



**An Herrn Stadtrat Reissl, Frau Stadträtin Kainz,
Herr Stadtrat Mehling, Herr Stadtrat Kaum**

Im Rathaus

02.05.2024

Sektorale Bebauungspläne

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 00869 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Winfried Kaum vom 21.02.2024, eingegangen am 21.02.2024

Sehr geehrter Kollegin, sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 21.02.2024 haben Sie gemäß § 68 GeschO eine Anfrage zum Thema Sektorale Bebauungspläne an Herrn Oberbürgermeister Reiter gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Einführend ist darauf hinzuweisen, dass mit einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gem. § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Festsetzungen für Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB getroffen werden können, welche die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung sicherstellen. Mit sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, die **nur** Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB treffen, wird daher kein neues Baurecht geschaffen.

Frage 1

Wann wurde im Münchner Stadtrat der erste Aufstellungsbeschluss für einen sektoralen Bebauungsplan gefasst?

Antwort

Der erste Aufstellungsbeschluss eines sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB wurde vom Münchner Stadtrat am 06.10.2021 gefasst (Hohenzollernkarree, B-Plan Nr. 2172, Sitzungsvorlage 20-26 / V 04076).

Frage 2

Wie viele solcher Aufstellungsbeschlüsse für ca. wie viele Wohnungen gesamt und wie viele Wohnungen gefördert sind bisher gefasst?

Antwort

Es wurden bisher insgesamt 8 Aufstellungsbeschlüsse für einen sektoralen Bebauungsplan gefasst. Für die Anzahl der sich im Umgriff eines sektoralen Bebauungsplans befindlichen Wohnungen ist im jeweiligen Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses das bestehende Baurecht relevant. Dies schließt das noch nicht realisierte Baurecht ein. Es liegen dazu keine belastbaren Zahlen vor, da hierzu im Einzelfall eine Baurechtsermittlung (Gutachten) erfolgen müsste. In allen Aufstellungsbeschlüssen wurde bislang auf eine Förderquote von 40% abgestellt.

Frage 3

Wie viele sektorale Bebauungspläne sind bisher zur Satzung beschlossen? Für wie viele Wohnungen?

Antwort

Es wurde bisher ein sektoraler Bebauungsplan zur Satzung beschlossen (Hohenzollernkarree, B-Plan Nr. 2172, Satzungsbeschluss am 06.12.2023, Sitzungsvorlage 20-26 / V 09250). Im Umgriff des sektoralen Bebauungsplans befinden sich ca. 310 Wohneinheiten. Dies schließt den Bestand und das vorhandene, aber noch nicht realisierte Baurecht mit ein.

Frage 4

Wie lange hat das dieses Verfahren gedauert, mit einem Planungsbegünstigten, der städtische Tochter ist?

Antwort

Die Verfahrensdauer belief sich auf 26 Monate, gerechnet vom Aufstellungsbeschluss bis zum Satzungsbeschluss (Hohenzollernkarree, B-Plan Nr. 2172). Der Verkauf an die Münchner Wohnen ist allerdings erst kurz vor Ende des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.

Frage 5

Wie viele der betroffenen Bauherren, die ja nach § 34 Baurecht haben, verhalten sich nach Einschätzung des Planungsreferates mitwirkungsbereit im Sinne eines sektoralen Bebauungsplanes.

Antwort

Es finden Gespräche mit den jeweils Beteiligten statt. Durch die Verhandlungen erhöht sich die Verfahrensdauer. Die Mitwirkungsbereitschaft betroffener Bauherr*innen ist nicht qualifizierbar. Es besteht allerdings keine Zusammenarbeit mit den Eigentümer*innen im Sinne einer Mitwirkungsbereitschaft vergleichbar der Zusammenarbeit mit den Eigentümer*innen bei Bebauungsplänen unter Anwendung der Verfahrensgrundsätze der SoBoN.

Frage 6

Wann ist mit den nächsten Anträgen zu Satzungsbeschlüssen im Stadtrat zu rechnen?

Antwort

Der Zeitpunkt der geplanten Satzungsbeschlüsse ist folgender Tabelle zu entnehmen. Dies schließt aber nicht aus, dass bereits vorher Einigungen erzielt werden, siehe Bebauungsplan Tegernseer Landstraße

Jahr	Quartal	Name	BPl.-Nr.
2024	4.	Gallmayerstraße	2185
2025	1.	Saarstraße	2191
2026	1.	Tegernseer Landstraße	2173
2026	1.	Claude-Lorrain-Straße	2181
2026	1.	Kistlerstraße	2186
2026	1.	Boschetsrieder Straße	2188
2026	1.	Schweizer Platz	2190

*Sachstand der Verfahren Q1 2024

Mit freundlichen Grüßen

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