



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung - Planungsgruppe
Bezirk Mitte (Stadtbezirk 3, 4 und 9)
PLAN-HAII-22P

I.

An die Vorsitzende des Bezirksausschusses
des Stadtbezirks 3 – Maxvorstadt
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
BA-Geschäftsstelle Mitte
Tal 13, 80313 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089
Telefax: 089
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer:
Sachbearbeitung:

plan.ha2-22p@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

04. APR. 2022

**Aufstellung eines Sektoralen Bebauungsplans für das Grundstück sowie Möglichkeiten zum Erhalt und zur weiteren Nutzung der Gebäude der Bayerischen Landesbank (Bayern LB)
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03605 des Bezirksausschusses 03 - Maxvorstadt
vom 08.02.2022.**

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

der o.g. Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Darin fordern Sie die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes für das private Grundstück der BayernLB mit der Festsetzung geförderten Wohnens. Dabei sollte geprüft werden, ob das Gesundheitsreferat (GSR) dort integriert und ein möglichst hoher Anteil der Bausubstanz erhalten werden kann.

Ausgangslage/ vorhandenes Baurecht

Das Grundstück der BayernLB zwischen Türkenstraße, Gabelsbergerstraße, Oskar-von-Miller-Ring und Briener Straße ist ein überbautes Grundstück in Privateigentum.

Dieses Grundstück befindet sich vollständig innerhalb des Umgriffs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12b, rechtsverbindlich seit dem 20.07.1977. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich somit nach den Festsetzungen im Bebauungsplan. Für die Baugebiete des Plans ist die Nutzung als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Weiterhin ist auch grundsätzlich Wohnnutzung im obersten Geschoss und im Dachgeschoss zulässig, wobei die genaue Lage bzw. der Umfang einer Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange hinsichtlich

Verkehrslärm bedürfte. Realisiert seitens der BayernLB ist nach Kenntnis des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auf dem Privatgrundstück ganz überwiegend Büronutzung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde seitens der BayernLB informiert, dass die BayernLB eine Aufgabe ihres Standorts an der Briener Straße und eine Neuentwicklung ihres Grundstückes anstrebt.

Sektoraler Bebauungsplan

Gemäß § 9 Abs. 2 d) Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, mit einem sektoralen Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Tiefe der Abstandsflächen (abweichend vom Bauordnungsrecht) zu treffen. Eine Festsetzung von öffentlichen Verwaltungsnutzungen oder von Vorgaben zur Erhaltung von Bausubstanz beinhaltet der sektorale B-Plan nach § 9 Abs. 2 d) BauGB nicht.

Da sich das Grundstück der BayernLB im Umgriff des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12b befindet, nicht aber in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB (sog. genannter unbeplanter Innenbereich), ist die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans nicht möglich.

Nach weiterer Konkretisierung der Entwicklungsabsichten wird zu entscheiden sein, ob ein Bauleitplanverfahren für einen qualifizierten B-Plan erforderlich ist. Für neu geschaffenes Wohnbaurecht käme dann die SoBoN zum Tragen.

Unabhängig von dem vorliegenden Sachverhalt wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach Maßgabe des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.09.2021 gebeten, zu prüfen, wie und wo ein sektoraler Bebauungsplan aufgestellt werden kann und dem Stadtrat entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vorzulegen.

Hierfür sind zunächst stadtweit Gebiete zu identifizieren, die sich grundsätzlich für den Erlass eines sektoralen Bebauungsplans eignen. Um diese weiter zu qualifizieren, dürften neben den in § 9 Abs. 2d) BauGB dargelegten rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen voraussichtlich weitere Kriterien wie beispielsweise das noch vorhandene Baurechtspotenzial, die Struktur und der Charakter der Bestandsbebauung (z.B. Geschosswohnungsbau), der Anteil geförderten Wohnraums im Bestand, vorhandene Infrastrukturen und Entschädigungsfragen eine Rolle spielen. Eine entsprechende Beschlussvorlage, wird 2022 in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03605 kann nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen