

Telefon: 0 233-26127
0 233-22918
0 233-25359

**Referat für
Stadtplanung
und
Bauordnung**
Stadtplanung -
Verwaltung Bezirk
Mitte

plan.ha2-21v@muenchen.de

PLAN-HAII-24B
PLAN-HAII-21V

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2198
Kapuzinerstraße (südwestlich), Adlzreiterstraße (östlich)
Tumblingerstraße (nordwestlich)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15310

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

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Antrag auf Vorbescheid auf Flurnummern 10251 und 10227/14, Sektion 6 in der Adlzreiterstraße 11 und der Flurnummer 10227/2, Sektion 6, in der Kapuzinerstraße 14 für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage mit 40 Wohneinheiten.• Bauantrag auf Flurnummer 10250, Sektion 6, in der Adlzreiterstraße 9 zum Neubau eines Wohnheims mit 12 Appartements
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Beschreibung des Anlasses der Planung• Darstellung des bestehenden Baurechts, der Lage im Stadtgebiet, der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Nutzungen• Darstellung der Planungsziele und des weiteren Vorgehens
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	Für die im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.11.2024, M = 1:2500, schwarz umrandeten Grundstücke zwischen Kapuzinerstraße (südwestlich), Adlzreiterstraße (östlich) und Tumblingerstraße (nordwestlich) ist ein sektoraler Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist grundsätzlich die Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 in Anspruch genommene Baurecht. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil des Beschlusses.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2198, Adlzreiterstraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 2 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Telefon: 0 233-26127
0 233-22918
0 233-25359

**Referat für
Stadtplanung und
Bauordnung**
Stadtplanung -
Verwaltung Bezirk Mitte

plan.ha2-21v@muenchen.de

PLAN-HAII-24B
PLAN-HAII-21V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2198
Kapuzinerstraße (südwestlich), Adlzreiterstraße (östlich)
Tumblingerstraße (nordwestlich)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15310

Anlagen

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenze
2. Übersichtsplan M= 1 : 2.500

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

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat.

1. Anlass der Planung

Auf den Grundstücken Flurnummern 10251 und 10227/14, Sektion 6, in der Adlzreiterstraße 11, und 10227/2, Sektion 6, in der Kapuzinerstraße 14 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage mit 40 Wohneinheiten gestellt.

Zudem wurde auf dem Grundstück Flurnummer 10250, Sektion 6, in der Adlzreiterstraße 9 ein Bauantrag zum Neubau eines Wohnheims mit 12 Apartments eingereicht.

Im Zuge der o.g. Antragstellungen hat die Lokalbaukommission als Genehmigungsbehörde im Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Prüfung zur Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans veranlasst.

Es wurde in einem ersten Schritt der gesamte Baublock zwischen Adlzreiterstraße, Kapuzinerstraße und Tumblingerstraße untersucht und Baurechtspotenziale für

folgende Grundstücke identifiziert:

- Flurnummer 10227/3, Sektion 6 (Kapuzinerstraße 12)
- Flurnummer 10254, Sektion 6 (Adlzreiterstraße 17)
- Flurnummer 10229, Sektion 6 (Tumblingerstraße 34, 34a und 36)

Diese Grundstücke sind im hinteren Bereich mit erdgeschossigen baulichen Anlagen (mehrheitlich Garagen) bebaut. Hier bestünden nach Abbruch Flächen für eine neue Bebauung. Zu diesen Grundstücken liegen derzeit keine Anträge vor.

Auf den zwei oben genannten Antragsgrundstücken Adlzreiterstraße 9 und 11 sowie Kapuzinerstraße 14 könnten nach einer ersten Einschätzung insgesamt 46 Wohnungen entstehen.

Des Weiteren bestehen Wohnbaupotenziale auf den genannten Grundstücken Kapuzinerstraße 12, Adlzreiterstraße 17, Tumblingerstraße 34, 34a und 36. Durch Neuplanung oder Aufstockung könnten zusätzlich 24 Wohneinheiten geschaffen werden. Somit wurde innerhalb des untersuchten Baublocks und für die genannten Grundstücke insgesamt ca. 70 Wohneinheiten identifiziert.

Bei allen genannten Grundstücken handelt es sich um Wohnbaupotenziale für ein noch nicht ausgeübtes, aber bereits vorhandenes Baurecht.

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 Bereich und die genannten Grundstücke sind geeignet, die neuen rechtlichen Möglichkeiten in diesem Sinne aufzugreifen.

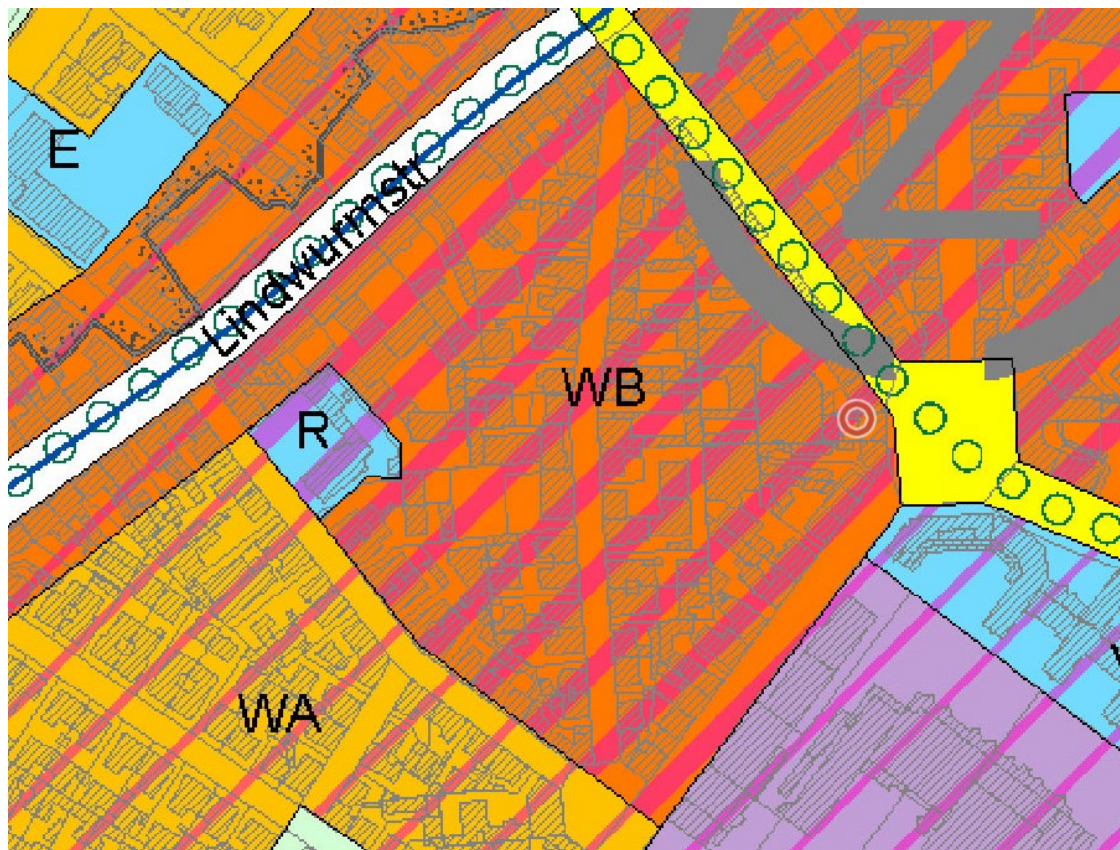
2. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Es wird nordöstlich von der Kapuzinerstraße, südöstlich von der Tumblingerstraße und westlich von der Adlzreiterstraße begrenzt. Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke haben einen Umgriff von insgesamt ca. 5.800 m².

Alle im Umgriff liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Besitz. Die darauf befindlichen Gebäude sind durch Wohnnutzung mit dazugehörigen oberirdischen Stellplätzen geprägt.

3. Planerische und rechtliche Ausgangslage und Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.



© Landeshauptstadt München

Für das Planungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan, das vorhandene Baurecht beurteilt sich nach § 34 i. V. m § 30 Abs. 3 BauGB. Entlang der Straßenverkehrsflächen ist eine durchgehende Baulinie festgesetzt.

Im Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplanes befindet sich auf dem Grundstück Flurnummer 10229, Sektion 6, ein eingetragenes Baudenkmal.

Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes

Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau bei einer Verdichtung des Bestandes durch Nutzung von vorhandenem Baurecht im Zuge einer Nachverdichtung sowie durch Aufstockung bzw. bei Abbruch und Neubau bestehender Gebäude ist nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d) BauGB mit entsprechenden Festsetzungen zur Entwicklung geförderten Wohnraums möglich. Damit gelten im Übrigen für den sektoralen Bebauungsplan Nr.2198 vergleichbare Anforderungen wie an einen einfachen 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 Ziff. 3 oben erläutert, sowie alle weiteren Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München, in deren Umgriff das Plangebiet liegt, stehen dem nicht entgegen und sollen weiter gelten.

4. Planungsziel

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. Sofern nicht nur das staatliche Fördermodell möglich wäre, ist eine Aufteilung des 40% geförderten Wohnungsbaus in 20% Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20% München Modell (MM) geplant. Die genaue Festsetzung der einzelnen Fördermodelle wie auch die abschließende Festlegung der Förderquote bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

5. Weiteres Vorgehen

Für das Planungsgebiet soll ein sektoraler Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da durch die Festsetzung eines 40 %igen Anteils an gefördertem Wohnen für erstmals realisiertes Baurecht gem. § 34 BauGB keine Relevanz bezüglich der in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte ersichtlich ist. Wie bei 4. dargestellt bleibt die abschließende Festlegung der Förderquote dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Die Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Begleitend zu einem Bauantrag zur Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung an deren Stelle ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erforderlich, in dem der Vorhabenträger die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, zusichert.

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 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB (hinsichtlich des Bauliniengefüges). Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40% der erstmalig nach Erlass des sektoralen Bebauungsplans entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Kosten und Lasten, sowie erhebliche Bodenwertsteigerungen, entstehen dadurch nicht.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 02 – Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt hat gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung ein Anhörungsrecht.

Aufgrund der Dringlichkeit der Angelegenheit wurde der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 der BA-Satzung über die in Erstellung befindliche Beschlussvorlage telefonisch informiert und die Sitzungsvorlage kurzfristig übermittelt. Auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rederechts im Stadtrat wurde hingewiesen. Die Dringlichkeit ergibt sich durch den vorliegenden Bauantrag. Eine Stellungnahme des Bezirksausschusses 02 wird ggf. mittels Hinweisblatt nachgereicht.

Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirks hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger,

haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für die im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.11.2024, M = 1:2500, schwarz umrandeten Grundstücke zwischen Kapuzinerstraße (südwestlich), Adlzreiterstraße (östlich) und Tumblingerstraße (nordwestlich) ist ein sektoraler Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist grundsätzlich die Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 in Anspruch genommene Baurecht. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil des 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. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Direktorium - Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-21V
zur weiteren Veranlassung

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 02
3. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Mobilitätsreferat MOR GB 2.11
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/21
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
z. K.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V

.....