



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Stadtplanung
PLAN-HAII-30V

Blumenstraße 28b
80331 München

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Dienstgebäude:
[REDACTED]

Zimmer: [REDACTED]

Sachbearbeitung:
[REDACTED]

plan.ha2-30v@muenchen.de

I. An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses
15 – Trudering-Riem
Friedenstraße 40
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

28. Mai 2025

„Vorwegnehmende“ Bebauungsplanung für die WaBuLa

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06597 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 19.04.2024

Wasserburger Landstraße: Weiterentwicklung der Rahmenplanung zwischen Phantasiestraße und Wachtelweg

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06939 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 18.07.2024

Sehr geehrter Herr Ziegler,
sehr geehrte Damen und Herren,

die beiden o.g. Anträge des Stadtbezirkes 15 wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Bearbeitung zugeleitet. Sie beantragen, dass eine vorwegnehmende Bebauungsplanung für die Wasserburger Landstraße umgesetzt werde und, dass die Raumplanung zwischen Phantasiestraße und Wachtelweg weiterentwickelt werde.

Dazu können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Der Stadtrat hat am 10. März 2021 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (im Weiteren: PLAN) mit der Umsetzung der Rahmenplanung für die Wasserburger Landstraße beauftragt. Dabei ist zu beachten, dass ein Rahmenplan ein informelles Planungsinstrument darstellt, das die Entwicklungspotenziale und Zukunftsperspektiven eines Gebietes in groben Zügen beschreibt. Ein Rahmenplan gibt den „strategischen Rahmen“ vor und schafft noch kein Baurecht. Er dient in der Regel als Grundlage für die weitere, detailliertere rechtsbindende Planung für ein formelles Bauleitplanverfahren nach § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), sofern nicht auf der Grundlage von § 34 BauGB oder von Ausnahmen und Befreiungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen die Ziele der Rahmenplanung erreichbar sind.

Die Rahmenplanung für die Wasserburger Landstraße umfasst ein etwa 4 km langes Gebiet

beiderseits der Wasserburger Landstraße, von der Bajuwarenstraße bis zur Stadtgrenze nach Haar im 15. Stadtgebiet.

In dem Quartier zwischen Wachtelweg und Phantasiestraße ist die Bebauung, wie in der Rahmenplanung dargestellt, nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Dies wurde bereits im Rahmen eines Vorbescheids im Januar 2025 von der Lokalbaukommission geprüft. Das übermittelte Vorhaben im Wachtelweg betrifft nur einen kleinen Teilbereich – etwa ein Viertel – eines Straßenquartiers, das in der Rahmenplanung entlang der Wasserburger Landstraße mit einer sechsgeschossigen Bebauung vorgesehen ist. Die baurechtliche Beurteilung des PLAN zeigt, dass für die Umsetzung der Rahmenplanung in diesem Bereich Schritte zur Baurechtschaffung erforderlich sind. Der Planungsbezirk Ost steht mit dem Eigentümer in Kontakt, um über die Möglichkeiten der Umsetzung zu informieren.

Die in Ihrem Schreiben vorgeschlagenen Vorgehensweisen wurden geprüft und lassen sich wie folgt bewerten:

- Vorwegnehmende Bebauungsplanung: Die von Ihnen angeregte vorwegnehmende Bebauungsplanung entspricht in der Praxis der Vorwegnahme eines kleineren Abschnitts eines größeren und komplexen Bebauungsplans. Dies ist hier jedoch nicht zutreffend, da kein Bebauungsplan für den gesamten Rahmenplanungsbereich vorgesehen ist. Die einzelnen Abschnitte, in denen eine Bauleitplanung erforderlich ist, werden derzeit vom PLAN erarbeitet."
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP) gemäß § 12 BauGB: Die Weiterentwicklung mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist grundsätzlich möglich. Dies ermöglicht eine gezielte Umsetzung konkreter Bauvorhaben, erfordert jedoch eine sehr genaue Planung und bedeutet keinesfalls eine schnellere Umsetzung. Jeder Eigentümer kann sich auf Grundlage der Rahmenplanung mit mitwirkungsbereiten Nachbar*innen vorabstimmen und den Weg für eine Bauleitplanung mit dem PLAN besprechen.
- Einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 BauGB: Die Wahl zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Bebauungsplan hängt allein von den für die Planung erforderlichen Festsetzungen ab. Inwiefern die stark reduzierten Festsetzungsoptionen eines einfachen Bebauungsplans ausreichen, ist im weiteren Verfahren zu klären. Nichtsdestoweniger sind in beiden Bebauungsplanarten das formelle Verfahren nach § 1 ff BauGB durchzuführen, folglich geht auch mit einem einfachen Bebauungsplan nicht zwingend ein Zeitersparnis einher.
- Entfall von Gutachten: Eine pauschale Ausnahme oder Vorwegnahme von Gutachten und Prüfverfahren ist ohne vorherige Prüfung und belastbares Ergebnis unzulässig. Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinde alle für die Planung maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und zu bewerten. Dabei ist stets eine einzelfallbezogene Prüfung erforderlich.

Das vorrangige Ziel des PLAN ist die Umsetzung der Rahmenplanung und ggf. notwendige Schritte zur Baurechtsschaffung. Für die differenzierten Bereiche im gesamten Umgriff sind die jeweils geeigneten Schritte zur Umsetzung zu identifizieren, die Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Grundstückseigentümer*innen sind Voraussetzung. Das PLAN erarbeitet derzeit ein Handlungskonzept, um für den gesamten Umgriff der Rahmenplanung eine zügige Umsetzung mit angemessenem Aufwand zu erzielen: Dabei wird geprüft, wo im Bestand mit vorhandenem Bauliniengefüge mit Abweichungen oder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit Befreiungen die Ziele der Rahmenplanung erreicht werden können. Außerdem sollen die Bereiche identifiziert werden, wo Planungserfordernis besteht und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Ein weiteres Ziel des PLAN ist es, in diesem Prozess Lösungen zu finden, um Wohnraum – insbesondere preisgünstigen Wohnraum zu schaffen – sowie die Folgen und Auswirkungen zu

erfassen und Lösungen anzubieten. Gleichzeitig sollen Stadtbild und Stadtklima als entscheidende Faktoren in diesem Prozess angemessen berücksichtigt werden.

Die Verwaltung ist durch den Stadtrat mit dem Beschluss vom 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01800) zur Umsetzung der Rahmenplanung und der Schaffung von Baurecht beauftragt. Wir arbeiten aktiv daran, effiziente und rechtssichere Lösungen zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele entlang der Wasserburger Landstraße zu erarbeiten. Bis dahin steht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II-32P gerne beratend zur Verfügung:



Wir danken Ihnen für Ihr Engagement, Ihre Anregungen und Ihr Interesse, die Entwicklung unserer Stadt aktiv mitzugestalten und voranzubringen. Wir freuen uns darauf, gemeinsam ein erfolgreiches, lebenswertes und schönes Ergebnis zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

