

Telefon: 233 – 21123  
22936  
24577  
Telefax: 233 – 24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
PLAN HA II/41P  
PLAN HA II/54-1  
PLAN HA II/41V

- A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108a  
Raheinstraße (südlich und westlich),  
Ratoldstraße (westlich),  
Lerchenstraße (nördlich),  
Bahnlinie München-Regensburg (östlich)  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nrn. 36c, 825 und 1119)  
-Billigungsbeschluss-

**Hinweis/Ergänzung  
vom 10.06.2021**

- B) Anträge und Empfehlungen  
- Neubauten Ratold/Raheinstraße  
1. Einhaltung des Entwurfs der Architekten  
(hinsichtlich Obergrenzen Anzahl Wohnungen, Höhe der Gebäude)  
2. Mehr Parkplätze  
3. Schallschutzmaßnahmen an der Ostseite der Bahngleise  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01405 der Bürgerversammlung  
des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 30.03.2017
- Erhalt der Grünfläche (Biotop) zwischen der Raheinstraße  
und der Bahn, nördlich von der Dülferstraße  
Empfehlung Nr. 14-20 E 02553 der Bürgerversammlung  
des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019
- Stadtbezirksbudget (BSL);  
Bau einer Fuß- und Radwegbrücke über die Herbergstraße  
auf der Ostseite der Bahnlinie  
Antrag Nr. 14-20 / B 06720 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg vom 10.09.2019
- Städtebaulicher Vertrag zum Erhalt des Hauses Raheinstr. 3  
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02439 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg vom 18.05.2021**

 C) Sozialgerechte Bodennutzung – Abweichung von Verfahrensgrundsätzen



Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg

**Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02940**

**Anlage neu:**

**9. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 02439 vom 18.05.2021** 

**Hinweis / Ergänzung zum  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin (zu B)**

### **4. BA-Antrag Nr. Nr. 20-26 / B 02439 vom 18.05.2021**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg hat zwischenzeitlich am 18.05.2021 den anliegenden Antrag (Anlage 9) gestellt.

Gegenstand des Antrags ist die Forderung, dass die Stadt München einen städtebaulichen Vertrag schließt, in welchem die Vertragspartnerin verpflichtet wird, das Haus Raheinstraße 3 auf eigene Kosten instand zu setzen und das bezugsfertige Haus der Stadt München zur Verfügung zu stellen. Die Grundstücksgröße solle in den ursprünglichen Mäßen festgelegt werden.

Dies wurde mit Änderungsantrag weitergehend dahin konkretisiert, dass eine Bitte an den Oberbürgermeister gestellt wurde, im Rahmen der Verhandlungen zu § 11 BauGB zur sozialgerechten Bodennutzung für das Baugebiet Raheinstraße das Grundstück Raheinstraße 3 im städtebaulichen Vertrag zum Baugebiet zu berücksichtigen, das Haus im Rahmen der Bebauung Rahein/Ratoldstraße zu sanieren und einer sozialen/kulturellen Nutzung zuzuführen.

Gleichzeitig wurde der Unterausschuss Soziales beauftragt, für diese soziale/kulturelle Nutzung des Hauses ein Nutzungskonzept zu erarbeiten und dazu die Initiatorin/den Initiator, mögliche Betreiber\*innen, Vereine und Bürger\*innen einzubinden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt inhaltlich Stellung:

Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108a wird ermöglicht, dass das Haus Raheinstraße 3 in seiner bisherigen Kubatur erhalten werden kann. Die Planungsbegünstigte hatte in bisherigen Gesprächen zur Bebauungsplanung mitgeteilt, das Gebäude auch weiterhin erhalten zu wollen. Es bestehen Überlegungen, dass hier Wohnungen, gegebenenfalls auch geförderter Wohnungsbau, entstehen werden. Die Möglichkeit, dass eine Veräußerung oder gegebenenfalls sonstige Nutzung in diesem Zusammenhang künftig erfolgen könnte, wird aber derzeit ebenfalls nicht generell ausgeschlossen. Die Entscheidung diesbezüglich liegt jedoch bei der Planungsbegünstigten als Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudes.

Die Landeshauptstadt München kann im Rahmen von städtebaulichen Verträgen nach der SoBoN, die als Baulandmodell den § 11 Abs. 1 BauGB konkretisiert, nur solche Regelungen treffen, für die eine Planungsursächlichkeit besteht. Weder seitens des Sozialreferats wurden im vorliegenden Verfahren durch die Planungen ausgelöste ursächliche soziale Bedarfe im eigenen Zuständigkeitsbereich gemeldet, noch rufen die vorliegenden Planungen kulturelle Bedarfe hervor. Daher ist es nicht möglich, der Planungsbegünstigten über den städtebaulichen Vertrag hier Pflichten aufzuerlegen.

Allgemein sind jedoch sowohl Anlagen für kulturelle als auch soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Bebauungsplanung steht künftigen Erwerbsverhandlungen nicht entgegen, ist jedoch von der Wirtschaftlichkeit sowie der Bereitschaft der Eigentü-

mer\*in abhängig, die Flächen zu veräußern. Zudem setzt eine Aufnahme von Erwerbsverhandlungen durch das Kommunalreferat voraus, dass hierfür konkrete Bedarfe samt Finanzierung durch die Fachreferate gemeldet werden.

Eine Umplanung, um die ursprüngliche Größe des bisherigen Grundstücks Raheinstraße 3 zu erhalten, ist nicht sinnvoll. Im westlichen Bereich grenzt hier an das festgesetzte Teilbaugebiet WA Nord(4) mit dem neuen Grundstückszuschnitt unmittelbar die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung im WA Nord(3) an. Eine Umplanung hinsichtlich der ursprünglichen Grundstücksgröße ist insofern nicht anzustreben, da bei unveränderter Außenspielflächengröße für die Kita, der westliche Baukörper entfallen würde und somit Wohnbauflächen reduziert würden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Ergänzung im Antrag der Referentin ist im **Fettdruck** dargestellt.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Der Stellungnahme außerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1, § 4 Abs 2 und § 4a Abs. 3 BauGB sowie dem Anliegen der P+R GmbH kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 24 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
5. Die Empfehlung Nr. 14–20 / E 01405 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg am 30.03.2017 ist gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
6. Die Empfehlung Nr. 14–20 / E 02553 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019 ist gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / B 06720 des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg vom 10.09.2019 ist gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
8. **Der Antrag Nr. 20-26 / B 02439 des Bezirksausschusses des 24.Stadt-**

**bezirkes Feldmoching-HasenbergI vom 18.05.2021 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.**

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2108a für den Bereich Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich) Plan vom 11.05.2021 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2108a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst öffentlich auszulegen, wenn alle notwendigen Verträge, insbesondere der städtebauliche Vertrag, wirksam geschlossen sind, die (vertraglich) vereinbarten Sicherheiten gestellt wurden, die Auflassungsvormerkungen, die Grundschulden sowie die dinglichen Rechte im Grundbuch jeweils rangrichtig (im Grundbuch) eingetragen sind bzw. eine Bestätigung des/der Notar\*in vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt unwiderruflich gestellt sind und dem/der Notar\*in aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen sowie die Planungsbegünstigte die innerhalb der künftigen Teilbaugebiete liegenden städtischen Teilflächen (WA Nord(2) und WA Süd(3)) erworben hat. Abweichend von den diesem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegenden Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (Fassung vom 26.07.2006 i. V. m. Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09511) wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Entwurf öffentlich auszulegen, obwohl die Grundstücke Flst. Nrn. 1818/1 und 1818/2, Gemarkung Feldmoching, sich weder im Eigentum der Landeshauptstadt München noch im Eigentum der Planungsbegünstigten befinden, um die äußerst dringliche Schaffung von Wohnraum in diesem Fall nicht zu verzögern
11. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



**SPD – Fraktion im Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenberg**

Fraktionsvorsitzender: Klaus Mai

München

**SPD**

An den  
Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirkes  
Feldmoching – Hasenberg  
Herrn Dr. Großmann

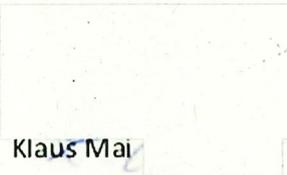
80935 München

München, 18.05.2021

**Änderungsantrag zu TO 3.4 vom 18.5.2021:**

Der BA24 bittet hiermit den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München, im Rahmen der Verhandlungen zu § 11 BbauG zur sozialen Bodennutzung (SoBoN) für das Baugebiet Raheinstraße das Grundstück Raheinstraße 3 im städtebaulichen Vertrag zum Baugebiet zu berücksichtigen, das Haus im Rahmen der Bebauung Rahein/Ratoldstraße zu sanieren und einer sozialen/kulturellen Nutzung zuzuführen.

Gleichzeitig beauftragt der BA24 den UA Soziales, für diese soziale/kulturelle Nutzung des Hauses ein Nutzungskonzept zu erarbeiten und dazu die Initiatorin, mögliche Betreiber, Vereine und Bürger einzubinden.

  
Klaus Mai

Gabi Meissner

Dr. Reinhard Bauer

Markus Auerbach

Gerlinde Dunzinger

# **SPD – Fraktion im Bezirksausschuss 24 Feldmoching-Hasenberg**

Fraktionsvorsitzender: Klaus Mai

**Was versteht man unter Sozialgerechter Bodennutzung?**

**Was ist die SoBoN?**

Rechtsgrundlage für die Anwendung ist §1 Abs. 5 Baugesetzbuch: „... und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“

**Wann wird die SoBoN angewandt?**

Voraussetzung für die Anwendung der SoBoN-Regeln ist, dass eine Planung unmittelbar Infrastrukturmaßnahmen notwendig macht und zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führt.

**Was macht die Stadt im Rahmen der SoBoN?**

Schließt städtebauliche Verträge und regelt den Anteil von Kosten und Lasten zur Erreichung öffentlicher Planungsziele.

**Wer sind die Akteure?**

Partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Kommune, Bauwirtschaft und Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer (sog. Planungsbegünstigte).

**Warum?**

Durch die SoBoN werden Beiträge für neue Straßen, Schulen, Kitas oder Grünflächen von den Investorinnen und Investoren übernommen. Gleichzeitig werden geförderte Wohnungen neu geschaffen.

**Münchener Modell der SoBoN in Kürze**

- » Finanzierungsbeteiligung
- » Flächenbereitstellung
- » Schaffung von geförderten Wohneinheiten
- » Sicherung bauleitplanerischer Ziele

**Insgesamt wurden zum Stichtag 31.12.2019 Kosten in Höhe von 742,2 Millionen Euro von den Planungsbegünstigten übernommen – eine erhebliche Entlastung des städtischen Haushaltes.**

# **BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN**



Bündnis 90/Die Grünen  
im Bezirksausschuss 24

München, 27.04.2021

## **Antrag**

Die Stadt München schließt mit  einen städtebaulichen Vertrag, in welchem  verpflichtet wird, das Haus Raheinstr. 3 auf eigene Kosten der Instand zu setzen und das bezugsfertige Haus der Stadt München zur Verfügung zu stellen. Die Grundstücksgröße wird in den ursprünglichen Maßen festgelegt.

## **Begründung**

Für den Erhalt des Hauses Raheinstr.3 hat sich die Bevölkerung vor Ort eingesetzt. Das Haus eignet sich hervorragend für eine soziale Nutzung, z.B. für einen Nachbarnschaftstreff, betreute WGs. Die Übernahme der Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes würde die Möglichkeiten der zukünftigen Träger übersteigen.

Eine soziale Nutzung des Gebäudes erfordert auch einen Außenbereich. Aktuell plant  für das Haus eine Grundstücksgröße von ca. 250qm. Für eine soziale Nutzung des Außenraums des Gebäudes Raheinstr. 3 wäre das zu klein. Deshalb wird das Grundstück in der in den ursprünglich im Grundbuch vermerkten Maßen vorgehalten.

Delija Balidemaj, Hans Kübler, Uta Lichius,  
Christine Lissner, Alfred Seif, Birgit Trautner