

Telefon: 089 233-22918  
-26127

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**Sektoraler Bebauungsplan für das Karree  
Schellingstraße, Amalienstraße, Adalbertstraße,  
Türkenstraße**

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06551 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 -  
Maxvorstadt vom 09.04.2024**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15057**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

### Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 20-26 / B 06551 des BA 03 - Maxvorstadt vom 09.04.2024 auf Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes für das o.g. Gebiet
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Darstellung der planungsrechtlichen Situation</li><li>• Erläuterung der Chancen und Risiken eines sektoralen Bebauungsplanes</li><li>• Absehen von der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes</li></ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	- / -
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvor- schlag</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen im Antrag der Referentin zur planungsrechtlichen Bestandssituation im Karree Schellingstraße, Amalienstraße, Adalbertstraße, Türkenstraße zur Kenntnis und stimmt den Ausführungen der Chancen und Risiken eines sektoralen Bebauungsplanes in diesem Bereich zu.</li><li>2. Von der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird abgesehen.</li><li>3. Der Antrag Nr. 20-26 / B 06551 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes Maxvorstadt vom 09.04.2024 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.</li></ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Sektoraler Bebauungsplan, Schellingstraße, Amalienstraße, Adalbertstraße, Türkenstraße

<b>Ortsangabe</b>	Karree Schellingstraße, Amalienstraße, Adalbertstraße, Türkenstraße
-------------------	---

Telefon: 089 233-22918  
-26127

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

### **Sektoraler Bebauungsplan für das Karree Schellingstraße, Amalienstraße, Adalbertstraße, Türkenstraße**

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06551 des Bezirksausschusses des  
Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 09.04.2024**

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15057**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
3. Antrag Nr. 20-26 / B 06551

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Der Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirkes Maxvorstadt hat am 09.04.2024 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / B 06551 (Anlage 3) gestellt. Darin wird die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes für das Karree Schellingstraße, Amalienstraße, Adalbertstraße, Türkenstraße beantragt, um insbesondere neuen günstigen Wohnraum in einer Baulücke in der Amalienstraße und in Häusern an der Ecke Adalbertstraße/ Türkenstraße zu errichten.

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. Insbesondere wird keine Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes in dem o.g. Bereich gem. 6.1 Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse beschlossen, da nicht auf noch ungebundene sowie ausreichende Baurechtspotentiale zurückgegriffen werden kann.

Der mit Schreiben vom 04.07.2024 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages Nr. 20-26 / B 06551 wurde zugestimmt.

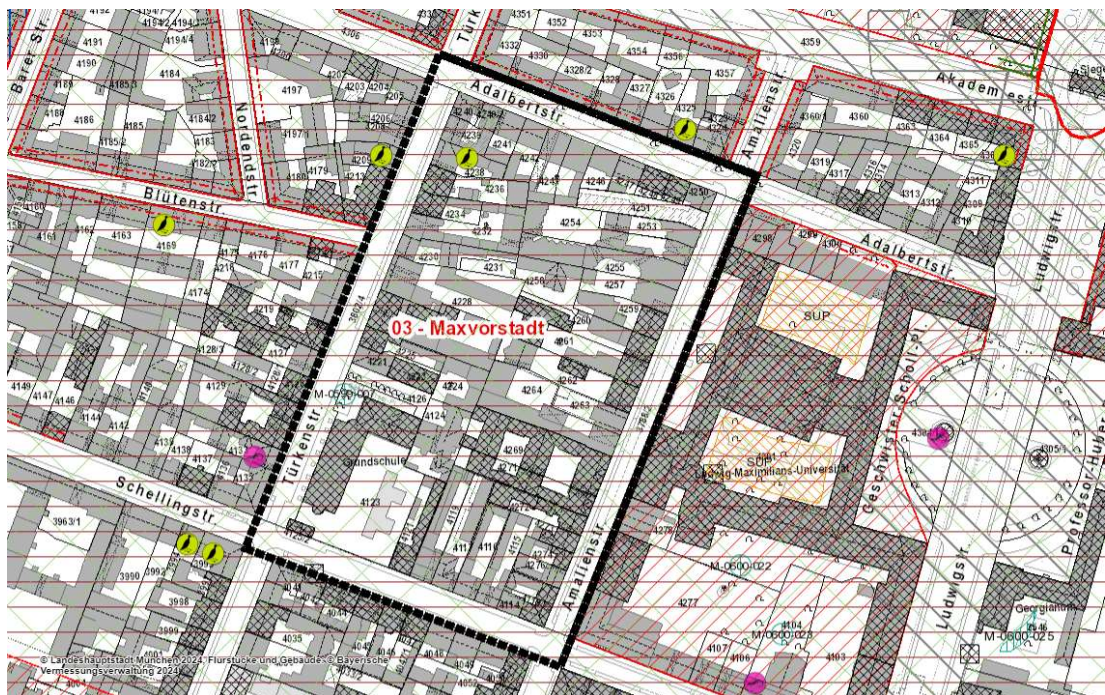
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / B 06551 wie folgt Stellung:

## 1. Ausgangslage und vorhandenes Baurecht

Das Gebiet Türkenstraße (westlich), Adalbertstraße (nördlich), Amalienstraße (östlich) und Schellingstraße (südlich) ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung überwiegend als Wohngebiet (WA) dargestellt. An der südwestlichen Ecke Türkenstraße zu Schellingstraße befindet sich eine Grundschule. Hier stellt der Flächennutzungsplan Erziehung dar.

Die Nutzung des beschriebenen Gebietes ist überwiegend Wohnen mit teilweise gewerblichen Einheiten in den Erdgeschosszonen, z.B. kleinteilige Läden, und entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Das Quartier befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Somit beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dementsprechend nach dem Einfügen in die nähere Umgebung. Ein übergeleitetes Bauliniengefüge in Form von Baulinien oder Baugrenzen existiert nicht.



© Landeshauptstadt München 2024, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Das Gebiet ist mehrheitlich in geschlossener Bauweise mit rückwärtiger Hofbebauung bebaut und die vielen verschiedenen Grundstücke befinden sich bis auf die städtische Grundschule alle in Privateigentum. Ferner ist der Bereich durch mehrere Einzeldenkmäler geprägt, auf welche bei jeder Planung Rücksicht zu nehmen wäre. Hierzu gehört auch die städtische Grundschule, die in dem Block eine städtebauliche Sonderform einnimmt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV Lokalbaukommission (LBK) hat für die nordöstliche Ecke Adalbertstraße/ Türkenstraße die Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 37 Wohneinheiten, Tiefgarage und Läden im Erdgeschoss - Erstgenehmigung vom

17.08.2015 - bis 20.08.2025 verlängert.

Eine weitere Baugenehmigung auf dem Grundstück Amalienstraße 93 für den Neubau eines Wohngebäudes mit 22 Wohneinheiten, mit einer Ladeneinheit und einer Tiefgarage - Erstgenehmigung vom 23.04.2014 - wurde bis 23.04.2026 verlängert.

Das Baurecht im Umgriff erscheint bei überschlägiger Beurteilung ausgeschöpft; größere Potentiale sind nicht ersichtlich.

## **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.

Gemäß § 42 BauGB stehen Eigentümer\*innen Entschädigungszahlungen für den Fall zu, dass durch gemeindliche Planung die zulässige Nutzung eines Grundstückes 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 Grundstücken innerhalb des Karrees Schellingstraße, Amalienstraße, Adalbertstraße, Türkenstraße ist zu erwarten, dass durch die Verpflichtung zur Herstellung geförderter Wohnraums eine Wertminderung der Grundstücke eintritt, die aufgrund der Wertdifferenz zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau (nach Maßgabe des bislang zulässigen Baurechts ohne Miet- und Belegungspflichten) in der Landeshauptstadt München nicht nur unwesentlich sind.

Für die o.g. Grundstücke in der nordöstlichen Ecke Adalbertstraße/ Türkenstraße und in der Amalienstraße 93 liegen gültige Baugenehmigungen für insgesamt 59 Wohneinheiten vor. Für den Fall einer Überplanung durch einen sektoralen Bebauungsplan und der Festsetzung zur Bindung von gefördertem Wohnraum würde gem. § 42 Abs. 6 BauGB die zulässige Nutzung vor Ablauf der Frist von 7 Jahren nach § 42 Abs. 2 BauGB geändert werden. Es würde sich eine Entschädigung in Höhe des Unterschieds zwischen dem Wert des Grundstücks vor dem sektoralen Bebauungsplan (nur Wohnen) und dem Wert des Grundstücks nach dem sektoralen Bebauungsplan (Förderquote von 40 %) ergeben. Aus diesem Grund bestünde ein hohes Risiko hinsichtlich von Entschädigungsforderungen gegenüber der Landeshauptstadt München, daher wird empfohlen von einer Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes abzusehen. Im Übrigen bestehen keine nennenswerten Nachverdichtungspotentiale, so dass in Bezug darauf zwar kein Entschädigungsrisiko bestünde, aber die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans nicht empfohlen wird (siehe Fazit).

## **3. Fazit**

Aufgrund des geringen ungebundenen Nachverdichtungspotentiales in diesem Karree wären bei vereinzelt Dachgeschossausbauten oder rückwärtigen Aufstockungen relativ geringe Wohnungszahlen zu erwarten, sodass dort voraussichtlich keine ausreichende Anzahl geförderter Wohnungen gesichert werden könnte. Gemäß des Grundlagenbeschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) soll im Falle der Aufstellung eines Sektoralen Bebauungsplans ein Nachverdichtungspotential in einer Größenordnung von 50 Wohneinheiten und somit geförderter Wohnungsbau mit mindestens 20 Wohneinheiten zu erwarten sein.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt deshalb, von der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes in diesem Bereich abzusehen.

Dem Antrag eines Bezirksausschusses wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor (vgl. Begründung unter I).

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt hat Abdruck der Vorlage erhalten.

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. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen im Antrag der Referentin zur planungsrechtlichen Bestandssituation im Karree Schellingstraße, Amalienstraße, Adalbertstraße, Türkenstraße zur Kenntnis und stimmt den Ausführungen der Chancen und Risiken eines sektoralen Bebauungsplanes in diesem Bereich zu.
2. Von der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird abgesehen.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / B 06551 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes Maxvorstadt vom 09.04.2024 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

Ober-/Bürgermeister\*in

Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Rechtsabteilung – 3x  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

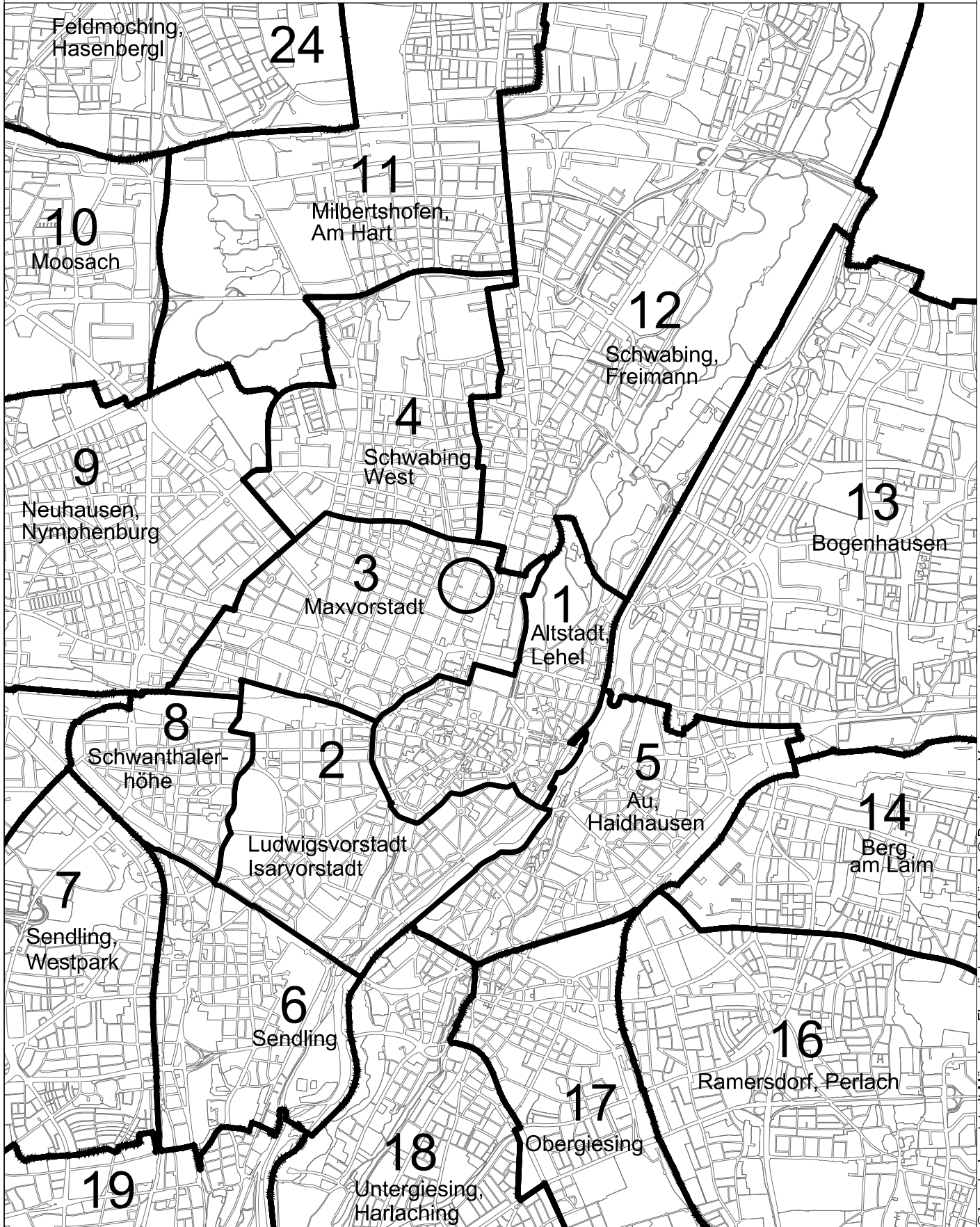
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 03
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  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/22 V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – 22V



© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung



M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
**Bezirksübersicht**



Lage der beabsichtigten  
Überplanung






© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung

## Übersichtsplan zur Beschlussvorlage

### Legende:

 gem. Beschlussvorlage

Schellingstraße (nördlich),  
Amalienstraße (westlich),  
Adalbertstraße (südlich),  
Türkenstraße (östlich)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 22 V

am 17.05.2024



M = 1 : 2500



