

Telefon: 233 – 22947  
233 – 25299  
Telefax: 233 – 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/22P  
PLAN HA II/22V

**Bebauungsplan für das Hohenzollernkarree –  
Zerstörung des grünen Innenhofs mit  
Luxuswohnraum verhindern**

- A) Antrag Nr. 20-26 / A 01251 der Stadtratsfraktion  
DIE LINKE / Die PARTEI vom 26.03.2021
- B) Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2172  
Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich),  
Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich)  
- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

**Hinweis /  
Ergänzung  
vom 01.10.2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04076**

**Anlagen:**

- 4. Änderungsantrag Nr. 20-26 / A 01901 der SPD/Volt-Fraktion und der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 15.09.2021
- 5. Änderungsantrag Nr. 20-26 / A 01900 der Stadtratsfraktion Die Linke. /Die PARTEI vom 15.09.2021
- 6. Übersichtsplan M = 1:2500 vom 28.09.2021

**Hinweis / Ergänzung zum**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.10.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

**A) Stellungnahme zu den Änderungsanträgen**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.09.2021 hat die Beschlussfassung vertagt. Die als Anlagen 4 und 5 beigefügten Änderungsanträge der SPD/Volt-Fraktion zusammen mit der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste sowie der Stadtratsfraktion Die Linke. /Die PARTEI wurden am 15.09.2021 in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht. Die Verwaltung wurde beauftragt, zu den aufgeworfenen Fragen Stellung zu nehmen:

- 1. Welches Baurecht und welche Möglichkeiten zur Festsetzung geförderten Wohnraums bestehen aktuell?

2. Wie würde sich das aktuelle Baurecht bei Festsetzung eines sektoralen Bebauungsplans verändern?
3. Inwiefern und in welchem Umfang kann der preisgekrönte Innenhof – bei aktueller Rechtslage – von einer Bebauung freigehalten bleiben, um die mikroklimatische Lage nicht zu verschlechtern? Es solle an der rückwärtigen Baugrenze festgehalten und keine Baugenehmigung für den Innenhof erteilt werden.
4. Wie ist die geplante Bebauung mit den Vorgaben der Erhaltungssatzung vereinbar und inwiefern wirkt sich diese auf eine potentielle Verlängerung der Satzung aus?

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

#### **1. Aktuelles Baurecht, Möglichkeiten zur Festsetzung geförderten Wohnraums**

Das Baurecht im Hohenzollernkarree beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der Block weist ein Bauliniengefüge mit einer straßenbegleitenden Baulinie am Rand und einer rückwärtigen Baugrenze zum Blockinneren hin auf.

##### **a) Innenhof**

Mit einem positivem Hinweis im Vorbescheid vom 19.05.2017 sowie im Verlängerungsbescheid vom 12.05.2020, welcher eine Zusicherung nach Art. 38 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz darstellt, wurde für ca. 35 Wohnungen die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der rückwärtigen Baugrenze für eine 4-geschossige Bebauung (mit Dachbegrünung) durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission im Rahmen ihres Ermessensspielraums in Aussicht gestellt. Diese gilt unter der Bedingung, dass der Antragsteller vertraglich zusichert, einen Anteil von 40 % der durch die Befreiung entstehenden Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu erstellen. Dieser Vertrag wurde bislang jedoch noch nicht geschlossen.

##### **b) bestehender Blockrand.**

Die bestehende Blockrandbebauung bleibt mit Erdgeschoss + drei Obergeschossen + Dachgeschoss deutlich unter den Höhen der näheren Umgebung, also der angrenzenden Blöcke. Zusätzlich sind die vorhandenen Bauräume ca. 2,4 m tiefer, als die bestehende Bebauung ausfüllt. Bei einer Aufstockung, Umbau oder Neubebauung des Blockrands, die die Bauraumtiefen bis an die rückwärtige Baugrenze ausnutzt bzw. sich den Höhen der prägenden Umgebung anpasst, bestehen nach grober Schätzung daher zusätzliche Baurechtspotenziale für etwa 80 weitere Wohnungen, die bei entsprechender Stellung eines Bauantrags nach geltender Rechtslage ohne die Bedingung der Errichtung geförderter Wohneinheiten beansprucht werden könnten.

##### **c) Herkunft der Baulinien und Entstehung des begrüneten Innenhofs**

Die Blockrandbebauung zwischen Clemens- und Herzogstraße wurde auf der Grundlage eines Baulinienplans Nr. 3773 vom 12.12.1935 genehmigt. Baulinienpläne wurden seinerzeit noch nicht vom Magistrat erlassen, wie dies seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960 der Fall war. Die Baulinien wurden vielmehr auf Antrag des/der Eigentümers\*in nach Prüfung durch die Lokalbaukommission von der Regierung von Oberbayern als höherer Bauaufsichtsbehörde erlassen. Vorhandene Luftbilder aus

den Jahren 1956 und 1960 zeigen, dass mit steigendem Autobesitz der Innenhof zu mindestens zwei Dritteln als Garagenhof genutzt wurde. Dies ist bei vielen Wohnanlagen, die nach Inkrafttreten der Reichsgaragenordnung entstanden sind, so der Fall gewesen.

In Folge eines Dachgeschossausbaus im Jahr 1991 wurden die Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, und der Innenhof wurde begrünt.

## **2. Veränderung des aktuellen Baurechts bei Erlass eines sektoralen Bebauungsplanes**

Gemäß § 9 Abs. 2 d) BauGB können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) in einem (einfachen) sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung insbesondere Flächen für den geförderten Wohnraum festgesetzt werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, mit einem sektoralen Bebauungsplan auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Tiefe der Abstandsflächen (abweichend vom Bauordnungsrecht) zu treffen.

§ 9 Abs. 2d) BauGB stellt dabei auf die Errichtung von (Wohn)gebäuden ab. Aufgrund der Zielrichtung dieser Regelung, die nicht primär der reinen Mobilisierung von Wohnbauland dienen soll, sondern speziell bezahlbaren Wohnungsneubau – gerade auch in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt – erleichtern soll, dürfte sie auch bei Aufstockungen von Bestandsgebäuden Anwendung finden. Gleichwohl gibt es Stimmen in der Literatur, die den sektoralen Bebauungsplan nicht bei Änderungen von Bestandsgebäuden für einschlägig halten. Im Fall des Hohenzollernkarrees wäre zum einen an eine Aufstockung des Bestandes, aber auch an (ggf. teilweisen) Abriss und Neubau zu denken, insbesondere wenn der aufgrund des Bauliniengefüges vorhandene, tiefere Bauraum bis zu seiner rückwärtigen Baugrenze voll ausgenutzt werden soll. Gegen eine mögliche Aufstockung könnten baustatische Probleme des Bestandes sprechen, so dass ggf. Abriss und Neubau erforderlich werden kann.

Nach § 9 Abs.2d) Ziff. 3 BauGB können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und auch, dass die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicher gestellt wird. Nur diese Rechtsgrundlage ermöglicht so eine unmittelbare Festlegung zur Schaffung bzw. zur Umsetzung von gefördertem Wohnraum. Diese Rechtsgrundlage setzt damit den Abschluss eines Vertrages begleitend zum Bauantrag voraus. Im Falle des Hohenzollernkarrees würde eine Einschränkung der bislang möglichen Ausnutzung des Baurechts nach § 34 BauGB entstehen. Deshalb sind für einen rechtssicheren Plan die rechtlichen Anforderungen an die Erforderlichkeit und die Vollzugsfähigkeit der Planung besonders zu beachten, insbesondere ob durch die Planung ein sog. Planungsschaden entsteht, aufgrund dessen der/die Eigentümer\*in Entschädigung verlangen kann.

Im § 42 BauGB ist geregelt, dass Eigentümer\*innen Entschädigungszahlungen für

den Fall zustehen, dass durch gemeindliche Planung die zulässige Nutzung eines Grundstücks geändert wird und dadurch eine nicht unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Mit großer Wahrscheinlichkeit kann unterstellt werden, dass durch die Festsetzung von gefördertem Wohnungsbau eine Wertminderung eintritt, die aufgrund der relativ hohen Wertdifferenz zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau in München nicht nur unwesentlich ist. Weil der sektorale Bebauungsplan erst in das BauGB eingeführt wurde, liegt entsprechend noch keine Rechtsprechung vor, die sich mit der Frage von Entschädigungszahlungen auseinandergesetzt hat. Die Höhe der Entschädigungszahlung ist in den §§ 42 Abs. 2 bis 7 BauGB geregelt. Das Gesetz unterscheidet dabei zwei Fälle: Im ersten Fall tritt die planbedingte Wertminderung innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren ein und im zweiten Fall nach Ablauf der 7-Jahresfrist. Der Fristbeginn bestimmt sich im unbeplanten Innenbereich danach, wann das im Zeitpunkt der Überplanung bestehende Baurecht nach § 34 BauGB erstmals bestand. Die Bestimmung des exakten Laufs der 7-Jahresfrist ist im unbeplanten Innenbereich mit Unwägbarkeiten verbunden. Die zulässige bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks hängt hier von dem durch die Umgebungsbebauung gezogenen Zulässigkeitsrahmen ab (§ 34 BauGB). Jede bauliche (auch genehmigungsfreie) Veränderung in der näheren Umgebung kann die zulässige bauliche Nutzbarkeit des zu betrachtenden Grundstücks potentiell beeinflussen und damit den Neubeginn der 7-Jahresfrist auslösen. Im vorliegenden Hohenzollernkarree und seiner Umgebungsbebauung ist in den letzten 7 Jahren keine maßstabsverändernde bauliche Veränderung bekannt, die 7-Jahresfrist dürfte abgelaufen sein.

Entschädigungsansprüche des/der Eigentümers\*in gegen die Landeshauptstadt München dürften voraussichtlich nach Maßgabe des § 42 BauGB bezüglich der Bestandsbebauung dann nicht gegeben sein, wenn der sektorale Bebauungsplan nicht in die bestehende ausgeübte Nutzung eingreift, sondern nur die bisher nicht ausgeschöpften Baurechtspotenziale betrifft. Diese hätten bereits seit mehr als 7 Jahren genutzt werden können.

### **3. Möglichkeiten zur Freihaltung des preisgekrönten Innenhofs – bei aktueller Rechtslage – von einer Bebauung zur Vermeidung einer Verschlechterung der mikroklimatischen Lage**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht unter der Bedingung, dass der Eigentümer\*in der Schaffung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zustimmt, aufgrund der im oben genannten Vorbescheid eingegangenen Bindungen keine Möglichkeit, den Innenhof von der beantragten Bebauung freizuhalten, solange dieser Vorbescheid noch Bindungswirkung entfaltet. Der Vorbescheid läuft am 23.05.2022 aus..

Für den Fall, dass der dafür erforderliche städtebauliche Vertrag nicht geschlossen wird, greift die in Aussichtstellung der Befreiung von der rückwärtigen Baugrenze nicht.

Des Weiteren gilt zur Bepflanzung und Begrünung des Innenhofs Folgendes: Im Zuge eines Dachgeschossausbaus hat der/die Voreigentümer\*in des Gevierts im Jahr 1991 die oberirdischen Garagen im Hof entfernt und für die Stellplätze eine zweigeschossige Tiefgarage gebaut, die unter nahezu dem gesamten Innenhof liegt. In diesem Zuge wurde die Bepflanzung bzw. Begrünung des Innenhofs durch einen

Freiflächengestaltungsplan genehmigt. So sind bei einer Beseitigung von Bäumen im Hof wegen möglicher Reparaturen an der Tiefgarage diese Bäume wieder neu zu pflanzen. Des Weiteren greifen die Regelungen der Baumschutzverordnung, wenn die Bäume die entsprechenden Größen aufweisen.

#### **4. Vereinbarkeit der geplanten Bebauung im Innenhof mit den Vorgaben der Erhaltungssatzung, Auswirkungen auf eine potenzielle Verlängerung der Satzung**

Die Anwesen Clemensstr. 85-95a, Herzogstr. 92-106, Erich-Kästner-Str. 16-24 und Fallmerayerstr. 19-23 befinden sich im Umgriff der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltensbergerstraße. Diese ist am 31.01.2019 in Kraft getreten und gilt bis zum Ablauf des 30.01.2024.

In Erhaltungssatzungsgebieten soll die vorgefundene Struktur der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden. Dabei kommt der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen einer befürchteten „Verdrängung“ der Wohnbevölkerung eine besondere Bedeutung zu.

Bei der geplanten Bebauung im Innenhof wird neuer Wohnraum geschaffen. Insgesamt sollen ca. 35 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 13 sozial gebunden. Die Neuerrichtung einer baulichen Anlage, also der Neubau, bedarf keiner Erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung. Diese wäre nur im Falle eines Rückbaus (=Abriss) oder von Änderungen oder Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen gegeben. Damit können jedoch hinsichtlich der geplanten Bebauung im Innenhof keine Anforderungen an die beantragte Bebauung aufgrund der Lage des Grundstücks in einem Erhaltungssatzungsgebiet gestellt werden.

Auswirkungen der beantragten Bebauung auf das Ergebnis der Überprüfung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltensbergerstraße“ sind daher nicht zu erwarten. Die neu entstehenden (ca. 35) Wohneinheiten fallen im Vergleich zur Gesamtzahl der Wohnungen von ca. 6.300 im vorliegenden Erhaltungssatzungsgebiet aufgrund ihrer geringen Anzahl empirisch nicht ins Gewicht, so dass sich dies – unterstellt, in die frei finanzierten Wohnungen würden Personen einziehen, deren Nettoeinkommen über dem Durchschnittsnettoeinkommen im Erhaltungssatzungsgebiet liegt – auf die Bewertung der Verdrängungsgefahr der vorhandenen Bevölkerung (und damit einem wesentlichen Indikator für den Erlass von Erhaltungssatzungen) nicht auswirken wird.

Im Fall eines Abrisses der Bestandsgebäude wäre hingegen eine Erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigung einzuholen.

Voraussetzung für deren Erteilung wäre, dass entsprechender Ersatzwohnraum im gleichen Erhaltungssatzungsgebiet geschaffen wird; dieser könnte auch in dem Neubau (der an Stelle des abgerissenen Bestandsgebäudes entstehen würde) vorgesehen werden. Der neu zu schaffende Ersatzwohnraum darf dabei nicht kleiner als der Bestandswohnraum sein, diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten und muss dem allgemein üblichen Wohn- und Ausstattungsstandard in der Landeshauptstadt München entsprechen. Der allgemein übliche Standard von Wohnungen in der Landeshauptstadt München ist dabei in der Regel gegeben, wenn hinsichtlich Bauausführung und Ausstattung die

Mindestanforderungen erfüllt sind und die Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Stadtbevölkerung nicht überschritten sind. Familiengerechter Wohnraum darf dabei nur durch ebensolchen ersetzt werden.

Mit diesen Voraussetzungen kann verhindert werden, dass der bereitzustellende Ersatzwohnraum Luxuswohnungen umfasst.

## **5. Ergebnis**

Die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes für das Hohenzollernkarree mit dem Ziel, dort Flächen auszuweisen, auf denen ganz oder teilweise geförderter Wohnraum herzustellen ist, erscheint grundsätzlich möglich.

Aus dem Grundgedanken der Münchner Mischung, den Grundsätzen zum 40%-Beschluss und den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung zum geförderten Wohnungsbau (20 % EOF, 20% MM-Miete) sollte sich die Quote für den sozialen Wohnungsbau in sektoralen Bebauungsplänen aus Gründen des Gleichklangs und der Angemessenheit daher an diesen 40% orientieren. Im Falle der Errichtung von Gebäuden wären entsprechend 40% der erstmalig entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Im Falle einer Aufstockung der viergeschossigen Blockrandbebauung (Bestand), die aufgrund des vorhandenen Baurechts ohne Befreiung möglich wäre und ein Potenzial für etwa 80 zusätzliche Wohnungen beziehungsweise ggf. auch mehr im Falle eines vollständigen Abrisses des Bestands mit Neubau unter voller Ausnutzung des vorhandenen Bauraums bis zur rückwärtigen Baugrenze böte, könnten in den zusätzlichen Stockwerken auf 40 % der zusätzlichen Flächen geförderte Wohnungen entstehen.

Im Hohenzollernkarree könnte durch bauliche Maßnahmen in nennenswertem Umfang zusätzlicher, auch geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt deshalb vor dem Hintergrund des weiter zunehmenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes mit Festsetzung eines geförderten Wohnanteils von 40 % für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Baurecht.

## **B) Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2172**

### **1. Anlass der Planung**

Für das sog. Hohenzollernkarree gibt es im unbeplanten Innenbereich weitere Baurechtspotenziale (siehe A 1b)), da die Blockrandbebauung des Gevierts unter den Höhen der näheren Umgebung verbleibt und auch die Tiefe der vorhandenen Bauräume nicht vollständig ausgenutzt wird.

Insgesamt bietet deshalb die Randbebauung Potenzial für ca. 80 zusätzliche Wohnungen im Falle einer Aufstockung oder ggf. auch mehr im Falle von Abriss/Neubau unter voller Ausnutzung des vorhandenen Bauraums bis zur rückwärtigen Baugrenze.

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 Bestand ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen

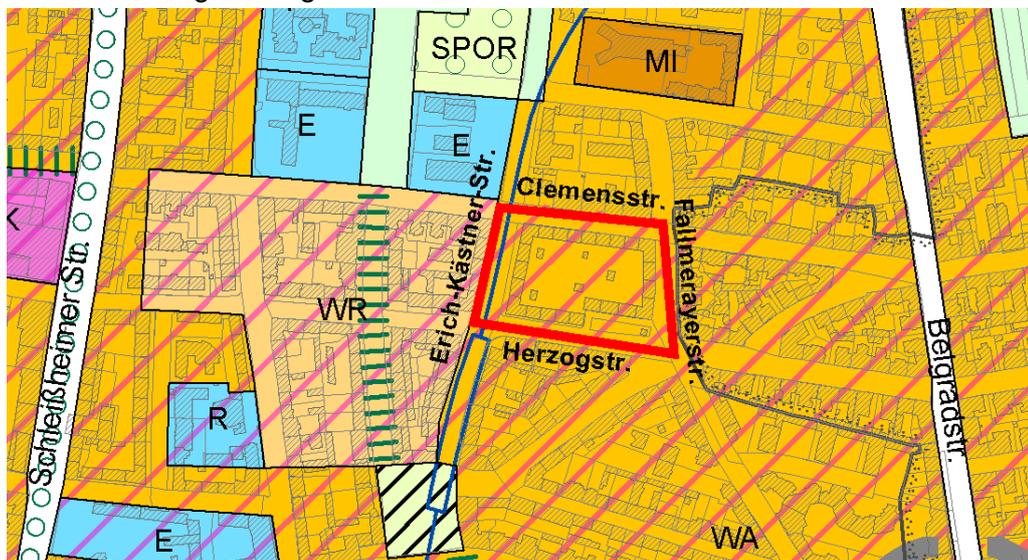
## 2. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im 4. Stadtbezirk Schwabing West. Es wird im Norden von der Clemensstraße, im Osten von der Fallmerayerstraße, im Süden von der Herzogstraße und im Westen von der Erich-Kästner-Straße begrenzt und hat eine Größe von ca. 1 ha.

Innerhalb des Gevierts umfasst der Umgriff des Bebauungsplans ausschließlich das Grundstück Fl.Nr. 445 Gemarkung Schwabing, das sich in privatem Besitz befindet.

## 3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.



Quelle: Landeshauptstadt München

Für das Planungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan, das vorhandene Baurecht beurteilt sich deshalb nach § 34 i. V. m § 30 Abs. 3 BauGB. Das Bauliniengefüge für die Blockrandbebauung besteht aus einer straßenbegleitenden Baulinie und einer rückwärtigen Baugrenze und wurde auf der Grundlage des Baulinienplans Nr. 3773 vom 12.12.1935 von der Regierung von Oberbayern erlassen. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der prägenden Umgebungsbebauung ab.

Im Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler und kein Ensemble. Östlich des Planungsgebietes ist das Ensemble Nordschwabing (E-1-62-000-42) in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen.

### **3.1 Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes**

Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau auf dem Grundstück bei einer Aufstockung des Bestands bzw. bei dessen Abbruch und Neubau – ganz oder auch teilweise – 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. 2172 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 Wohnungsmarkbedingungen insbesondere in bebauten Stadtgebieten die Bereitstellung von Wohnraum für weite Bevölkerungskreise gesichert werden.

### **4.1 Weiteres Vorgehen**

Für das Hohenzollernkarree 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.

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 Wohnungsförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, zusichert.

## **5. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung finden in diesem Fall keine Anwendung. Das Baurecht für das Hohenzollernkarree richtet sich auch künftig nach § 34 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40 % der erstmalig entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Kosten und Lasten entstehen dadurch nicht.

## 6. Entschädigung

Auf die obigen Ausführungen unter A) Ziff. 2 wird verwiesen. Entschädigungsansprüche des Eigentümers gegen die Landeshauptstadt München dürften nach Maßgabe des § 42 BauGB bezüglich der Bestandsbebauung nicht gegeben sein, da der sektorale Bebauungsplan nicht in die bestehende ausgeübte Nutzung eingreift, sondern nur die bisher nicht ausgeschöpften Baurechtspotentiale betrifft. Diese hätten bereits seit mehr als 7 Jahren genutzt werden können.

## 7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Dem betroffenen Bezirksausschuss des Stadtbezirks 4 – Schwabing West steht gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung ein Anhörungsrecht zu.

Da ein unaufschiebbarer Fall vorlag, wurde die Vorsitzende des Bezirksausschusses gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 der BA-Satzung zum vorliegenden Hinweisblatt telefonisch angehört. Auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rederechts im Stadtrat wurde hingewiesen.

Die Dringlichkeit ergibt sich durch einen vorliegenden Bauantrag, über den bisher nicht entschieden wurde. Sobald die Voraussetzungen dafür vorliegen, müsste der Bauantrag zügig entschieden werden.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 4 – Schwabing West erhält Abdruck des Hinweisblattes.

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.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. **Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.09.2021, M = 1:2500 umrandete Gebiet – Clemensstraße (südlich, Fallmerayerstraße (westlich), Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich) – ist ein sektoraler Bebauungsplan Nr. 2172 aufzustellen. Planungsziel ist die Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Baurecht.  
Der Übersichtsplan (Anlage 6) ist Bestandteil des Beschlusses.**
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01251 der Stadtratsfraktion der DIE LINKE. / Die PARTEI vom 26.03.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.09.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung, TOP 9

**Bebauungsplan für das Hohenzollernkarree – Zerstörung des grünen Innenhofes mit Luxuswohnungen verhindern**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 /V 04076

**Änderungs-/ Ergänzungsantrag**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ziff. 1           | Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ziff. 2 neu       | <p><b>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt darzustellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Welches Baurecht besteht aktuell mit welchen Möglichkeiten zur Festsetzung geförderten Wohnraums und wie würde es sich bspw. bei Festsetzung eines sektoralen Bebauungsplans verändern?</b></li> <li>- <b>Inwiefern und in welchem Umfang kann der preisgekrönte Innenhof - bei aktueller Rechtslage - von einer Bebauung freigehalten bleiben, um die mikroklimatische Lage nicht zu verschlechtern?</b></li> <li>- <b>Wie ist die geplante Bebauung mit den Vorgaben der Erhaltungssatzung vereinbar und inwiefern wirkt sich diese auf eine potenzielle Verlängerung der Satzung aus?</b></li> </ul> |
| Ziff. 3 (ehem. 2) | Die Aufstellung eines Bebauungsplans und der Beschluss einer Veränderungssperre sind nicht geboten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ziff. 4 (ehem. 2) | Der Antrag Nr. 20-26 / A 01251 der Stadtratsfraktion der DIE LINKE. / Die PARTEI vom 26.03.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ziff. 5 (ehem. 2) | Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

gez.  
Christian Müller  
Simone Burger  
Micky Wenngatz  
Andreas Schuster  
Kathrin Abele  
Nikolaus Gradl

gez.  
Anna Hanusch  
Paul Bickelbacher  
Christian Smolka  
Angelika Pilz-Strasser  
Bernd Schreyer  
David Süß  
Florian Schönemann



**DIE LINKE.**

**Die PARTEI**

**Stadtratsfraktion München**

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 15.09.2021

**Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15.09. 2021**  
**Änderungsantrag zum TOP 9:**  
**Bebauungsplan für das Hohenzollernkarree – Zerstörung des grünen Innenhofs mit**  
**Luxuswohnraum verhindern**

**Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:**

Ziffer 1. und 2: Wie der Antrag der Referentin

**Ziffer 3 Neu: Die Landeshauptstadt München erteilt für den Innenhof keine Baugenehmigung. Die**  
**LBK wird beauftragt, an der rückwärtigen Baugrenze festzuhalten**

Ziffer 4 und 5: Wie Ziffer 3 und 4 der Antrag der Referentin.

**Begründung:**

Das Planungsreferat hat die vorliegende Baugenehmigung ausschließlich städtebaulich geprüft und nicht auf klimatische Aspekte. Der zuständige Bezirksausschuss lehnte eine Bebauung des Innenhofs mehrfach mit deutlicher Mehrheit ab.

**Initiative:**  
**Stadträtin Brigitte Wolf**

Gezeichnet:  
Stadtrat Stefan Jagel  
Stadträtin Marie Burneleit  
Stadtrat Thomas Lechner

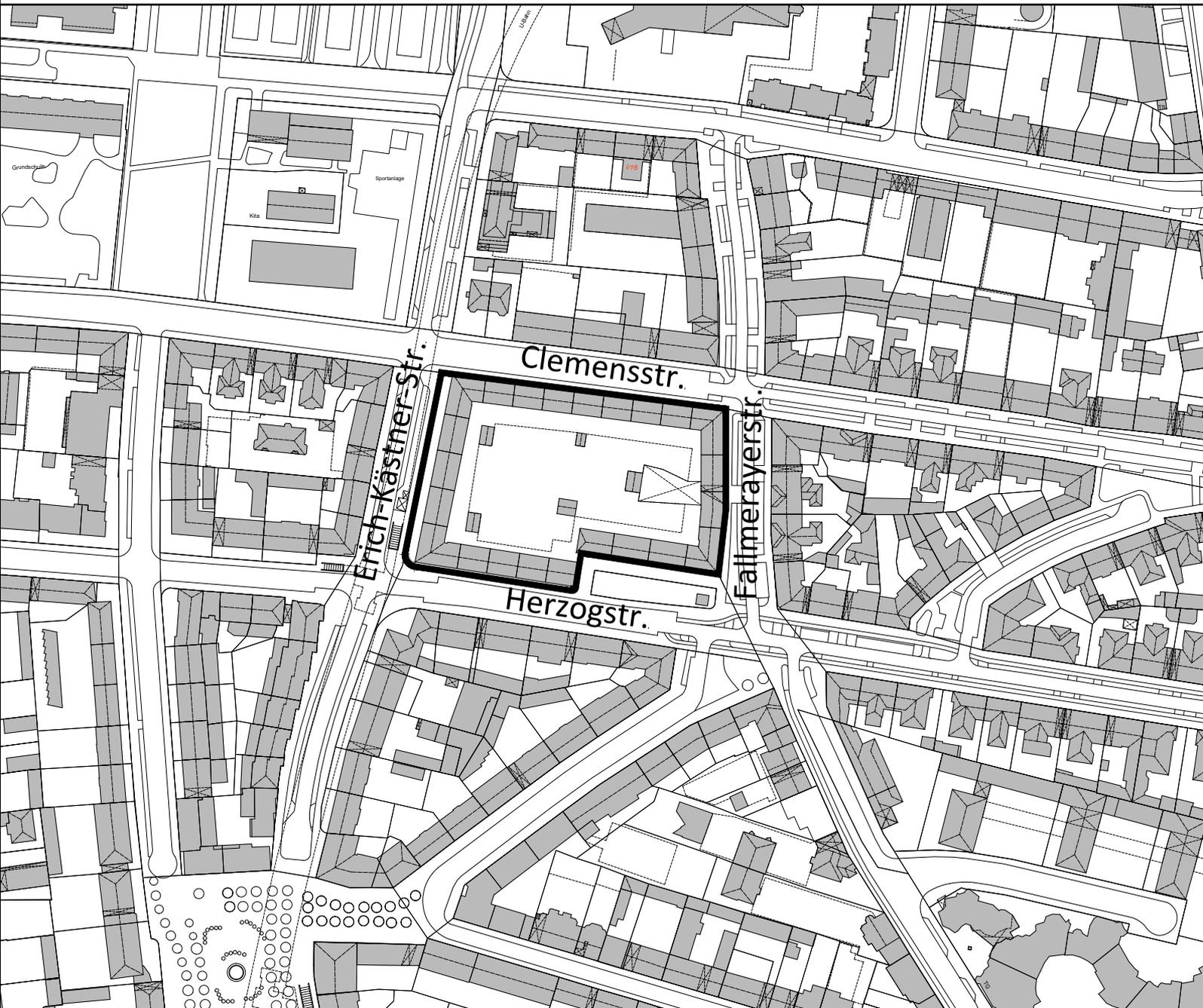
**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München



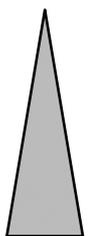
## LEGENDE:

 GELTUNGSBEREICH  
GEM. BESCHLUSSVORLAGE

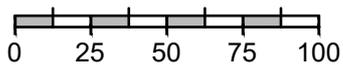
## ÜBERSICHTSPLAN ZUM SEKTORALEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2172

### BEREICH:

Clemensstr. (südlich)  
Fallmerayerstr. (westlich)  
Herzogstr. (nördlich)  
und Erich-Kästner-Str. (östlich)



1 : 2500



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II / 22P

AM 28.09.2021