

Telefon: 233 –22947
25299
Telefax: 233 - 25299

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/22 V

Bebauungsplan Nr. 2172
Clemensstraße (südlich),
Fallmerayerstraße (westlich),
Herzogstraße (nördlich),
Erich-Kästner-Straße (östlich)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 4 – Schwabing West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09250

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung

vom 06.12.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung des (sektoralen) Bebauungsplanes Nr. 2172
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB) sowie Anhörung des Bezirksausschusses 4 (einstimmige Zustimmung) mit Stellungnahme der Verwaltung• Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und dem Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Stellungnahmen der Verwaltung• Entwurf des Satzungstextes zum (sektoralen) Bebauungsplan Nr. 2172 mit Festsetzung des Anteils der Geschossflächen Wohnen (40%), für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A.) des Vortrages entsprochen werden. 2. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) und C.) entsprochen werden. 3. Der Bebauungsplan Nr. 2172 für den Bereich Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich), Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2172, Clemensstraße, Fallmerayerstraße, Herzogstraße, Erich-Kästner-Straße, Hohenzollernkarree
Ortsangabe	Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich), Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich)

Telefon: 0 233-22947
25299
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/22 V

Bebauungsplan Nr. 2172
Clemensstraße (südlich),
Fallmerayerstraße (westlich),
Herzogstraße (nördlich),
Erich-Kästner-Straße (östlich)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 4 – Schwabing West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09250

Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A.) Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	2
B.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	4
C.) Änderungen des Satzungstextes und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	15
D.) Beteiligung des Bezirksausschusses	19
II. Antrag der Referentin	19
Entwurf Satzungstext	20
Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung	22
III. Beschluss	32

Telefon: 0 233-22947
25299
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/22 V

Bebauungsplan Nr. 2172
Clemensstraße (südlich),
Fallmerayerstraße (westlich),
Herzogstraße (nördlich),
Erich-Kästner-Straße (östlich)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 4 – Schwabing West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09250

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 2.500
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 4 vom 24.11.2022

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Das ursprünglich in privatem Eigentum stehende Grundstück wurde während des laufenden Bebauungsplanverfahrens an die GEWOFAG verkauft. Die notarielle Beurkundung erfolgte am 19.10.2023. Unabhängig davon soll das Bebauungsplanverfahren nun mittels Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2172 zur Festsetzung des Anteils der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen (40%) im o.g. Umfang, für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden (sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch - BauGB). Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wurde keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und einer Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen

(§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 20 ff.).

A.) Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 2172 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 27.10.2022 mit 29.11.2022 durchgeführt.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 05.12.2022

Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handele es sich um Hauszuführungen, die der Versorgung der bestehenden Gebäude dienen. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden können diese Telekommunikationsanlagen bauseits entfernt werden. Des Weiteren sei am Rande des Planungsgebietes Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien z.Zt. nicht vorgesehen.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung wird darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur zur Versorgung des Planungsgebietes nicht ausreiche, zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen seien erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen seien so früh wie möglich anzuzeigen. Es wird gebeten, die Kabelschutzanweisung und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Im Bebauungsplan solle festgesetzt werden, dass bei der Bauausführung Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Stellungnahme:

Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung setzt nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB lediglich den Anteil der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen (40 %) fest, die gemäß § 1 der Satzung unter den dort genannten Voraussetzungen als geförderter Wohnraum zu binden sind.

Der Umgang mit Telekommunikationseinrichtungen betrifft die späteren Realisie-

rungsplanungen und die Bauausführung und kann im vorliegenden Bebauungsplan nicht geregelt werden. § 9 Abs. 2d BauGB bietet diesbezüglich zusätzlich keine Festsetzungsmöglichkeiten.

2. Handwerkskammer von München und Oberbayern, Schreiben vom 01.12.2022

Es wird auf die gewerblichen Nutzungen und Handwerksbetriebe hingewiesen, die im Zuge der weiteren Planungen und der heranrückenden Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb eingeschränkt oder sogar verdrängt werden dürfen.

Stellungnahme:

Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung setzt nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB lediglich den Anteil der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen (40 %) fest, die gemäß § 1 der Satzung unter den dort genannten Voraussetzungen als geförderter Wohnraum zu binden sind. Auswirkungen auf gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe sind durch diese Festsetzung nicht zu erwarten.

3. Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 17.11.2022

Die Anwendung des sektoralen Bebauungsplans werde begrüßt, um bezahlbaren Wohnraum für alle in einem attraktiven innerstädtischen Bereich zu gewährleisten, Vielfalt in der Stadt zu erhalten und Armut vorzubeugen. Dies könne sich positiv auf das Lebensumfeld und die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen auswirken.

Die Pluralität von Familien und Lebenslagen solle sich auch in der Konzeption von Wohnungen wiederfinden, z.B. durch den Zuschnitt auf die Bedürfnisse junger Heranwachsender, Ein-Eltern-Familien, Großfamilien und durch Barrierefreiheit. Der Lärm von Kindern und Jugendlichen beim Spiel in Grün- und Freiflächen solle bei der Planung berücksichtigt werden, um Nachbarschaftsbeschwerden und ggf. eine Vertreibung von Kindern und Jugendlichen zu vermeiden.

Für eine verbesserte Verkehrssicherheit werde ein sicherer Ausbau des Fuß- und Fahrradwegenetzes mit baulich getrennten Fuß- und Radwegen in ausreichender Breite empfohlen, Schutz- und Radfahrstreifen seien nicht für alle Kinder erlaubt und gefahrlos nutzbar. Insbesondere für Wege zur Schule und zu Freizeittreffpunkten sei eine Infrastruktur sinnvoll, die Fehler verzeihe, da Kinder und Jugendliche viele Verkehrssituationen anders einschätzten als Erwachsene.

Stellungnahme:

Die Landeshauptstadt München macht von § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch und setzt im Bebauungsplan Nr. 2172 ausschließlich den Anteil der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen (40 %) fest, die gemäß § 1 der Satzung unter den dort genannten Voraussetzungen als geförderter Wohnraum zu binden sind. Die Aufteilung und Gestaltung von Wohnraum sowie die Verkehrsanbindung

sind nicht Gegenstand eines sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung.

Festgesetzt wird im vorliegenden Bebauungsplan nur die Verpflichtung zu gefördertem Wohnraum. Dabei sind die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen, die ggf. Regelungen zu Wohnungsgrößen u.ä. enthalten. Auch die Grün- und Freiflächenversorgung sowie Lärmschutzaspekte können nicht im vorliegenden sektoralen Bebauungsplan geregelt werden.

Die Verkehrsflächen der umgebenden Straßen befinden sich außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes. Regelungen zur Aufteilung des Straßenraumes und zur Ausgestaltung von Rad- und Fußwegen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 15.11.2022

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist für den Fall, dass Bodendenkmäler aufgefunden werden, auf die Verpflichtungen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hin.

Stellungnahme:

Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung setzt nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB lediglich den Anteil der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen (40 %) fest, die gemäß § 1 der Satzung unter den dort genannten Voraussetzungen als geförderter Wohnraum zu binden sind. Der Umgang mit Bodendenkmälern betrifft die spätere Bauausführung und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Der Hinweis wird an die Eigentümerin weitergegeben.

B.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 32 vom 21.11.2022, Seite 666, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 30.11.2022 mit 30.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Während der öffentlichen Auslegungen wurden fristgerecht Stellungnahmen abgegeben. Im Einzelnen wird zu den für den Bebauungsplan relevanten Äußerungen zusammenfassend Folgendes ausgeführt:

1. Aufbau der Festsetzungen

Der Aufbau der Festsetzungen in § 1 sei nicht stringent und damit nicht klar verständlich. In § 1 würde die Beschränkung für „alle Wohnungen“ ausgesprochen, in den nachfolgenden Absätzen 3 und 4 würden die von der Beschränkung betroffenen Wohnungen wieder eingeschränkt.

Insoweit stelle sich die Frage, warum in Absatz 2 nicht konkret auf die in den Absätzen 3 und 4 definierten Wohnungen Bezug genommen werde. Weiter stelle sich die Frage, warum die Definition des von der Regelung umfassten Wohnraums nicht in einem Absatz zusammengefasst werde.

Stellungnahme:

Der Aufbau von § 1 wurde bewusst gewählt, um die Verständlichkeit zu erhöhen. Eine alternative Überlegung, die Definitionen der Wohnungen zusammen zu fassen, ggf. sogar im selben Absatz, in dem auch die Beschränkung geregelt wird, wurde im Entwurfsprozess verworfen, da dies deutlich unübersichtlicher und unverständlicher gewesen wäre. Die Absätze bilden ein Gesamtbild und erhalten eine leichtere Verständlichkeit durch die Trennung in verschiedene Absätze.

Eine Bezugnahme des Begriffs „Wohnungen“ in Absatz 2 auf die nachfolgenden Absätze war nicht notwendig, da die Absätze 3 und 4 sich bereits ausdrücklich auf diesen Begriff in Absatz 2 beziehen.

2. Zeitpunkt und Sicherstellung der Verpflichtung

Die Regelung in § 1 Abs. 2 gebe im Wesentlichen den Inhalt des Gesetzes (§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB) wieder. Insoweit nehme diese hinsichtlich der Verpflichtung zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung und die insoweit maßgeblichen Förderbedingungen nur allgemein Bezug auf den Zeitpunkt der Verpflichtung. Letzterer werde jedoch nicht näher bestimmt. Weiter solle die Sicherstellung der Verpflichtung in „geeigneter Weise“ erfolgen, ohne dass auch dazu Konkretes geregelt werde.

Aus Ziffer 3 der Begründung ergebe sich, dass als „Sicherstellung in geeigneter Weise“ z.B. ein sozialer Bindungsvertrag im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren in Betracht komme und damit als für die Inhalte der Verpflichtung maßgeblicher Zeitpunkt der Abschluss eines solchen sozialen Bindungsvertrag gelten solle. Insoweit sei aber nicht erkennbar, dass es aus Sicht der Plangeberin auch noch andere Wege für eine Sicherstellung der Verpflichtung geben könne. Der Beispielsfall benenne die künftig konkret beabsichtigte Umsetzung zur Sicherstellung der Verpflichtung. Er sei somit mangels Alternativen kein Beispielsfall, sondern die Konkretisierung des Gesetzeswortlauts, die die Festsetzung selbst vermissen lasse. Für dieses Verständnis spreche weiter Ziff. 8 der Begründung, wenn dort zu den (Umsetzungs)„Maßnahmen“ auf die Sicherstellung der Einhaltung der geltenden Förderbedingungen „begleitend zu einem Bauantrag“ und somit im Zuge eines entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens hingewiesen werde.

Auch im Hinblick auf die hinreichende Bestimmbarkeit der für den betroffenen Grundstückseigentümer jeweils geltenden Förderbedingungen und somit auf die Bestimmtheit von § 1 Abs. 2 der Festsetzungen, müsse die konkrete Form der Sicherstellung der Verpflichtung und somit auch der hierfür maßgebliche Zeitpunkt in der Festsetzung klar geregelt werden.

Stellungnahme:

In § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB wird nicht ausdrücklich bestimmt, zu welchem Zeitpunkt der Vorhabenträger die Verpflichtung eingehen muss, die geltenden

Förderbedingungen einzuhalten. Der Systematik der Regelung, die eine Zulässigkeitsvoraussetzung für Gebäude mit Wohnungen auf der entsprechend festgesetzten Fläche enthält, ist jedoch zu entnehmen, dass die Verpflichtung des Vorhabenträgers bis zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung bzw. eines entsprechenden Bauvorbescheids vorliegen muss. Solange die Verpflichtung seitens des Vorhabenträgers jedoch nicht abgegeben wird, wird diesem auch keine Baugenehmigung bzw. Bauvorbescheid erteilt werden. Daher kann kein Zeitpunkt festgelegt werden. Würden dem Vorhabenträger beispielsweise für ihn günstigere Förderbedingungen in Aussicht stehen, so könnte er den Abschluss der Verpflichtungserklärung und die Einreichung des Bauantrags oder Bauvorbescheidsantrags durchaus hinauszögern. Auch daraus wird deutlich, dass es der LHM schon rechtlich nicht möglich ist, hier einen Zeitpunkt zu definieren.

Bezüglich des Begriffs der „Verpflichtung in geeigneter Weise“ ist dem Erfordernis des Bestimmtheitsgebotes genügend Rechnung getragen. Die Verwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs ist hier zulässig, da durch Auslegung ermittelt werden kann, welche konkreten Pflichten den Vorhabenträger treffen bzw. was er zu erwarten hat. Zum einen soll mittels dieses Begriffes eine gewisse Flexibilität auf Vorhabenträgerseite zugestanden werden, wie die Verpflichtung eingegangen wird, zum anderen gibt es bereits Verpflichtungserklärungen aus anderen Konstellationen (etwa die angesprochene Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau bei Befreiungsanträgen), die hier im Rahmen der Auslegung ermittelt werden können.

Es ist nicht ersichtlich, dass es sich bei der beispielhaften Nennung in der Satzungsbegründung um eine abschließende Aufzählung oder sogar Konkretisierung der Satzungsbestimmung handelt (dies wäre auch aus rechtlichen Gründen nicht zulässig). Vielmehr handelt es sich dabei um die Form der Verpflichtungserklärung, die sich bislang durchgesetzt hat, ohne Anspruch auf Ausschließlichkeit.

3. Festlegung der sozialen Bindungsanteile

Unabhängig von der grundsätzlichen Erforderlichkeit sowie Frage der Angemessenheit der geforderten Bindungsquote von 40 % stelle deren zwingend vorgeschriebene Aufteilung in 20 % einkommensorientierte Förderung (EOF) und in weitere 20 % München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften eine nicht nachvollziehbare Einschränkung im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Erfüllung der Förderbedingungen zur sozialen Wohnraumförderung dar. Es sei kein Grund dafür ersichtlich, warum eine anteilig erforderliche soziale Wohnraumförderung nicht beispielsweise auch ausschließlich durch EOF-Wohnraum erfolgen könne. Unabhängig davon, dass dies auch kaum zu begründen sein dürfte, fänden sich hierzu weder unter Ziff. 3 noch unter Ziff. 4 der Begründung entsprechende Erläuterungen.

Grundsätzlich müsse es dem Betroffenen zumindest freigestellt sein, neben dem derzeit in § 1 Abs. 2 vorgesehenen Modell auch andere Modelle der sozialen Wohnraumversorgung zu wählen, zumindest wenn – wie wohl seitens der Plangeberin gedacht – ein bestimmter Mindestanteil EOF nicht unterschritten werde.

Stellungnahme:

Die Festsetzungen der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u.a. Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Gerade die Aufteilung der geforderten Bindungsquote in 20 % Einkommensorientierte Förderung und 20 % München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften (MMM/MMG) trägt insofern dem planerischen Ziel Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen. § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor. Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchener Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von 40 % entschieden, die sich zudem in die Regelungen der SoBoN-Verfahrensgrundsätze sowie den sog. 40 %-Beschluss bei Befreiungen einreicht. Ihre konkrete Ausgestaltung (EOF und MM) trägt dem Ziel der sog. Münchener Mischung angemessen Rechnung.

Schließlich muss es der Gemeinde auch vor dem Hintergrund abwägungsrelevanter Entschädigungszahlungen möglich sein, durch die Ausweisung eines bestimmten Fördermixes etwaige Ausgleichszahlungen im Vorfeld einzugrenzen. Folglich sind keine Gründe erkennbar, die es der Gemeinde verwehren würden, die Quote auf 20 % EOF und 20 % MM festzulegen.

4. Fehlende Berücksichtigung bereits genehmigter Baurechte

Die Festsetzungen in § 1 Absätze 3 und 4 hätten – der Begründung zufolge aus entschädigungsrechtlichen Gründen – das Ziel, nur den Wohnraum zu erfassen, der nach § 34 BauGB heute noch nicht realisiert wurde. Abgestellt werde dabei auf Wohnungen, die zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Gebäudebestand errichtet würden, entweder als dessen Erweiterung oder im Zuge eines Abbruchs oder Neubaus über den heutigen Bestand hinaus. Nicht umfasst seien jedoch solche Wohnungen, die aufgrund einer schon bestehenden Genehmigung bereits in Errichtung befindlich, aber noch nicht fertiggestellt sind, oder mit deren Bau zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des sektoralen Bebauungsplans noch nicht begonnen wurde. Diese Wohnungen unterlägen insoweit aber ebenfalls dem „Bestandsschutz“.

Stellungnahme:

Der Umgriff des Bebauungsplans wurde konkretisiert und stellt auf diese Weise klar, was bereits ab Aufstellungsbeschluss immer als Umgriff des Bebauungsplans beabsichtigt war, und zwar dass auf dem Grundstück Flurstück Nr. 445 Gemarkung Schwabing ausschließlich der Bereich vorne entlang der Straßen zwischen der Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Baugrenze Geltungsbereich für den sektoralen Bebauungsplan ist. Im Geltungsbereich des hier zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegen keine bereits genehmigten, aber noch nicht errichteten Vorhaben. Der Blockinnenbereich, für dessen Bebauung eine Baugenehmigung auf der Grundlage einer Befreiung sowie der Anwendung des

40 %-Beschlusses erteilt wurde, unterliegt damit nicht den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

5. Planungsziele

Als Planungsziel werde in Ziff. 3 der Begründung die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen der Landeshauptstadt München angegeben. Dazu solle basierend auf dem Grundgedanken der sog. Münchner Mischung, den Grundsätzen zum sogenannten 40 % Beschluss sowie analog den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung eine Quote von 40 % des bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes noch nicht realisierten Baurechts nach § 34 BauGB sozial gebunden werden.

Dieses Planungsziel stehe im Zusammenhang mit den Ausführungen in Ziffer 2.2 der Begründung zur städtebaulichen Bestandssituation. Dort wiederum werde ausgeführt, dass sich das Planungsgebiet in einem Bereich des Münchner Stadtgebietes befinde, der durch einen geringeren Anteil an gefördertem Wohnraum im Wohnungsbestand gekennzeichnet sei als der Durchschnitt des Münchner Stadtgebiets, nämlich mit 3,4 % anstelle von 5,2 %.

Auf welcher Grundlage diese Zahlen, die wiederum maßgeblich für das angestrebte Planungsziel seien, basieren, bleibe dabei ebenso unklar, wie die Methodik zu deren Ermittlung. Weiterhin werde wohl davon ausgegangen, dass die Bedarfsfeststellung für den geförderten Wohnungsbau maßgeblich bezogen auf den Stadtbezirk 4 zu erfolgen habe. Auch für diese räumliche Festlegung finde sich keine nähere Erläuterung.

Die Absicht einer abwägungsfehlerfreien Bauleitplanung unterstellt, werde davon ausgegangen, dass die Plangeberin im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bestandsaufnahme für den Stadtbezirk 4, aber auch für einen kleinräumigeren Bereich um das Planungsgebiet den geförderten Wohnungsbau betreffend durchgeführt habe, der die von ihr genannten Zahlen belege und diese auch in der kleinräumigeren Umgebung als zutreffend bestätige. Es werde weiter davon ausgegangen, dass neben einer Bestandsaufnahme eine auf den Stadtbezirk sowie die kleinräumigere Umgebung des Bebauungsplangebiets ausgerichtete Bedarfsanalyse für den geförderten Wohnungsbau beziehungsweise für das München Modell-Miete durchgeführt wurde, die das angegebene Planungsziel rechtfertige. Um Übermittlung der entsprechenden Unterlagen (Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse) werde gebeten, um deren Vollständigkeit und Richtigkeit weitergehend prüfen und das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes an dieser Stelle im Stadtgebiet beurteilen zu können.

Stellungnahme:

Die soziale Wohnraumversorgung ist ein wichtiges Anliegen in allen Bereichen des Stadtgebiets. Gerade in den eher innerstädtischen Lagen ist der Bestand an gefördertem Wohnraum geringer. Auswertungen über die Anzahl eben jener Wohnungen sind seitens der Landeshauptstadt München bereits regelmäßiger

Bestandteil von Berichten über die Wohnungssituation im Stadtgebiet und können u.a. auch verschiedenen Broschüren der Landeshauptstadt München entnommen werden (vgl. hierzu „Wohnungsmarktbeobachtung München – Bericht zur Wohnungssituation 2020-2021“, Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung von 08.02.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08373).

Aus den Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung ist u.a. ersichtlich, dass München deutschlandweit die Stadt mit den höchsten Mieten ist und die Mieten in München seit vielen Jahren steigen. Das voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum und der Zuzug von Geflüchteten erhöhen die Nachfrage. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt damit kontinuierlich weiter. Zwischen 50 und 60 Prozent der Münchner Haushalte sind über eines der Programme der Landeshauptstadt München förderfähig. Trotz der hohen Anstrengungen im Bereich der Wohnungsvergaben in den letzten Jahren konnten nur relativ wenige der registrierten Haushalte eine geförderte Wohnung erhalten, der Bedarf an geförderten Wohnungen in München übersteigt das Angebot deutlich.

Durch den kontinuierlichen Ablauf von Sozialbindungen geht günstiger Wohnraum verloren. Die Landeshauptstadt München unternimmt große Anstrengungen, um die sogenannte „Eingriffsreserve“, das heißt den Teil des Wohnungsbestandes, auf den die Landeshauptstadt München Zugriff hat (zum Beispiel als geförderte Wohnungen, städtische Wohnungen oder Belegrechtswohnungen), bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten bzw. zu steigern. Die Versorgung mit bezahlbarem und gefördertem Wohnraum ist somit ein wichtiges Anliegen in allen Bereichen des Stadtgebiets. Aus den oben genannten Auswertungen ergibt sich für den Stadtbezirk 4 eine Unterversorgung an sozialem Wohnraum verglichen mit dem gesamten Stadtgebiet.

Eine entsprechende Verbesserung der Wohnraumsituation für Bürger*innen mit unterem und mittlerem Einkommen ist gerade hier besonders wichtig. Ganz generell lässt sich zudem feststellen, dass der hohe Druck auf dem Münchner Wohnungsmarkt allgemein gesehen und anerkannt wird.

Dies wird auch dadurch bestätigt, dass München in allen wohnungsmarktrelevanten Gebietskulissen enthalten ist.

- Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt München wurde durch den Erlass der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (GBestV-Bau) im September 2022 von der bayerischen Landesregierung bestätigt. In der Verordnungsermächtigung § 201a BauGB werden Kriterien benannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten. So steigen die Mieten in München deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich und es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

- In der im Dezember 2021 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossenen Mieterschutzverordnung wurde für die Landeshauptstadt München ebenfalls ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Demnach gilt in München die Mietpreisbremse sowie eine reduzierte Kapungsgrenze für Mieterhöhungen. Die 203 bayerischen Städte und Gemeinden, in denen ab 1. Januar 2022 die oben genannten Regelungen gelten, sind abrufbar unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>.
- Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführte Regelung des § 250 BauGB eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen. Auch in dieser Gebietskulisse ist die Landeshauptstadt München wegen ihrer angespannten Wohnungssituation enthalten (https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/paragraph_250_baugb/index.php)

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik. Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023-2028) beinhaltet ein Finanzvolumen von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln (vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen im Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm ‚Wohnen in München VII 2023 – 2028‘, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

6. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans

Die Bedarfsanalyse sei nicht nur Grundlage für das Planungsziel, sondern müsse letztlich auch wesentlicher Bestandteil der Abwägung im Zusammenhang mit der Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans sein. Dazu lasse sich der Ziff. 4 der Begründung zu diesem Bebauungsplan aber ebenfalls nichts entnehmen. Vielmehr werde die Festlegung, dass künftig 40 % des nach § 34 BauGB vorhandenen, aber noch nicht realisierten Baurechts als geförderter Wohnungsbau und davon 20 % als einkommensorientierte Förderung und weitere 20 % als München Modell-Miete oder München-Genossenschaften zu realisieren seien, damit begründet, dass damit nicht in die derzeitige Nutzung eingegriffen werde und die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB sogar die Möglichkeit eröffnen würde, 100 % des nicht realisierten Baurechts als geförderten Wohnungsbau festzulegen. Mit den in den textlichen Festsetzungen

vorgesehenen 40 % solle der „Vorhabenträger“ (dieser Begriff sei nicht ganz passend) aber nicht schlechter gestellt werden als bei der Durchführung von Vorhaben, bei denen der sogenannte 40 %-Beschluss aus Wohnen in München II bzw. die Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung zur Anwendung kommen. Diese Abwägung sei unzureichend.

Zwar gäbe es keinen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß der Nutzung stets weiterhin zugelassen werden müsse. Allerdings setze eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebauliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese müssten umso gewichtiger sein, je stärker die Befugnisse des Eigentümers eingeschränkt werden oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausgeschlossen werden, denn das durch Art 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehöre in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks müsse daher von der Kommune als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 5. August 2020 – 1 N 181480 - , Rn 24, juris).

Vorliegend würden die Eigentümerbelange aber bei der Festlegung des Werts von 40 % im Rahmen der Abwägung nicht hinreichend gewürdigt. Soweit dieser Wert in Anlehnung an den 40 %-Beschluss aus Wohnen in München II bzw. die Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung festgelegt werde, werde dabei nicht berücksichtigt, dass diese Beschlüsse – anders als im vorliegenden Fall – auf ein erstmalig von der Plangeberin entweder mittels Aufstellung eines Bebauungsplans oder mittels einer Befreiung von einem bestehenden Bebauungsplan zu schaffendes Baurecht abstellen und nicht auf ein bereits bestehendes Baurecht, das nachträglich durch einen Planungsakt eingeschränkt wird. Soweit in der Begründung deshalb ausgeführt werde, dass der „Vorhabenträger“ insoweit nicht schlechter gestellt werden solle, erscheine dies dahingehend fragwürdig, als der Eingriff in das bestehende Baurecht (als Ausfluss des Eigentumsrechts nach § 14 GG) gleichbehandelt werde wie die erstmalige Verschaffung eines solchen Baurechts jeweils durch die Plangeberin. Weiter erschienen auch die Ausführungen zu einer möglichen 100 %igen Bindungsquote im Hinblick auf das damit abzuwägende Eigentumsrecht etwas weitreichend. Es gelte zu bedenken, dass bei einer solchen Bindungsquote das Planungsziel gar nicht erreicht werden könne, da sich die Realisierung des zusätzlichen Wohnraums stets als unwirtschaftlich darstellen würde.

Es sei deshalb bei der Ermittlung der Quote bzw. deren Angemessenheit in Bezug auf die Einschränkung des Eigentumsrechts eine deutlich weitergehende Auseinandersetzung mit der Frage der Angemessenheit erforderlich, sofern die Frage nach dem städtebaulichen Erfordernis positiv beantwortet werden könne. Die eher allgemeinen Ausführungen zu einer anhaltend extrem angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in ganz München für weitere Bevölkerungsanteile mit einem Verweis, dass

dies auch für den Stadtbezirk gelte, in dem sich das Planungsgebiet befinde, sei hierfür nicht ausreichend.

Stellungnahme:

Wie bereits dargestellt, ist die ausreichende Wohnraumversorgung der Münchner Bevölkerung – insbesondere mit unterem und mittlerem Einkommen – ein besonders wichtiges Planungsziel in der Wohnungspolitik. Das Planungsziel kann durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglicht, erreicht werden. Durch die Regelung in § 246 Abs. 6 BauGB ist der sektorale Bebauungsplan anwendbar auf das Plangebiet als ein Gebiet mit übergeleitetem Bauliniengefüge, das als einfacher Bebauungsplan zu behandeln ist.

Im Falle eines Neubaus (ggf. mit vorausgehendem Abbruch – ganz oder teilweise), einer Ergänzung bzw. Aufstockung des Bestandes innerhalb des bestehenden Baurechts wird durch den sektoralen Bebauungsplan geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen. Für die Eigentümerin bedeutet die Verpflichtung jedoch eine Einschränkung der bisher möglichen Ausnutzung des Baurechts gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB, verbunden mit einer anzunehmenden, nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks. Die Festsetzungen beziehen sich jedoch nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück und greifen daher nicht in die derzeitige Nutzung ein.

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor. Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von 40 % entschieden, die sich zudem in die Regelungen der SoBoN-Verfahrensgrundsätze sowie den sog. 40 %-Beschluss bei Befreiungen einreicht. Im Gegensatz zu den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen und dem sog. 40 %-Beschluss, die immer dann Anwendung finden, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt, wird bei Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB bereits vorhandenes Baurecht eingeschränkt. Die Festsetzungen beziehen sich daher nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück.

Die 40 %-Quote lässt eine ausgewogene Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt der Eigentümerin noch Raum, von ihrem nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentum Gebrauch zu machen bzw. drückt die Gemeinwohlbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs.2 GG aus. Die Festsetzungen der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u.a. Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Gerade die Aufteilung der geforderten Bindungsquote in 20 % Einkommensorien-

tierte Förderung und 20 % München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften (MMM/MMG) trägt insofern dem planerischen Ziel der sog. „Münchener Mischung“ angemessen Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen.

Die Quoten für Wohnraum der Einkommensorientierten Förderung sowie im München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften werden damit prozentual klar vorgegeben, Änderungen außerhalb des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf Wohnen in München, erfolgen nicht.

Des Weiteren ist es grundlegender Bestandteil der staatlichen und kommunalen Förderung, dass die Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sind. Diese Wirtschaftlichkeit wird durch die Ausgabe von Fördergeldern sichergestellt und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bestätigt. Diese wurden durch Wohnen in München VII auch weiter erhöht. Letztlich unterfallen potentielle Renditeerwartungen oder rein subjektive Gewinnchancen nicht den Schutzbereichen von Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 Bayerische Verfassung (BV). Auf die Gemeinwohlbindung nach Art. 14 Abs. 2 GG und Art. 103 Abs. 2 BV wird hingewiesen. Damit kann dem Einwand der steten Unwirtschaftlichkeit von Vorhaben mit Bindungsquote nicht gefolgt werden.

Zuletzt sei noch der Hinweis erlaubt, dass der Gesetzgeber selbst vom „Vorhabenträger“ spricht und diese Terminologie schlichtweg übernommen wurde. Daher ist etwaige Kritik an der Terminologie auch hier an den Gesetzgeber selbst zu richten, nicht an die Anwenderin der Normen.

7. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München

Zunächst erschließe sich nicht ganz, warum die Plangeberin in Ziff. 5 der Begründung eine Beurteilung von gegen sie infolge der Festsetzung etwaig bestehenden Entschädigungsansprüchen vornimmt. Sollte der Grund dafür sein, dass auch im Falle einer Nutzungseinschränkung gegebenenfalls von ihr zu leistende Entschädigungen als abwägungsrelevanter Belang im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen seien, werde das nicht hinreichend deutlich; zumal die Plangeberin nach ihren diesbezüglichen Ausführungen selbst nicht sicher davon ausgehe, dass solche Entschädigungsleistungen nicht zu erbringen seien. Anders könne man die abschließende Formulierung im Konjunktiv, dass solche Ansprüche gegen sie nicht gegeben sein dürften, nicht verstehen.

Unabhängig davon seien aber auch die vorhergehenden Ausführungen zur Begründung des Nichtbestehens eines solchen Anspruchs nicht hinreichend substantiiert. Es werde erneut sehr allgemein erläutert, dass dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission aus den letzten sieben Jahren keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen bekannt seien. Daraus ergebe sich aber nicht, dass eine detaillierte Prüfung der Baugenehmigungssituation in der näheren Umgebung durchgeführt wurde. Um auch hier die Richtigkeit dieser Ausführungen zu prüfen, wäre zunächst einmal die

hierfür maßgebliche nähere Umgebung zu definieren und auf diese in der Begründung entsprechend einzugehen. Weiter wäre für die darin liegenden Gebäude anzugeben, wann dort die letzten kubaturrelevanten Veränderungen stattgefunden haben. Nur beispielhaft könne für die an der Herzogstraße gegenüberliegenden Gebäude nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden, dass die dortigen Dachgeschossausbaumaßnahmen mit massiver Gaubenanordnung und mit entsprechenden umgebungsrelevanten Firsthöhen nicht erst innerhalb der letzten sieben Jahren fertiggestellt worden seien.

Auch hier seien deshalb die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu allgemein gehalten und somit einer abschließenden Prüfung hinsichtlich ihrer inhaltlichen Richtigkeit – gerade mit Blick auf die Definition der näheren Umgebung – nicht zugänglich.

Stellungnahme:

Entschädigungssituationen im Rahmen von §§ 30 Abs. 3, 34 BauGB sind schwierig zu beurteilen, da es in jedem Einzelfall zu beurteilen gilt, ob Umgebungsveränderungen prägende Wirkung entfalten können.

Insofern ist eine Entschädigungslage aus Sicht der LHM mit einem Konjunktiv darzustellen, obgleich eine sorgfältige Prüfung vorangegangen ist.

Ungeachtet dessen ist die Beurteilung der Entschädigungslage unerheblich für die Abwägung des Bebauungsplans, da die Rechtspositionen einer klagenden Partei nicht beeinträchtigt werden. Stünde einer klagenden Partei Entschädigung zu, so hätte sie darauf einen Anspruch und könnte diesen durchsetzen. Der Bebauungsplan würde dabei jederzeit fortwirken.

Die Überprüfung der Bauakten hat ergeben, dass bezüglich der prägenden Bebauung in der näheren Umgebung, einschließlich der im Einwand genannten gegenüberliegenden Gebäude an der Herzogstraße sowie der anderen drei umgebenden Straßen in den letzten 7 Jahren keine nennenswerte Baurechtsveränderung zu verzeichnen ist.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Ziff. 6 der Begründung seien im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan, der lediglich eine bestimmte Wohnform und somit nur einen Teilaspekt einer konkreten Nutzungsart festsetze, nicht nachvollziehbar.

Die Festlegung eines geförderten Wohnens anstelle eines bereits zulässigen Wohnens habe keinerlei Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse, weder positiv noch negativ. Die diesbezüglichen Ausführungen seien deshalb für die Abwägung und somit auch für den Bebauungsplan nicht von Bedeutung, erweckten jedoch durch ihre Aufnahme in die Begründung einen entsprechenden Anschein. Das gehe eher zu Lasten als zugunsten einer ordnungsgemäßen Abwägungsscheidung.

Gleiches gelte für das Thema „Mobilitätskonzept“. Zwar sei es grundsätzlich richtig, dass entsprechende Konzepte im Baugenehmigungsverfahren entwickelt werden können. Allerdings sei das auch nicht zwingend, sofern zumindest bei einer Bestandserweiterung der Stellplatzbedarf auch in der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen werden könne, da diese nachträglich genehmigt wurde und somit die darin befindlichen Stellplätze nicht dem Gebäudebestand, der baurechtlich keine Stellplätze benötige, zugeordnet seien.

Stellungnahme:

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.10.2021 „Klimaneutrales München bis 2035“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035, den Klimaschutz und die Klimaanpassung als Querschnittsaufgabe an allen Stellen integriert zu behandeln und in allen Planungsverfahren und -schritten konsequent einzubringen und zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls und nach Maßgabe des Abwägungsgebots ist dem Klimanotstand Rechnung zu tragen und im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dementsprechend sind bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren u.a. Mobilitätskonzepte und Stadtklima-Konzepte verpflichtend. Diese Belange sind deshalb zwingend in der Begründung des Bebauungsplans zu behandeln. Da durch den vorliegenden sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung kein Baurecht geschaffen wird, sondern ausschließlich der Anteil der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen (40 %) festgesetzt wird, die gemäß § 1 Abs. 2 der Satzung unter den dort genannten Voraussetzungen als geförderter Wohnraum zu binden sind, werden keine Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung und zur Mobilität festgesetzt.

In der Überarbeitung für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit in Form des betroffenen Grundstückseigentümers (Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB) wurden die Texte zu Klimaschutz, -anpassung und Mobilität angepasst und dadurch entfielen die Texte zum Großteil.

C.) Änderungen des Satzungstextes und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach Durchführung der o.g. Beteiligungsverfahren kam es zu folgenden Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans:

- Der Geltungsbereich in § 1 Abs. 1 der Satzung wurde ergänzt. Damit wird klargestellt, dass der sektorale Bebauungsplan entsprechend dem Aufstellungsbeschluss nur die Blockrandbebauung im Bauraum zwischen Grundstücksgrenze und rückwärtiger Baugrenze umfasst, der Blockinnenbereich ist ausgenommen. Die Festsetzung selbst wurde nicht geändert. Diesbezüglich ist eine Wiederholung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nicht erforderlich. Die Grundeigentümerin wurde informiert.
- In § 1 der Satzung wurde ein neuer Absatz 5 eingefügt, der die Ermittlung der Geschossfläche (Wohnen) regelt. Danach ist die in Absatz 2 benannte

Geschossfläche (Wohnen) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Des Weiteren sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.

Bei der Nummerierung der Absätze in § 1 der Satzung wurde die Änderung redaktionell berücksichtigt, die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

Durch die vorgenannten Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Öffentlichkeit ist mit Ausnahme der Grundeigentümerin nicht betroffen, so dass sich das Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die Grundeigentümerin beschränken konnte. Diese wurde mit Schreiben vom 17.05.2023 um Stellungnahme nur zu § 1 Abs. 5 der Satzung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB) gebeten und hat mit Schreiben ihres Rechtsanwalts vom 05.06.2023 dennoch zu beiden Ergänzungen folgende Einwendungen vorgebracht:

- **Ergänzung von § 1 Abs. 1 der Satzung**

Die Auffassung, dass es sich bei der Ergänzung in Satz 2 lediglich um eine Klarstellung handelt, werde nicht geteilt. Nach der bisherigen Formulierung in § 1 Abs. 1 umfasse der Geltungsbereich des Bebauungsplans das gesamte Karree. Eine Beschränkung, wie sie jetzt formuliert ist, sei bislang nicht ersichtlich. Dies ergäbe sich auch in Zusammenschau mit § 1 Abs. 2, der im unmittelbaren Anschluss an Abs. 1 auf den „Umgriff des Bebauungsplans“ Bezug nähme. Auch in der bisherigen Begründung zum vorangegangenen Bebauungsplanentwurf finde sich keine konkrete Aussage zum Geltungsbereich, aus der man eindeutig hätte schließen können, dass der Geltungsbereich den rückwärtigen Teil des Grundstücks FINr. 445 nicht mit umfasse. Die vorgenommene Ergänzung stelle somit eine Änderung des Geltungsbereichs dar, die aufgrund des Umfangs der herausgenommenen Fläche nicht nur unwesentlich sei. Insoweit müsse auch die Planzeichnung entsprechend angepasst und die rückwärtige Grundstücksfläche auch zeichnerisch aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Verfahrensrechtlich sei für diesen Fall die bloße Einholung von Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 BauGB nicht mehr möglich. Es hätte eines erneuten Auslegungsverfahrens bedurft.

Stellungnahme:

Im Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04076) wurde klar unterschieden zwischen dem durch die Baulinie und die rückwärtige Baugrenze definierten Blockrand und dem Innenhof. Dabei wurde auch dargestellt, dass für die Bebauung des Innenhofs eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der rückwärtigen Baugrenze erforderlich ist, wogegen innerhalb des Blockrands Baurecht gem. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB besteht, das durch die Bestandsbebauung noch nicht vollständig ausgeschöpft ist. Der Stadtrat hat entsprechend Nr. 2 des Antrags der Referentin beschlossen, für das „Hohenzollernkarree“ einen sektoralen Bebauungsplan Nr. 2172 aufzustellen mit dem Ziel, einen Anteil von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch

genommene Baurecht aufzustellen. Der Innenhof ist also nicht Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses, da eine Bebauung dort nur mit einer Befreiung von der rückwärtigen Baugrenze möglich wäre, d.h. auf der Grundlage von § 30 Abs. 3, § 31 Abs. 2 i. V. m. § 34 BauGB, und nicht alleine nach § 34 BauGB

Beim sektoralen Bebauungsplan Nr. 2172 handelt sich um einen rein textlichen Bebauungsplan ohne Planzeichnung. Es besteht keine rechtliche Verpflichtung, einem Bebauungsplan eine Planzeichnung beizugeben. Zum besseren Verständnis enthält die Begründung unter Nr. 2.5 einen Übersichtsplan mit Baulinie und rückwärtiger Baugrenze.

- **Einfügung eines neuen Abs. 5 in § 1 der Satzung**

Die Einfügung des neuen Abs. 5 zur Definition der Geschossfläche in § 1 der Satzung werde im Hinblick auf das anrechenbare Bestandswohnbaurecht grundsätzlich begrüßt. Allerdings trage die Beschränkung auf Aufenthaltsräume sowie zugehörige Treppenträume dem vorhandenen Baurecht im Hinblick auf dessen Anrechenbarkeit auf die künftig zu bindenden Wohnungen nicht ausreichend Rechnung. Neben den Aufenthaltsräumen befänden sich in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, auch entsprechende Nichtaufenthaltsräume, wie Flure, WCs, Bäder, Küchen und Abstellräume, die voll als Wohnfläche nach DIN 277 oder der Wohnflächenverordnung angerechnet werden könnten und insoweit auch voll vermietbar seien. Diese „Teilfläche“ des heute bereits ausgenutzten Baurechts würde somit aber künftig im Falle eines Abbruchs und Neubaus des Dachs beispielsweise in Form eines stets als Vollgeschoss zu wertenden Terrassengeschosses anstelle eines bisher nicht die Vollgeschossvoraussetzung erfüllenden Dachgeschosses bei gleicher Wohnfläche dazu führen, dass infolge der Geschossflächendefinition für das neue Terrassengeschoss eine entsprechende Bindungspflicht entstünde, obwohl faktisch infolge identischer Wohnfläche kein „echtes“ Mehrbaurecht vorliegen würde. Die Definition für die Wohnbaugeschossfläche im Dachgeschoss müsse deshalb eine andere sein.

Soweit im Entwurf der Begründung hierzu ausgeführt werde, dass diese Definition auf § 20 Abs. 3 S. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) basiert, weil nach § 9 Abs. 2d S. 2 Nr. 1 BauGB ergänzend auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossfläche getroffen werden können, sei das an dieser Stelle nicht passend. Letztlich werde mit dem neuen Absatz 5 keine Festsetzung zum Maß der Nutzung getroffen, da sich das Maß der Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB richten solle. Insoweit sei auch der Begriff der Geschossfläche hier keiner, der unmittelbar festsetzungsrelevant ist. Vielmehr sei es Zielsetzung, zu definieren, wie viel der künftigen Wohnbaufläche gegenüber der bestehenden Wohnbaufläche sozial gebunden werden solle. Hierfür werde auf den Begriff der Geschossfläche zurückgegriffen, da dieser grundsätzlich geeignet sei, das Baurecht flächenmäßig „greifbar zu machen“. Das gelte jedoch insbesondere nicht für Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, weil hier die gesetzliche Definition Grenzen aufweise, die dazu führten, dass ggf. Bestandsbaurechte bei der Ermittlung des künftigen Bindungsumfanges

nicht ausreichend berücksichtigt würden. Insoweit bestünden aber für die Definition des Umfangs künftiger Bindungsflächen keine Verpflichtungen zur Übernahme gesetzlicher Definitionen – das maßgeblich auch vor dem eingangs erwähnten Hintergrund, dass es sich dabei gerade nicht um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung handle.

Stellungnahme:

Wohnflächenberechnungen sind auf verschiedene Arten und nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen möglich. Wohnflächenberechnungen nach DIN 277 oder der Wohnflächenverordnung kommen vorrangig bei der Vermarktung bzw. Vermietung von Immobilien zur Anwendung und nicht bei städtebaulichen Planungen.

§ 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB ermöglicht in sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung ergänzend Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welches planungsrechtlich in der BauNVO geregelt ist. Dies ist als starkes Indiz für die entsprechende Anwendbarkeit der §§ 16, 18 ff. BauNVO bei der Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen zu werten. Mit dem Bezug auf § 20 Abs. 3 BauNVO wird kein eigenständiges Maß der baulichen Nutzung im engeren Sinne (wie z.B. Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche baulicher Anlagen, Geschossflächenzahl o.ä.) eingeführt, da diesbezüglich § 30 Abs. 3 i.V. m. § 34 BauGB einschlägig ist, sondern es wird definiert, wie die zu bindenden Flächen zu ermitteln sind. § 1 Abs. 5 der Satzung beinhaltet somit die planungsrechtlich übliche Berechnungsweise für die Geschossfläche (Wohnen) in Bebauungsplänen.

Die Landeshauptstadt München hat sich auch ohne rechtliche Bindung bewusst dafür entschieden, von der Berechnungsregel des § 20 Abs. 3 BauNVO Gebrauch zu machen. Deshalb ist die Wohnbaugeschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln, und es sind darüber hinaus die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.

Mit der Festsetzung in § 1 Abs. 5 wird eine eindeutige Berechnungsgrundlage geschaffen, die in späteren Baugenehmigungsverfahren eine transparente Ermittlung des Anteils an gefördertem Wohnraum ermöglicht. Mit der Festlegung der Berechnung nach § 20 Abs. 3 BauNVO wird auf die geübte Praxis in sonstigen Baugenehmigungsverfahren zurückgegriffen und dient der Klarheit und Transparenz im späteren Baugenehmigungsverfahren.

Die Entscheidung, für welche Dachform eine Baugenehmigung beantragt wird (z.B. Terrassengeschoss mit Flachdach oder ein geneigtes Dach), trifft die/der Bauherr*in, der/die damit die Berücksichtigung von Bestandsbaurecht beeinflussen kann. Das im Einwand als Beispiel genannte Terrassengeschoss wäre als Vollgeschoss sowohl nach der Festsetzung zum Zeitpunkt des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB als auch nach der aktuellen Festsetzung in vollem Umfang mit zu berechnen.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Festsetzung in § 1 Abs. 5 vorhandenes Baurecht nicht ausreichend berücksichtigt wird.

D.) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss des Stadtbezirks 4 – Schwabing West** hat sich in der Sitzung vom 23.11.2022 mit der Vorlage befasst und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2172 einstimmig zugestimmt (s. Anlage 3).

Der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, sind Abdrucke der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A.) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) und C.) entsprochen werden.
3. Der Bebauungsplan Nr. 2172 für den Bereich Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich), Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan Nr. 2172
der Landeshauptstadt München

Clemensstraße (südlich),
Fallmerayerstraße (westlich),
Herzogstraße (nördlich),
Erich-Kästner-Straße (östlich)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1

Sektoraler Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich), Herzogstraße (nördlich) und Erich-Kästner-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze (außen) und der bestehenden rückwärtigen Baugrenze (innen) in dem o. g. Bereich.
- (2) Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich der/die Vorhabenträger*in hinsichtlich eines Anteils von 40 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Dabei ist ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung und ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen im München Modell-Miete oder im München Modell-Genossenschaften umzusetzen.
- (3) Die in Abs. 2 benannten „Wohnungen“ beziehen sich hierbei auf jene Wohnungen, welche auf der Grundlage des vorhandenen, bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierten Baurechts gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. 34 BauGB zusätzlich errichtet werden.
- (4) Des Weiteren beziehen sich die in Abs. 2 benannten „Wohnungen“ auf diejenigen Wohnungen, die nach Abbruch der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bestandsbebauung errichtet werden und vor dem Abbruch noch nicht im Rahmen des geltenden Baurechts gem. § 34 BauGB realisiert waren.

- (5) Die in Abs. 2 benannte Geschossfläche (Wohnen) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Des Weiteren sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.
- (6) Der für das Planungsgebiet geltende Baulinienplan Nr. 3773 vom 12.12.1935 (übergeleiteter Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz) mit einer straßenbegleitenden Baulinie und einer rückwärtigen Baugrenze zum Blockinneren wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gilt unverändert weiter.

§ 2

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2172 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung und Verfahren	22
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage	22
2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	22
2.2 Städtebauliche Bestandssituation	23
2.3 Verkehrliche Bestandssituation/ Erschließung	23
2.4 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	24
2.5 Übergeleiteter Bebauungsplan und vorhandenes Baurecht	24
2.6 Denkmalschutz	25
2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung	25
3. Planungsziel	25
4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Geschossfläche (Wohnen)“	26
5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplanes	27
6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München	30
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	31
8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung	31
8.1 Geförderter Wohnraum	31
8.2 Sozialgerechte Bodennutzung	31
9. Maßnahmen	31
10. Daten zum Bebauungsplan	32

1. Anlass der Planung und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2172 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04076).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans (in einem Gebiet nach § 34 BauGB) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und durch die getroffenen Festsetzungen die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte nicht berührt werden.

2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt 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 5.397 m².

Innerhalb des Gevierts umfasst der Umgriff des Bebauungsplans ausschließlich die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Baugrenze des Grundstücks Flurstück Nr. 445 Gemarkung Schwabing, das derzeit von seinem privaten Besitzer an die GEWOFAG verkauft wird (notarielle Beurkundung am 19.10.2023).

2.2 Städtebauliche Bestandssituation

Das Planungsgebiet besteht aus einer vierseitig umlaufenden Blockrandbebauung zur Wohnnutzung, errichtet im Jahr 1936, die an der Südseite eine Öffnung zu einer baumbestandenen Aufweitung im Straßenraum der Herzogstraße aufweist. Die Bebauung ist viergeschossig und umschließt einen Innenhof mit einer darunter liegenden zweigeschossigen Tiefgarage, die im Jahr 1992 erstellt wurde.

Die prägende Umgebung besteht umlaufend an allen 4 Seiten des Plangebiets aus kleinteiliger, geschlossener Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung, in den Erdgeschossen teils auch mit der Versorgung des Gebiets dienenden Gastronomie- und kleinteiligen Dienstleistungs- sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und einer Höhenentwicklung mit bis zu 6 Geschossen. Sie stellt einen der Bereiche des Münchner Stadtgebietes dar, der durch noch geringeren Anteil an gefördertem Wohnraum am Wohnungsbestand gekennzeichnet ist, als der Durchschnitt des Münchner Stadtgebiets (Anteil an gefördertem Wohnraum im 4. Stadtbezirk 3,3 %, gesamtstädtisch 5,2 %, Stand 31.12.2022, Quelle: Sozialreferat/Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München). Nordwestlich des Plangebiets liegen entlang der Clemensstraße Flächen der Landeshauptstadt München mit der Grundschule am Bayernplatz und einer Kindertageseinrichtung.

2.3 Verkehrliche Bestandssituation/ Erschließung

ÖPNV

Das Planungsgebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Im Westen grenzt es direkt an die U-Bahnstation Hohenzollernplatz (Eingang Nord) mit den Linien U2 und U8. Zudem liegt es im fußläufigen Einzugsbereich der Trambahnhaltestelle Clemensstraße im Osten mit den Linien 12 und 28 sowie den Buslinien 53, 59 und der Nachtbuslinie N43.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der umgrenzenden Straßenzüge sind begleitende Fußwege vorhanden.

Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan – Radverkehr verläuft eine Fahrradhaupttroute in Ost-West-Richtung im Norden des Planungsgebiets in der Clemensstraße. Diese ist als Fahrradstraße verkehrsrechtlich angeordnet. Zudem ist die im Westen angrenzende Erich-Kästner-Straße als Fahrradstraße ausgewiesen. In den umgrenzenden Straßenzügen wird der Radverkehr im Mischverkehr, d.h. gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr geführt. Bauliche Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorhanden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den MIV ist das Planungsgebiet über die Bestandstiefgarage in der Fallmerayerstraße erschlossen. Diese hat die Funktion als Erschließungsstraße und gehört somit nicht dem Primär-, Sekundär- und Tertiärnetz gemäß Verkehrsentwicklungsplan VEP 2006 an.

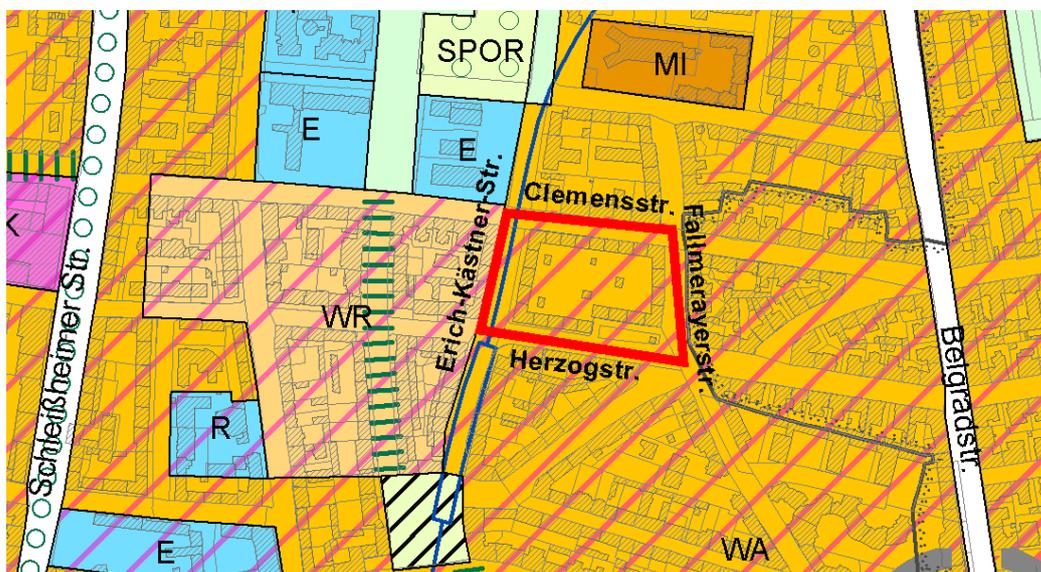
Ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet liegt im Parklizenzgebiet „Bayernplatz“. Sämtliche Parkplätze entlang des Planungsgebietes im öffentlichen Straßenraum sind dem Mischparken zugeordnet.

Südwestlich des Planungsgebietes (Ecke Herzogstraße / Erich-Kästner-Straße), an der U-Bahnstation Hohenzollernplatz (Eingang Nord) sind B+R-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum baulich errichtet.

2.4 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

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.



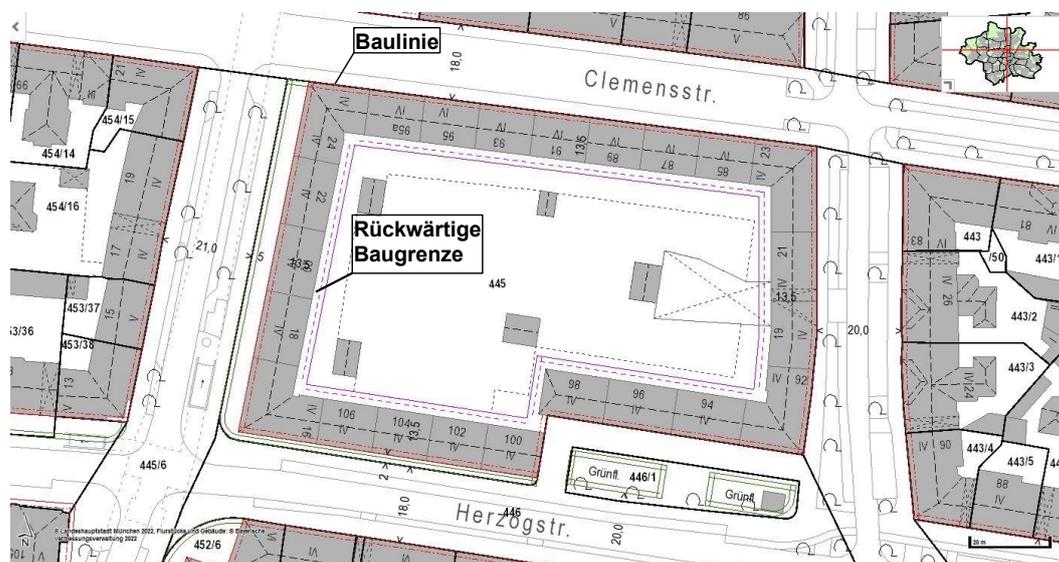
Quelle: Landeshauptstadt München

2.5 Übergeleiteter Bebauungsplan und vorhandenes Baurecht

Das Baurecht im Planungsgebiet beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. Der Block weist ein Bauliniengefüge nach dem Baulinienplan Nr. 3773 vom 12.12.1935 mit einer straßenbegleitenden Baulinie und einer rückwärtigen Baugrenze zum Blockinneren auf (übergeleiteter einfacher Bebauungsplan gem. § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz).

Die bestehende Blockrandbebauung bleibt mit Erdgeschoss + drei Obergeschossen + Dachgeschoss deutlich unter den Höhen der näheren prägenden Umgebung mit bis zu 6 Geschossen, d.h. der angrenzenden Blöcke. Außerdem sind die vorhandenen Bauräume

ca. 2,4 m tiefer, als die bestehende Bebauung ausfüllt. Bei einer Aufstockung, einem Umbau oder einer Neubebauung des Blockrands, die die Bauraumtiefen bis an die rückwärtige Baugrenze ausnutzen, und/oder sich den Höhen der prägenden Umgebung anpassen, bestehen zusätzliche Baurechtspotenziale, die bei entsprechender Stellung eines in allen Belangen genehmigungsfähigen Bauantrags ohne Befreiungen und daher nach geltender Rechtslage ohne die Bedingung der Errichtung geförderter Wohneinheiten beansprucht werden könnten.



Quelle: Landeshauptstadt München

2.6 Denkmalschutz

Im Umgriff des 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. In den östlich an das Plangebiet angrenzenden Blöcken befinden sich einige Baudenkmäler (Wohnhäuser). Südlich des Planungsgebietes ist das Gebäude an der Herzogstraße 95 unter Nr. D-1-62-000-2607 in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen: „Mietshaus, viergeschossiger Jugendstil-Eckbau mit Mansardwalmdach, Flachkern und Schweifgiebeln, von Max Deschl, 1911-12.“

2.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter.

3. Planungsziel

Ziel der Planung ist die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich). Dies soll erreicht werden durch die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen für das zum

Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Planungsgebiet.

Aus dem Grundgedanken der sog. Münchner Mischung, der Grundsätze zum sog. 40 %-Beschluss sowie der Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung wird als Quote für den geförderten Wohnungsbau ein Anteil von 40 % der Geschossfläche (Wohnen) derjenigen Wohnungen festgesetzt, die auf der Grundlage des vorhandenen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes jedoch noch nicht realisierten Baurechts gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zusätzlich errichtet werden. Dabei ist ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung und ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen im München Modell-Miete oder München-Modell-Genossenschaften umzusetzen. Der/die Vorhabenträger*in verpflichtet sich zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise, z.B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen.

4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Geschossfläche (Wohnen)“

§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Flächen“, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Nach § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB können ergänzend auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossfläche getroffen werden. Da grundsätzlich unterschiedliche Methoden zur Berechnung von „Flächen“ vorstellbar wären, macht der Bebauungsplan Nr. 2172 von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Geschossfläche (Wohnen) gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Danach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) enthält keine Definition des Rechtsbegriffs „Vollgeschoss“, vielmehr verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift beinhaltet eine konkrete Definition von Vollgeschossen.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Geschossfläche aller dem Wohnen dienenden Geschosse für die Berechnung des zu erbringenden geförderten Wohnraums heranzuziehen ist.

Die Festsetzung der „Geschossfläche (Wohnen)“ als Berechnungsgrundlage für den Anteil des geförderten Wohnens dient als eindeutiger Hinweis für den späteren Vollzug des

Bebauungsplans und gibt vor, dass sich die Festsetzung des Anteils geförderten Wohnens auf alle Geschosse bezieht. Die Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum ist erst anhand konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren möglich.

5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplanes

Das Planungsziel kann nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglichen soll, erreicht werden. Durch die Regelung in § 246 Abs. 6 BauGB ist der sektorale Bebauungsplan anwendbar auf das Plangebiet als ein Gebiet mit übergeleitetem Bauliniengefüge, das als einfacher Bebauungsplan zu behandeln ist.

Im Falle einer Aufstockung des Bestandes bzw. dessen Abbruch und Neubau – ganz oder teilweise – innerhalb des bestehenden Baurechts wird durch den sektoralen Bebauungsplan geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen. Für den/die Vorhabenträger*in bedeutet die Verpflichtung jedoch eine Einschränkung der bisher möglichen Ausnutzung des Baurechts gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB, verbunden mit einer anzunehmenden, nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks. Die Festsetzungen beziehen sich jedoch nur auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück und greifen daher nicht in die derzeitige Nutzung ein.

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor. Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von 40 % entschieden, die sich zudem in die Regelungen der SoBoN-Verfahrensgrundsätze sowie den sog. 40 %-Beschluss bei Befreiungen einreicht. Im Gegensatz zu den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen und dem sog. 40 %-Beschluss, die immer dann Anwendung finden, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt, wird bei Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr. 3 BauGB bereits vorhandenes Baurecht eingeschränkt. Die Festsetzungen beziehen sich daher nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück.

Die 40 %-Quote lässt eine ausgewogene Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt der Eigentümerin noch Raum, von ihrem nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentumsrecht Gebrauch zu machen bzw. drückt die Gemeinwohlbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs.2 GG aus. Die Festsetzungen der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u.a. Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Gerade die Aufteilung der geforderten Bindungsquote in 20 % Einkommensorientierte Förderung und 20 % München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften (MMM/MMG) trägt insofern dem planerischen Ziel der sog. „Münchner Mischung“ angemessen Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen.

Die Quoten für Wohnraum der Einkommensorientierten Förderung sowie im München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften werden damit prozentual klar vorgegeben, Änderungen außerhalb des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf Wohnen in München, erfolgen nicht.

Des Weiteren ist es grundlegender Bestandteil der staatlichen und kommunalen Förderung, dass die Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sind. Diese Wirtschaftlichkeit wird durch die Ausgabe von Fördergeldern sichergestellt und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bestätigt. Diese wurden durch das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023-2028 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 – V 07705) auch weiter erhöht. Letztlich unterfallen potentielle Renditeerwartungen oder rein subjektive Gewinnchancen nicht den Schutzbereichen von Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 BV. Auf die Gemeinwohlbindung nach Art. 14 Abs. 2 GG und Art. 103 Abs. 2 BV wird hingewiesen.

Der dauerhaft hohe Zuzug nach München trägt dazu bei, dass die Wohnungsnachfrage anhaltend hoch ist, Bauland zunehmend knapper wird und Mieten steigen. Auch in den nächsten Jahren steht die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in München vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Es besteht eine große, gemeinsame (Art. 106 Absatz 2 BV) Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik. Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023-2028) beinhaltet ein Finanzvolumen von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln (vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen im Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm ‚Wohnen in München VII 2023 – 2028‘, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

In der Landeshauptstadt liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass München in allen wohnungsmarktrelevanten Gebietskulissen enthalten ist.

- Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt München wurde durch den Erlass der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (GBestV-Bau) im September 2022 von der Landesregierung bestätigt. In der Verordnungsermächtigung § 201a BauGB werden Kriterien benannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten. So steigen die Mieten in München deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich und es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.
- In der im Dezember 2021 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossenen Mieterschutzverordnung wurde für die Landeshauptstadt München ebenfalls ein

angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Demnach gilt in München die Mietpreisbremse sowie eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Die 203 bayerischen Städte und Gemeinden, in denen ab 1. Januar 2022 die oben genannten Regelungen gelten, sind abrufbar unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>.

- Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführte Regelung des § 250 BauGB eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen. Auch in dieser Gebietskulisse ist die Landeshauptstadt München wegen ihrer angespannten Wohnungssituation enthalten (https://www.stmb.bayern.de/buw/bau-rechtundtechnik/bauplanungsrecht/paragraph_250_baugb/index.php)

Die Landeshauptstadt München betreibt eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung. Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung es ist, neutrale Planungsgrundlagen für die Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen und Handlungsempfehlungen für die Kommunalpolitik abzuleiten (vgl. hierzu die Veröffentlichungen unter www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung sowie „Wohnungsmarktbeobachtung München – Bericht zur Wohnungssituation 2020-2021“, Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023). Aus den Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung ist auch ersichtlich, dass München deutschlandweit die Stadt mit den höchsten Mieten ist und die Mieten in München seit vielen Jahren steigen. Das voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum und der Zuzug von Geflüchteten erhöhen die Nachfrage. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt somit kontinuierlich. Zwischen 50 und 60 Prozent der Münchner Haushalte sind über eines der Programme der Landeshauptstadt München förderfähig. Trotz der hohen Anstrengungen im Bereich der Wohnungsvergaben in den letzten Jahren konnten nur relativ wenige der registrierten Haushalte eine geförderte Wohnung erhalten, der Bedarf an geförderten Wohnungen übersteigt das Angebot deutlich. Durch den Ablauf von Sozialbindungen geht günstiger Wohnraum verloren. Die Landeshauptstadt unternimmt starke Anstrengungen, um die sogenannte „Eingriffsreserve“, das heißt den Teil des Wohnungsbestandes, auf den die Landeshauptstadt München Zugriff hat (zum Beispiel geförderte Wohnungen, städtische Wohnungen oder Belegrechtswohnungen), bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten beziehungsweise zu steigern. Die Versorgung mit bezahlbarem und gefördertem Wohnraum ist somit ein wichtiges Anliegen in allen Bereichen des Stadtgebiets.

Aufgrund der anhaltend extrem angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungsteile bezahlbarem Wohnraum in ganz München, insbesondere auch im 4. Stadtbezirk Schwabing West, sollen auch im Bestand alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen genutzt werden. Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieri-

ger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch (mittelbare) Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet.

Vor diesem Hintergrund ist eine unverhältnismäßige oder unzumutbare Belastung des/der Vorhabenträger*in durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes nicht ersichtlich, insbesondere da die Quote für die Bindung von gefördertem Wohnraum auf 40% begrenzt wird und damit dem Bestandsbaurecht und dessen freier wirtschaftlicher Verwertung ein deutliches Gewicht bleibt. Gewinnchancen oder Renditeerwartungen müssen nicht berücksichtigt werden. Die Festsetzung ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung im Stadtbezirk, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München

Entschädigungsansprüche des/der Eigentümer*in gegen die Landeshauptstadt München dürften im vorliegenden Fall nach Maßgabe des § 42 BauGB nicht gegeben sein.

Ein Anspruch auf Entschädigung besteht zwar grundsätzlich, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks durch Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und es dadurch zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks kommt (§ 42 Abs. 1 BauGB).

Allerdings unterscheidet § 42 Abs. 2-9 BauGB

- zwischen einer bereits ausgeübten und einer noch nicht ausgeübten Nutzung
- einem Eingriff in die Nutzung des Grundstücks während oder nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB festgelegten Frist von 7 Jahren.

Im vorliegenden Fall werden zwar durch die o.g. Festsetzung zur Bindung von 40 % gefördertem Wohnraum die Eigentumsrechte für den/die Eigentümer*in eingeschränkt. Allerdings greift der Bebauungsplan Nr. 2172 nicht in die ausgeübte Nutzung ein, sondern nur in das bisher nicht verwirklichte Baurechtspotenzial nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB bezogen auf den festgesetzten Bauraum (zwischen Baulinie und rückwärtiger Baugrenze).

Im Planungsgebiet selbst sowie in der prägenden näheren Umgebung sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission aus den letzten 7 Jahren keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen bekannt. Das Baurecht gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Bereich der prägenden Blockrandbebauung besteht deshalb bereits seit mehr als 7 Jahren und hätte in dieser Zeit genutzt werden können.

Erfolgt der Eingriff wie hier erst nach Ablauf von 7 Jahren ab Bestehen des Baurechts, so kann der/die Eigentümer*in nur eine Entschädigung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung verlangen (§ 42 Abs. 3 BauGB). In die ausgeübte Nutzung wird im vorliegenden Fall jedoch nicht eingegriffen.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

§ 9 Abs. 2 d BauGB enthält nur bestimmte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind. Dieser Festsetzungskatalog ist seinem Wortlaut nach abschließend.

Klimabezogene Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität und Mobilitätskonzept sind im sektoralen Bebauungsplan nicht möglich.

Dementsprechend beinhaltet dieser Bebauungsplan nur eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum.

8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung

8.1 Geförderter Wohnraum

Im Falle der Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechts über den bisherigen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus sichert die Festsetzung des sektoralen Bebauungsplans einen Anteil von 40 % gefördertem Wohnraum in der neu geschaffenen Geschossfläche (Wohnen) in Form von 20 % in der Einkommensorientierten Förderung und 20 % im München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften. Bei einer möglichen Zahl von etwa 80 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) bedeutet dies ca. 32 WE mit gefördertem Wohnraum, bei Abbruch und Neubau der Blockrandbebauung ggf. auch mehr.

8.2 Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München finden keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40 % der neu entstehenden Geschossfläche (Wohnen) im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

9. Maßnahmen

Begleitend zu einem Bauantrag zur baulichen Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung an deren Stelle ist die Verpflichtung zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, in geeigneter Weise, z.B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen.

10. Daten zum Bebauungsplan

Fläche des Planungsgebietes

etwa 0,5 ha.

Vorhandene Nutzungen:

Derzeit sind in der Blockrandbebauung insgesamt 231 Wohneinheiten genehmigt. Daneben befinden sich im Erdgeschoss zwei kleinere gewerbliche Lokale (eine Galerie/Kunstwerkstatt und ein Kosmetikstudio).

Potential für neue Wohnungen:

Bei einer Aufstockung der bestehenden Blockrandbebauung können schätzungsweise ca. 80 neue Wohneinheiten zusätzlich entstehen.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über das Direktorium, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 4 Schwabing West
3. An das Mobilitätsreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I-42
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/10
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/22
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/61 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V

.....

11

Milbertshofen,
Am Hart

10
Moosach

Schwabing West

4



9
Laim, Nymphenburg

3

Maxvorstadt

1

Altstadt,
Lehel

25
Laim

Schwanthaler-
höhe

8

2

Ludwigsvorstadt
Isarvorstadt



N

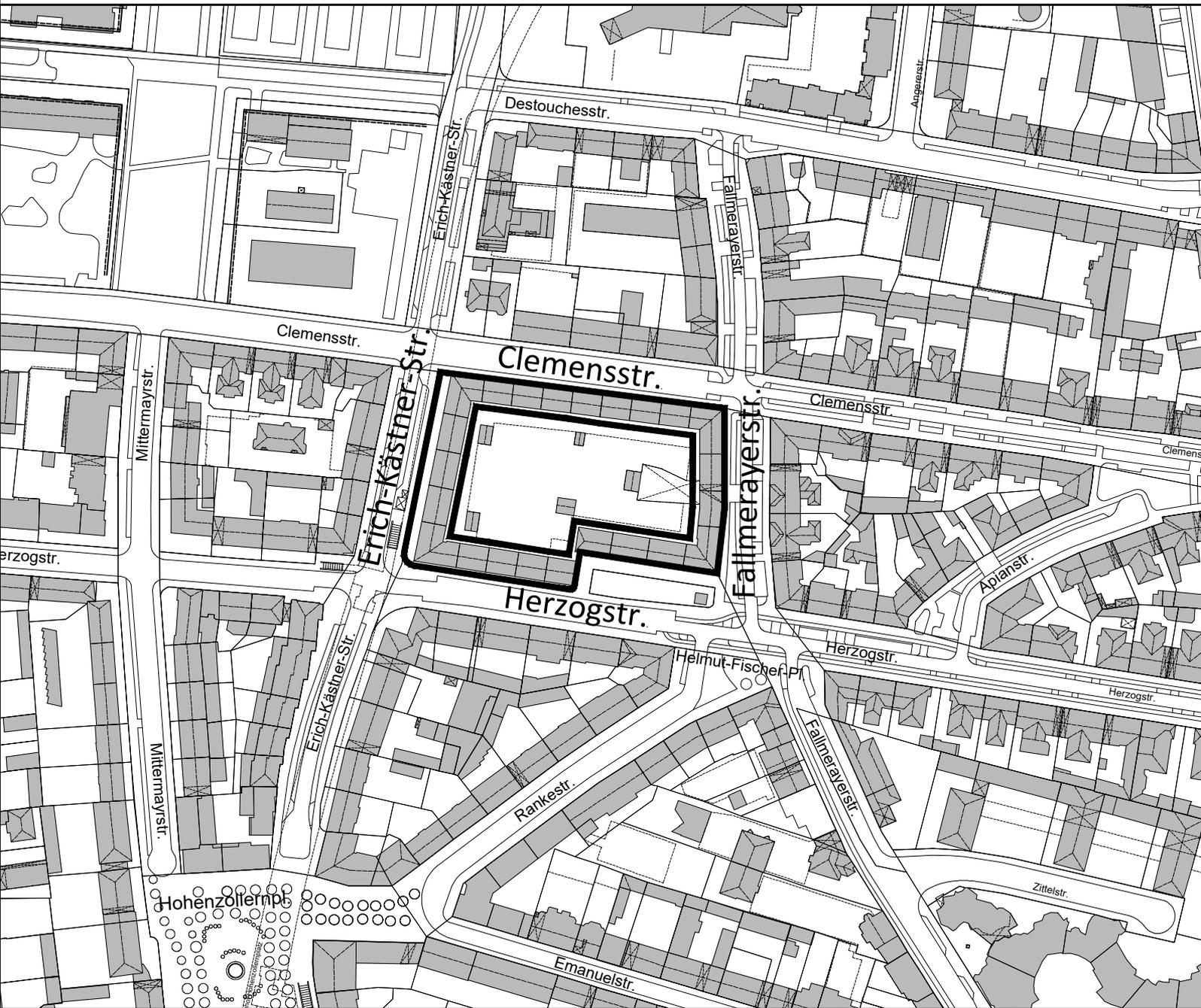
Au.

M.o.M.

7

Sendling, Westpark

Lage im Stadtgebiet



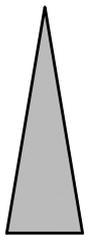
LEGENDE:

 GELTUNGSBEREICH
GEM. BESCHLUSSVORLAGE

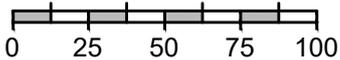
ÜBERSICHTSPLAN ZUM SEKTORALEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2172

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 16.01.2023

Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes
Schwabing West



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium, Tal 13, 80331 München

An das
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Referatsgeschäftsleitung
PLAN-SG3

plan.sg3@muenchen.de

Vorsitzende:
Gesa Tiedemann

BA-Geschäftsstelle Mitte:
Tal 13, 80331 München
Telefon: 159868844
Telefax: 159868815
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

24.11.2022

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2172
Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich),
Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich)
Unser Zeichen: C 2.2 11/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 4 Schwabing West hat sich in seiner Sitzung am 23.11.2022 mit Ihrem Anhörungsschreiben vom 27.10.2022 befasst dem Entwurf des (sektoralen) Bebauungsplans Nr. 2172 einstimmig zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Gesa Tiedemann