

Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München

- a) **Grundsätzliche Ausführungen**
- b) **Aufstellung sektoraler Bebauungspläne zur Schaffung von mehr bezahlbaren Mietwohnungen**

Antrag 1/2022 des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München vom 25.07.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080

§ 4 Nr. 9b) GeschO

Anlagen: Änderungsanträge

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2023. Der Ausschuss hat unter Berücksichtigung des als Anlage beigefügten Änderungs- / Ergänzungsantrages der Fraktion SPD/Volt mit Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 08.03.2023 die Änderung des Antrages der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. vorberatend beschlossen.

Der ebenfalls in der Anlage beigefügte Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE./Die PARTEI wurde mehrheitlich nicht übernommen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich. Die Änderungen der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen zu den rechtlichen Grundlagen sowie den Potentialen und Beschränkungen sektoraler Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung werden zur Kenntnis genommen.
2. Den Grundsatzüberlegungen zur Anwendungspraxis bei sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, insbesondere den aufgezeigten Ausschluss-, Sondierungs- und Auswahlkriterien für eine Gebietskulisse, wird **mit folgender Maßgabe** zugestimmt. **Eine Unterschreitung der Flächengröße und Wohnungsanzahl um 25% ist im begründeten Einzelfall möglich** (siehe Anlage 1).
3. Dem weiteren Vorgehen zur Anwendung der Grundsatzüberlegungen auf die künftige Gebietsauswahl für einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung wird zugestimmt.
4. Bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB wird die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung auf einen bestimmten Anteil der Flächen/Wohnungen begrenzt. Als Quote der sozialen Wohnraumförderung wird ein Anteil von 40% aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt, der auf Grundlage des vorhandenen, bislang aber noch nicht realisierten Baurechts nach § 34 BauGB errichtet werden könnte. Dabei ist ein Anteil von 20% der Wohnbaugeschossfläche in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und ein Anteil von 20% der Wohnbaugeschossfläche im München Modell-Miete oder München-Modell Genossenschaften umzusetzen.
5. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich bei der Bundesregierung für eine unbefristete Verlängerung der Anwendungsmöglichkeit für sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung und einer Lösung der Entschädigungsthematik einzusetzen. Darüber hinaus wird der Oberbürgermeister gebeten, die konkreten Vorschläge einer Änderung bzw. Ergänzung des § 9 Abs. 1 BauGB und des § 34 BauGB im Rahmen der anstehenden Novellierung des Baugesetzbuchs („BauGB-Novelle 2023/2024) an den Bundesgesetzgeber und die zuständigen Gremien heranzutragen.
6. Der Antrag Nr. 1/2022 des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München vom 25.07.2022 ist damit gemäß § 2 Abs. 1 der Mieterbeiratssatzung behandelt.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 1 bis 25
3. An das Sozialreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An den Mieterbeirat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2023 (VB)
öffentliche Sitzung, TOP 1

Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Ziff. 1	Wie im Antrag der Referentin.
Ziff. 2	Den Grundsatzüberlegungen zur Anwendungspraxis bei sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, insbesondere den aufgezeigten Ausschluss-, Sondierungs- und Auswahlkriterien für eine Gebietskulisse, wird mit folgender Maßgabe zugestimmt. Eine Unterschreitung der Flächengröße und Wohnungsanzahl um 25% ist im begründeten Einzelfall möglich (siehe Anlage 1).
Ziff. 3 bis 7	Wie im Antrag der Referentin.

gez.

Christian Müller
Simone Burger
Christian Köning
Micky Wenngatz
Andreas Schuster
Kathrin Abele

Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Angelika Pilz-Strasser
Bernd Schreyer
Dominik Krause
Florian Schönemann
Christian Smolka

SPD/Volt-Fraktion

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste



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

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

München, 8. März 2023

**Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.03.2023, Änderungsantrag zum TOP 1
Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) –
Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080**

Änderungsantrag

Punkte 1: Wie im Antrag der Referentin

Punkte 2 **ergänzt**: ...Gebietskulisse, wird **mit folgenden Änderungen** zugestimmt (siehe Anlage 1):
**Ein potentielles Plangebiet soll grundsätzlich mindestens 30 Wohnungen umfassen. Initiativen
aus den Bezirksausschüssen zur Prüfung eines sektoralen Bebauungsplanes werden weiterhin mit
Priorität bearbeitet. Dabei soll umgehend nach einem Bezirksausschussbeschluss eine
Veränderungssperre nach § 14 im BauGB umgesetzt werden.**

Punkte 3: Wie im Antrag der Referentin

Punkt 4 **geändert**: Bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB wird die Verpflichtung des
Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung
auf einen bestimmten Anteil der Flächen/Wohnungen begrenzt. Als Quote der sozialen
Wohnraumförderung wird ein Anteil von **80%** aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche
festgelegt, der auf der Grundlage des vorhandenen, bislang aber noch nicht realisierten Baurechts
nach § 34 BauGB errichtet werden könnte. Dabei ist ein Anteil von **40%** der Wohnbaugeschossfläche
in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und ein Anteil von **40%** der
Wohnungsbaugeschossfläche im München-Modell-Miete oder München-Modell Genossenschaften
umzusetzen.

Punkte 5 – 7: Wie im Antrag der Referentin

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Begründung

Im Baulandmobilisierungsgesetz, das 2021 noch von der Großen Koalition unter Federführung des damaligen Bauministers Horst Seehofer verabschiedet wurde, gibt es ausdrücklich die Möglichkeit im Zuge eines sektoralen Bebauungsplanes Vorhabenträger dazu zu verpflichten, **alle** entstehenden Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu binden¹. In der Stadt mit den am Abstand höchsten Mieten des Landes muss deswegen ambitionierter gehandelt werden, als die Referentin vorschlägt. Wir plädieren deshalb für die Festsetzung einer Quote von (mindestens) 80% geförderter Wohnraums.

Initiativen aus Bezirksausschüssen müssen weiterhin mit Priorität bearbeitet werden, da die Bezirksausschüsse den besten Blick auf die Lage in ihren Stadtvierteln haben. Dabei muss gewährleistet sein, dass nach Beantragung eines sektoralen Bebauungsplanes durch einen Bezirksausschuss sofort eine Veränderungssperre nach § 14 des Baugesetzbuches umgesetzt wird. Damit wird verhindert, dass Investoren mit Bauvorbescheiden und Bauanträgen Fakten schaffen können, die dem sektoralen Bebauungsplan entgegenstehen.

Initiative:

Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:

Stadtrat Stefan Jagel

Stadträtin Marie Burneleit

Stadtrat Thomas Lechner

¹ <https://dejure.org/gesetze/BauGB/9.html>

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München