

Telefon: 0 233-22550  
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung Begutachtung  
Bezirk Mitte  
PLAN-HAII-24B

## **Bezahlbares Wohnen durch sektoralen Bebauungsplan - Antrag Die Linke**

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05445 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 -  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 25.04.2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11589**

**Hinweis /  
Ergänzung  
vom 02.07.2024**

### **Anlage:**

5. Änderungsantrag Die Linke / Die PARTEI

Hinweis / Ergänzung zum

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

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

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.06.2024. Der Ausschuss hat die Behandlung der Beschlussvorlage in die heutige Sitzung verlagert. Am 12.06.2024 hat Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion den beiliegenden Ergänzungsantrag eingebracht.

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

Aufweitung auf das Gebiet Buttermelcher-, Klenze-, Aventin- und Baaderstraße

Die Prüfung der baurechtlichen Situation hat ergeben, dass es im Bereich dieses Wohnblocks kaum zusätzliches Baurechtspotential gibt, das die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans rechtfertigen würde. Dass hier – so die Darstellung im Antrag Die Linke / Die PARTEI – Entmietung stattfindet, kann durch einen sektoralen Bebauungsplan nicht verhindert werden. Um Gentrifizierungstendenzen Einhalt zu gebieten, ist für diesen Bereich bereits eine Erhaltungssatzung (Schutz vor Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung) erlassen worden.

Isarparkhaus Baaderstraße 6

Das Isarparkhaus wurde nicht in die Betrachtung einbezogen, da hier keinerlei Erkenntnisse vorliegen, die auf eine Überplanung des Grundstücks für ein Wohnungsbauvorhaben hindeuten. Es gibt keinerlei Anfragen oder Bauberatungen

bezüglich dieses Grundstücks.

Wie in der Beschlussvorlage erläutert, hat sich das Baurecht im Geviert der Klenze-, Rumford-, Baader- und Aventinstraße in den letzten 7 Jahren nicht verändert. Aufgrund des begrenzten Raumes im Blockinnenbereich ist eine grundlegende Änderung des zulässigen Baurechts nach § 34 BauGB auch in nächster Zeit wenig wahrscheinlich. All dies führt dazu, dass – sollte widererwartend auf dem Grundstück der Baaderstraße 6 ein Antrag auf Errichtung eines Wohngebäudes gestellt werden –auch zum Zeitpunkt des Einreichens eines solchen Antrags ein Aufstellungsbeschluss für einen sektoralen Bebauungsplan noch rechtzeitig gefasst werden könnte.

#### Beispiel Falkenberg Ensemble

Das in der Begründung des Änderungs-/Ergänzungsantrags als Beispiel aufgeführte Falckenberg Ensemble (gemeint ist der Neubau an der Hildegardstraße) stellt eine andere baurechtliche Situation dar. Hierbei handelt es sich nicht um einen sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Vielmehr wurde hier mittels Bebauungsplan Baurecht für u.a. Wohnungen geschaffen. In diesem Fall sind die Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung heranzuziehen, die genauestens regelt, wann und wieviel geförderter Wohnungsbau errichtet werden muss, bzw. welche Abtretungen erfolgen und Kosten übernommen werden müssen. Die Kostenübernahme bei Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung gehen über die Möglichkeiten eines sektoralen Bebauungsplanes hinaus. Die Möglichkeit, einen sektoralen Bebauungsplan im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans zu erlassen, ist rechtlich unzulässig.

#### Erlass einer Veränderungssperre

Aufgrund der baurechtlichen Prüfung und dem Fehlen des erforderlichen Wohnbaupotentials wird weiterhin vorgeschlagen, den Erlass eines Aufstellungsbeschlusses für einen sektoralen Bebauungsplan abzulehnen. Damit ist auch der Erlass einer Veränderungssperre nicht möglich.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.



**Die PARTEI**

Stadtratsfraktion München

An den Oberbürgermeister  
Herr Dieter Reiter  
80331 München

München, 12. Juni 2024

**Änderungs- / Ergänzungsantrag zu TOP 12 der Sitzung des Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung**  
**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11589**

Bezahlbares Wohnen durch sektoralen Bebauungsplan – Antrag Die Linke

Punkt 1 geändert:	Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, <del>wonach kein sektoraler Bebauungsplan aufgestellt wird, da die Auslöseanzahl neuer möglicher Wohneinheiten nicht vorliegt.</del>
Punkt 2 neu:	Das Planungsreferat wird beauftragt, für das Gebiet zwischen Klenzestraße, Rumfordstraße, Buttermelcherstraße und Baaderstraße einen sektoralen Bebauungsplan zu erlassen.
Punkt 3 neu:	Zur Sicherung der Planung wird im Bereich des o.g. Gebietes eine Veränderungssperre nach §14 BauGB erlassen und von der Möglichkeit der Aussetzung oder vorläufigen Untersagung von Bauvorhaben nach §15 BauGB Gebrauch gemacht, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das entsprechende Bauvorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde
Punkte 4 und 5:	Wie im Antrag der Referentin Punkte 2 und 3.

**Begründung:**

Der BA 02 hat am 5. März noch einmal einstimmig einen Beschluss zum Erlass eines sektoralen Bebauungsplans im untersuchten Gebiet beschlossen<sup>1</sup>. Dieser Beschluss ist leider nicht Teil der Beschlussvorlage. Es wird begründet, dass die Vorlage lediglich die Anzahl der neuen Wohnungen in den

<sup>1</sup> <https://risi.muenchen.de/risi/antrag/detail/8313085>

beiden, im ersten Antrag genannten Adressen berücksichtigt hat und nicht auch Baupotential weiterer Grundstücke. Hervorzuheben ist hier das Grundstück des Isarparkhauses in der Baaderstraße 6. Sollte dieses abgerissen und nach dem § 34 des BauGB neu bebaut werden, würden dort vor allem Eigentumswohnungen im Luxussegment entstehen. Ein Beispiel dafür ist das Falkenberg Ensemble nur wenige Hundert Meter weiter. Auch dort musste ein Parkhaus weichen für exklusive Luxuswohnungen.

Der Umgriff des Gebietes sollte erweitert werden auf den südlichen Wohnblock. Dort befindet sich unter anderem die Klenzestraße 15<sup>2</sup>, wo der Investor Pinna mit härtesten Methoden, die Menschen aus dem Haus entmietet. Die Isarvorstadt ist seit Jahrzehnten massiv von der Gentrifizierung betroffen. Der sektorale Bebauungsplan ist eine Möglichkeit, mehr bezahlbaren Wohnraum in einem Gebiet zu schaffen und dieser Entwicklung entgegenzutreten. Dem einstimmigen Beschluss des Bezirksausschusses sollte der Stadtrat nachkommen.

**Initiative:**

**Stadtrat Stefan Jagel**

**Stadträtin Brigitte Wolf**

**Gezeichnet:**

**Stadträtin Marie Burneleit**

**Stadtrat Thomas Lechner**

---

<sup>2</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-mieter-ohne-wasser-klenzestrasse-lux.Vx4ADZHvKQ5ELu5ULUm4wB>

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München