Die Anzahl der Wohnungen ist nicht Gegenstand des Vorbescheides.

Für die übrige bestehende Bebauung im oben beschriebenen Bereich sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV Lokalbaukommission derzeit keine Vorhabensabsichten bekannt. Bei einer Neuentwicklung auf diesen Flächen wären relativ geringe Wohnungszahlen zu erwarten, so dass dort voraussichtlich keine ausreichende Anzahl geförderter Wohnungen gesichert werden könnte, die ein Planungsverfahren sinnvoll erscheinen ließe.

Ob ein Abbruch bzw. Neubau an Stelle der vorhandenen Bebauung des Theo-Prosel-Wegs 11-13 aus dem Jahr 1996 seitens der Grundeigentümer*in notwendig ist, wird von der Landeshauptstadt München nicht geprüft. Der Abbruch von Gebäuden ist nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO) grundsätzlich verfahrensfrei. Bei einem Entfall von Wohnraum ist ggf. ein Verfahren wegen Zweckentfremdung durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, durchzuführen. Ein Abbruch könnte nicht mit einem (sektoralen) Bebauungsplan verhindert werden.

2. Sektoraler Bebauungsplan

Gemäß § 9 Abs. 2 d) Baugesetzbuch 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.

Für die oben genannten Grundstücke liegt für eine Wohnnutzung entweder ein positiver Bauvorbescheid oder ein Bauvorbescheid mit positiver Beurteilung bzgl. der Wohnnutzung vor. In § 42 BauGB ist geregelt, dass Eigentümer*innen Entschädigungszahlungen für den Fall zustehen, dass durch gemeindliche Planung die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Im Zuge eines sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung mit der Festsetzung eines Anteils geförderter Wohnungen auf den oben genannten Grundstücken ist zu erwarten, dass durch die Verpflichtung zur Herstellung geförderten Wohnraums eine Wertminderung der Grundstücke eintritt, die aufgrund der Wertdifferenz zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau (nach Maßgabe des bislang zulässigen Baurechts ohne Miet- und Belegungsbindungen) in der Landeshauptstadt München nicht nur unwesentlich ist.

Insgesamt besteht daher ein sehr hohes Risiko hinsichtlich zulässiger erheblicher Entschädigungsforderungen gegenüber der Landeshauptstadt München.

3. Fazit

Mit einem sektoralen Bebauungsplan könnte im Karree Kathi-Kobus-Straße, Theo-Prosel-Weg und Elisabethstraße aufgrund baurechtlicher Verbindungen nur eine sehr geringe Anzahl geförderter Wohnungen gesichert werden. Gleichzeitig besteht ein sehr hohes Risiko, dass durch die mit einem sektoralen Bebauungsplan zu erwartende Wertminderung der Grundstücke in diesem Bereich Entschädigungsansprüche in erheblicher Höhe gegenüber der Landeshauptstadt München geltend gemacht werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt deshalb, von der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes abzusehen.

Die Beurteilung der Notwendigkeit des Abbruchs der Wohnbebauung Theo-Prosel-Weg 11-13 aus dem Jahr 1996 ist seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht möglich.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 04066 des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes Schwabing West vom 01.06.2022 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Christian Müller, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen im Antrag der Referentin zur planungsrechtlichen Bestandssituation im Karree Kathi-Kobus-Straße, Theo-Prosel-Weg, Elisabethstraße zur Kenntnis und stimmt dem Ergebnis der Abwägung der Chancen und Risiken eines sektoralen Bebauungsplanes in diesem Bereich zu
2. Von der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird aufgrund des hohen Risikos von Entschädigungsansprüchen wegen zu erwartender, nicht nur unwesentlicher Wertminderungen der betroffenen Grundstücke abgesehen.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / B 04066 des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirkes Schwabing West vom 01.06.2022 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. 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 – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BAG-Mitte
3. An den Bezirksausschuss 04 – Schwabing West
4. an das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/10
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/22
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3