Telefon: 0 233-21057
0 233-22500

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-40V
PLAN-HAII-43P

[LHM-intern]

Hinweis / Ergänzung vom 17.11.2026

Meiller-Areal

A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/80 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2211 Margarete-Steiff-Straße (südwestlich), Untermenzinger Straße (südöstlich), Allacher Straße (nordöstlich), Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich) (Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1903 und Nr. 2081)

- Aufstellungsbeschluss –

B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshopverfahrens

Stadtbezirk 10 - Moosach

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01473

Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin

Die Ausführungen zur Prüfung und Anwendung des Bauturbos gemäß § 246e BauGB werden wie folgt ergänzt:

Dargestellt wurde, dass mit Abschluss der § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Verfahren geprüft werden sollte, ob ein vorgezogener Wohnungsbau mit Anwendung des Bauturbo gemäß § 246e BauGB unter Einhaltung der Planungsziele sowie unter Berücksichtigung der notwendigen Umlegung umsetzbar wäre (…). Mit dem Aufstellungsbeschluss sollte daher auch die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB für die Anwendung des
§ 246e BauGB BauGB vorbehaltlich der gerade genannten Voraussetzungen erteilt werden.

Diese Ausführungen sind durch einen nachfolgenden Absatz wie folgt zu ergänzen.

[LHM-intern]

Die Erteilung der Zustimmung gem. § 246 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36a BauGB erfolgt zudem unter der Bedingung, dass in einem städtebaulichen Vertrag die Kosten- und Lastenverteilung gesichert wird.
Da eine entsprechende Anpassung der Geschäftsordnung des Stadtrats, mit der der Abschluss derartiger Verträge ausdrücklich in die Zuständigkeit der Verwaltung übertragen wird, bislang noch nicht erfolgt ist, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses ermächtigt, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Zur Prüfung und Anwendung des Bauturbos gemäß § 246e BauGB wird folgendes ausgeführt:

Eine konkrete Vereinbarung der Kosten-Lasten-Verteilung entsprechend der jeweils geltenden SoBoN erfolgt im Bebauungsplanverfahren im Rahmen des städtebaulichen Vertrags (vor Billigungsbeschluss). Auch im Anwendungsbereich des Bauturbos ist ein städtebaulicher Vertrag, ggf. in einer reduzierten Form, möglich. Um bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die spätere Beteiligung an der SoBoN sicherzustellen, wird vor dem Aufstellungsbeschluss in jedem Fall die Grundzustimmung eingeholt.

Sinn und Zweck der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses ist es, im laufenden Bebauungsplanverfahren eine vorgezogene Baurechtschaffung für geeignete Bereiche des Planungsgebietes über das Instrument des Bauturbos (§ 246e BauGB) zu ermöglichen, ohne dass hierfür ein erneuter Stadtratsbeschluss erforderlich ist. Dies dient der Verfahrensbeschleunigung. Ein Abschluss des städtebaulichen Vertrags vor Erteilung der gemeindlichen Zustimmung ist in diesem Fall, vor dem Aufstellungsbeschluss, weder möglich noch vorgesehen.

Es besteht jedoch die Möglichkeit die Zustimmung gem. § 246e Abs. 2 i.V.m. § 36a BauGB unter der Bedingung zu erteilen, dass die Planungsbegünstigten sich verpflichten, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Dazu zählt auch der Abschluss einer Vereinbarung über die Kosten-Lasten-Verteilung. Daher wird vorgeschlagen, den Antragspunkt 3 der Referentin dahingehend anzupassen, dass die gemeindliche Zustimmung unter der Bedingung erteilt wird, dass zwischen der Stadt München und den Planungsbegünstigen eine Vereinbarung über die Kosten-Lasten-Verteilung abgeschlossen wird.

Des Weiteren gibt es folgende hinweisliche Ergänzungen zum Thema Schulversorgung mit Bezug auf den parallel geplanten Aufstellungsbeschluss Meiller Areal:

Die endgültige Entscheidung, ob und an welchem Standort eine Schule gebaut wird, muss nicht mit dem Aufstellungsbeschluss fallen. Sie wird im weiteren Verfahren geklärt.
Hinweis: Eine nachträgliche Integration einer Schule in die Planung führt zu massiven Verzögerungen. Der Entfall oder die Anpassung einer Schule im laufenden Verfahren ist dagegen rechtlich und planerisch unkomplizierter.

HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUR BEDARFSLAGE (Gründe, warum Flexibilität notwendig ist)

Nach aktueller Prognose besteht für die beiden Planungsgebiete Meillerareal und Moosanger ein Bedarf von maximal einer Grundschule. Aufgrund verschiedener Einflussfaktoren kann sich dieser Bedarf im weiteren Verfahren jedoch reduzieren oder ganz entfallen:

[LHM-intern]

- **Veränderte Bauraten:**
  Eine zeitlich gestaffelte Baufertigstellung der Wohnbauvorhaben kann zu einer gleichmäßigeren Auslastung der Schulen beitragen und Spitzenbedarfe reduzieren; aktuell ist eine gleichzeitige Realisierung geplant.
- **Neuer Fördermix (SoBoN 2027):**
  Durch die geplante Fortschreibung der SoBoN können sich die Anteile an geförderte Wohnungen verändern. Dies hat Auswirkungen auf die prognostizierten Schülerzahlen und damit auf den Schulbedarf.
- **Optimierung der Schulwege:**
  Bauliche Verbesserungen an der Querung Dachauer Straße für einen sichereren Schulweg werden derzeit geprüft. Durch die sichere Querung können Schulsprengel angepasst und vorhandene Schulkapazitäten optimal genutzt werden. Zudem ist zu prüfen, ob die Schulversorgung durch den Einsatz von Schulbussen gesichert werden kann.
- **Generell rückläufige Schülerzahlen**:
  Die prognostizierte rückläufige Entwicklung der Schülerzahlen kann zusätzliche Kapazitäten an bestehenden Schulstandorten schaffen und damit den Bedarf für einen Schulneubau weiter reduzieren.

STANDORTVERGLEICH Moosanger / Meiller-Areal

Kriterium	Moosanger (Empfehlung)	Meiller-Areal
Wirtschaftlichkeit	Erhebliche Kosteneinsparungen durch städtische Grundstücke.	Hohe Kostensteigerungen (Volumenstudie belegt hohen Lärmschutzbedarf wegen Allacher Straße/Gleisen).
Flächennutzung	Moderate bauliche Dichte lässt Schulstandort unkompliziert integrieren; Synergien möglich: Angrenzende städtische Sportanlage kann ggf. für Freisportflächen genutzt werden.	Große Flächenkonkurrenz durch hohe bauliche Dichte; Schule schon jetzt aufwändig zu integrieren (Lage Sport-/Freianlagen, Erschließung). Stapelung von Nutzungen zwingend erforderlich.
Planerische Flexibilität	Maximale Flexibilität: Bei Entfall des Schulbedarfs kann die Fläche für andere Gemeinbedarfe (z.B. Senioren-/Studentenwohnen) genutzt werden.	Flächen im Privateigentum: Nur für den realen Schulbedarf gesichert. Fällt dieser weg, werden Flächen anderweitig genutzt.
Lage im Stadtbezirk	Periphere Lage, jedoch gute Anbindung an bestehende Wohngebiete sowie sicherer Schulweg über einen Grünzug zum Meiller-Areal möglich.	Integriertere Lage in Moosach, ausgewogenere räumliche Verteilung der Grundschulstandorte
Verfahrensdauer	Schnellere Umsetzung: Baurecht ggf. alternativ über §§ 34/35 BauGB absicherbar.	Hohes Verzögerungsrisiko: Aufgrund der baulichen Dichte und der standortbedingten Schutzanforderungen sind

[LHM-intern]

Abweichung von Standards zu erwarten, was sehr abstimmungsintensiv ist.

EMPFEHLUNG ZUM WEITEREN VORGEHEN

Sowohl im Moosanger als auch im Meiller Areal werden die Bauleitplanverfahren gestartet und der Schulbedarf als flexibles Planungsziel planerisch gesichert. Damit können die zeitlich direkt nachgelagerten Wettbewerbs-/ Workshopverfahren ohne Zeitverzug gestartet werden (= schnellere Baurechtschaffung).

Kostenoptimierung und Pilotprojekt „Bezahlbarer Schulbau“

Sollte im Zuge der weiteren Planungen die Errichtung einer neuen Grundschule erforderlich werden, wird vorgeschlagen, diese innerhalb eines der beiden Verfahren Moosanger oder Meiller Areal am - unter Berücksichtigung aller Faktoren - geeigneteren Standort als **Pilotprojekt für einen „bezahlbaren Schulbau“** zu realisieren.

Ziel ist es, die Investitions- und Folgekosten deutlich zu reduzieren, ohne die funktionalen und pädagogischen Anforderungen an einen zeitgemäßen Schulbau infrage zu stellen.

Hierzu sollen das Referat für Bildung und Sport, die Stadtkämmerei und das Baureferat gemeinsam prüfen, welche Möglichkeiten zur wirtschaftlicheren Planung, Errichtung und Finanzierung bestehen. Dabei sollen insbesondere alternative Beschaffungs- und Realisierungsmodelle, beispielsweise ein Generalübernehmermodell oder eine Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP), sowie Potenziale zur Vereinfachung und Standardisierung von Bau- und Ausstattungsstandards untersucht werden.

Die Ergebnisse sollen als Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung dienen und nach Möglichkeit auch auf künftige Schulbauvorhaben übertragbar sein.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

[LHM-intern]

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im Übersichtsplan (Anlage 2, Maßstab 1:5.000) schwarz umrandete Gebiet südwestlich der Margarete-Steiff-Straße, nordwestlich der Bahnlinie München-Regensburg, südöstlich der Untermenzinger Straße, nordöstlich der Allacher Straße den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und unter Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1903 und Nr. 2081 einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

2. Den im Vortrag der Referentin unter Teil A) Ziffer 1.2.6 genannten Planungszielen wird zugestimmt. Sie sind dem Workshopverfahren zu Grunde zu legen.

3. Die Verwaltung wird vorbehaltlich, dass sich aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB keine fachlichen Belange, Konflikte oder sonstigen Themenfelder ergeben, die nur im Rahmen des förmlichen Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß abgewogen werden können, ermächtigt die Anwendung der Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB (Bauturbo) zu prüfen und bei Vorliegen der Voraussetzungen anzuwenden. Die gemeindliche Zustimmung für die Anwendung gem. § 246e Abs. 2 i.V.m. § 36a BauGB wird vorbehaltlich der in Satz 1 genannten Voraussetzungen **unter der Bedingung** erteilt, **dass durch vertragliche Regelungen die Kosten- und Lastenverteilung gesichert ist**.

4. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beim Wegfall des unter Ziffer 3 genannten Vorbehalts ermächtigt, mit den Planungsbegünstigten vor Erteilung der Baugenehmigung einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, um die für eine Anwendung des Bauturbos vorausgesetzten städtebaulichen Anforderungen einschließlich der Kosten- und Lastenverteilung entsprechend den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung rechtlich sicherzustellen. Das Kommunalreferat wird gebeten nachfolgend den (notariellen) Vertrag abzuschließen.**

5. Der Vorbereitung und Durchführung des Workshopverfahrens in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie unter Teil B) dargestellt, wird zugestimmt.

6. Im Workshopverfahren ist die Landeshauptstadt München im Beratungsgremium durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin zu beteiligen.

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Empfehlung des Beratungsgremiums dem Bebauungsplan mit Grünordnung zugrunde zu legen.

[LHM-intern]