

**Wohnungsbauoffensive:  
Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren**

**A) Maßnahmen in der Bebauungsplanung, der Wohnungsbauförderung und in Baugenehmigungsverfahren**

**B) Anträge**

- a) Mit der Rückkehr zur SoBoN 2017 den geförderten Wohnungsbau in München wiederbeleben!  
Antrag Nr. 20-26 / A 03803 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 20.04.2023
- b) Großer Wohnungsbaugipfel für München!  
Antrag Nr. 20-26 / A 03804 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Winfried Kaum vom 20.04.2023
- c) Kollaps abwenden – für eine sofortige Kehrtwende im Münchner Wohnungsbau  
Antrag Nr. 20-26 / A 04046 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 27.07.2023
- d) Planungsreferat bei Klimaprüfung den anderen Referaten gleichstellen  
Antrag Nr. 20-26 / A 04726 von der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024
- e) Bebauungspläne – schneller und einfacher  
Antrag Nr. 20-26 / A 04880 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 23.05.2024

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344**

§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlagen:

Änderungsantrag von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 10.07.2024

Änderungsantrag von der CSU mit FREIE WÄHLER vom 18.09.2024

Änderungsantrag von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 18.09.2024

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024**

Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin:

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 und 18.09.2024 sowie des 1. Hinweis-/Ergänzungsblattes vom 02.07.2024 und 2. Hinweis-/Ergänzungsblattes vom 10.09.2024.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 10.07.2024 die Beschlussfassung in die nächste Ausschusssitzung vom 18.09.2024 vertagt. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 18.09.2024 unter Berücksichtigung der Änderungsanträge der CSU mit FREIE WÄHLER vom 18.09.2024 sowie der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 18.09.2024 gemäß der nachstehenden Ziffer II. vorberatend beschlossen.

Der Änderungsantrag der CSU mit FREIE WÄHLER vom 18.09.2024 wurde teilweise übernommen: Die beantragten Ergänzungen zu Antragspunkt Nr. 1 und Antragspunkt Nr. 14 des Antrags der Referentin wurden mehrheitlich beschlossen. Die übrigen Änderungs-/Ergänzungswünsche des Änderungsantrags der CSU mit FREIE WÄHLER vom 18.09.2024 fanden bei der Abstimmung keine Mehrheit.

Der Änderungsantrag der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 18.09.2024 wurde in den Antragspunkten Nr. 9 und Nr. 11 in der Sitzung mündlich modifiziert:

- Antragspunkt Nr. 9:  
Beschränkung der vorgeschlagenen Änderungen auf die Ergänzung des letzten Satzes.
- Antragspunkt Nr. 11:  
Vereinbarung über Wort austausch „Festlegungen“ anstelle von zuvor „Festsetzungen“.

Der Änderungsantrag der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 18.09.2024 wurde in dieser Form bis auf die Änderungs-/Ergänzungswünsche der Antragspunkte Nr. 12 und Nr. 14 mehrheitlich beschlossen.

Der Änderungsantrag der FDP BAYERNPARTEI vom 10.07.2024 wurde mehrheitlich abgelehnt, liegt aber zur Kenntnis bei.

Hinweis:

Wegen des erheblichen Umfangs der Sitzungsvorlage mit ihren Anlagen sowie ihren zwei Hinweis-/Ergänzungsblättern wird sie diesem Deckblatt der Vollversammlung nicht nochmals beigelegt. Aufgrund der Einsparung von Ressourcen wird an dieser Stelle auf die im RIS hinterlegten Dokumente verwiesen.

Diese sind abrufbar unter: <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8026285>.

Die Änderungen im **Antrag** der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Wohnungsbaupolitik: Erleichterung für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren werden zur Kenntnis genommen.  
**Über die Notwendigkeit von Wettbewerben entscheidet der Stadtrat (Vortrag Ziff. 2.6.1, Maßnahme 12).**
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt und alle beteiligten Referate werden gebeten, dem Wohnungsbau in den kommenden Jahren höchste Priorität **in der Bearbeitung** einzuräumen und alle 30 Maßnahmen **grundsätzlich** umzusetzen bzw. zu unterstützen (siehe Anlage 8 NEUFASSUNG **mit Berücksichtigung der Anpassungen im Änderungsantrag**). Insbesondere sollen die Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau priorisiert werden.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau einzurichten und dem Oberbürgermeister hierzu regelmäßig zu berichten. **In der Bauleitplankommission wird mindestens halbjährlich zum Stand der Prioritäten-Liste berichtet sowie nach Bedarf zu einzelnen Bebauungsplänen. Dafür ist dauerhaft der Punkt „Bericht aus der Taskforce“ aufzunehmen.**
4. Der im Vortrag der Referentin unter A) Ziffer 2.2 und Anlage 6 dargestellten Ergänzung des 100-Punkte-Baukastenmodells durch Einführung der Wahlmöglichkeit einer 55-jährigen Bindungsdauer wird zugestimmt. Es ist künftig möglich, im Grundbaustein 3 „Bindungsdauer“ neben der 40-jährigen Bindungsdauer 55 Jahre zu wählen. Für die Wahl einer Bindungsdauer von 55 Jahren wird eine Punktzahl von 25 Punkten gewährt. Die neue Wahlmöglichkeit gilt für alle noch zu schließenden städtebaulichen Verträge nach der SoBoN 2021, unabhängig davon, ob schon eine Grundzustimmung abgegeben wurde. Die 55-jährige Bindungsdauer kann freiwillig auch im Anwendungsbereich des 40 % Beschluss für Befreiungen gewählt werden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung 2021 um die Inhalte aus Antragspunkt Nr. 4 zu ergänzen. Eine Vorlage der ergänzten Verfahrensgrundsätze im Stadtrat ist nicht notwendig.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, nach Maßgabe des unter A) Ziffer 2.3 im Vortrag der Referentin aufgezeigten Rahmens, befristet bis 31.12.2025 Regelungen in Grundvereinbarungen/Durchführungsverträge zum sozialen Infrastrukturkostenbeitrag aufzunehmen, sodass diese in bis zu drei gleichen Teilbeträgen durch die Planungsbegünstigten geleistet werden können. Eine Verlängerung dieser Regelung kann durch die AG SoBoN bis 31.12.2026 erfolgen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, nach Maßgabe des unter A) Ziffer 2.4.1 im Vortrag der Referentin aufgezeigten Rahmens von 0,1 - 1 Stellplatz je 1 Wohnung den Stellplatzschlüssel unter den besonderen Voraussetzungen der vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“) zu reduzieren.

8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den derzeitigen Anwendungsbereich für die vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“), bei denen durch ein Mobilitätskonzept eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels erreicht werden kann, schon bei kleineren Bauvorhaben zu eröffnen. Die bisherigen Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten bei einem Bauvorhaben wird gestrichen **und es ist bei Umbauvorhaben auch möglich, eine Reduktion zu beantragen, wenn nicht alle Wohnungen im Gebäude berücksichtigt sind oder sich im gleichen Eigentum befinden.**
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, künftig bei Bauvorhaben, die Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (zusätzlicher Wohnraum) einschließlich die Errichtung von Dachgauben zum Gegenstand haben und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, keine Ablöseverträge anzubieten, wenn die Herstellung der pflichtigen Stellplätze unmöglich ist, nicht mehr als 5 (fünf) Wohneinheiten betroffen sind und das Vorhaben im Freistellungsverfahren durchgeführt wird. **Die ersten Erfahrungen werden dem Stadtrat in der geplanten Vorlage zur Stellplatzsatzung dargestellt.**
10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in allen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, die bislang und noch bis zum 31.12.2024 eingeleitet wurden bzw. werden, Verhandlungen mit der Investor\*innen bzw. Eigentümer\*innenseite aufnehmen zu dürfen, um bei Bedarf abweichend vom „Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München für Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) eine Quote der sozialen Wohnraumförderung zwischen 40 % bis im Minimum 20 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festlegen zu können.  
Die konkrete Ausgestaltung dessen, u.U. in Form vertraglicher Regelungen, bleibt dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten. In diesen Fällen sind jedoch flankierende Regelungen wie z.B. ein Aufteilungsverbot (für einen bestimmten Anteil an Mietwohnungen) oder der Ankauf unbebauter Teilflächen bzw. bezugsfertiger Wohnungen durch die Münchner Wohnen GmbH oder eine Genossenschaft zu vereinbaren sowie ergänzend eine Bauverpflichtung durch die\*den Vorhabenträger\*in einzugehen. Eine Behandlung mit entsprechender Vorlage im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist nicht notwendig.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt sowie das Referat für Klima- und Umweltschutz gebeten, beim Immissionsschutz alle rechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung gemischt genutzter Quartiere und einfacher Bauweisen zu nutzen und die gesetzlich maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte für Lärm erforderlichenfalls auszuschöpfen. Es sind gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. **Insbesondere mögliche Festlegungen zur Lärmreduktion beim Verkehr sollen so frühzeitig erfolgen, dass aufwendige Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen reduziert werden.**
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die vom Stadtrat beschlossenen Orientierungswerte für Grünflächen weiterhin konsequent anzuwenden. Die Spielräume für die Anerkennung und Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen sind projekt- und einzelfallbezogen deutlich flexibler zu

nutzen. Der im Kontext der Freiflächenorientierungswerte geltende Schwellenwert zur Unterbaubarkeit privater Freiflächen soll grundsätzlich planerisch weiter gültig bleiben, kann aber im begründeten Einzelfall auf einen unterbauten Flächenanteil der privaten erholungsrelevanten Freiflächen von bis zu 60 % angehoben werden.

13. Der Stadtrat stimmt zu, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die städtische Verwaltung, d.h. im Verhältnis zu anderen städtischen Referaten das Letztentscheidungsrecht in Bauleitplanverfahren erhält. Unbenommen davon ist die Entscheidungshoheit des Stadtrats für die Bauleitplanbeschlüsse.
14. Alle Referate werden gebeten, ihre fachlichen Themen für die Bauleitplanverfahren jeweils referatsintern zu bündeln und zentrale Ansprechpartner\*innen für die Bebauungsplanung zu benennen. Für die Verhandlung der städtebaulichen Verträge sind durch alle fachlich beteiligten Referate hinreichende fachliche und juristische Ressourcen bereitzustellen oder aufzubauen.  
**Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, mit den anderen Referaten und externen Dienststellen feste und verbindliche Fristen zu vereinbaren.**
15. Der Stadtrat stimmt zu, dass ein formales Instrument für eine Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfung für Bauleitplanbeschlüsse nicht erforderlich ist, weil Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (u.a. Umweltprüfung) und im Rahmen der Prozesse des städtischen Klimafahrplans bearbeitet, geprüft und bewertet werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfungen erfolgen im Rahmen dieser Prozesse, wobei die fachlichen Inhalte für die Bewertung durch das zuständige Fachreferat Referat für Klima- und Umweltschutz in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelt werden. In den Bebauungsplanunterlagen werden die für die Abwägung maßgeblichen Bewertungsergebnisse dargestellt. Somit ist die Bauleitplanung von der formalen städtischen Klimaschutz- und Klimaanpassungsprüfungspflicht ausgenommen.
16. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03803 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 20.04.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
17. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03804 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Winfried Kaum vom 20.04.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
18. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04046 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 27.07.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
19. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04726 der Fraktion ÖDP/München Liste vom 25.03.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
20. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04880 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz und Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 23.05.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
21. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

### **IV. Abdruck von I. mit II.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
z.K.

### **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 das Direktorium HA II- BA (3)  
An die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes  
An das Kommunalreferat  
An das Baureferat  
An das Mobilitätsreferat  
An das Kreisverwaltungsreferat  
An das Referat für Klima- und Umweltschutz  
An das Referat für Bildung und Sport  
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft  
An das Sozialreferat  
An das Direktorium  
An das IT-Referat

An das Kulturreferat  
An das Personal- und Organisationsreferat  
An die Stadtkämmerei  
An die Stadtwerke München  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/3  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

3. Zum Vollzug zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/13

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3





**Änderungsantrag für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 10.07.2024**

**TOP ö 1:**

**Wohnungsbauoffensive: Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren**

**Sitzungsvorlage 20-26 / V 11344**

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

**Ziffer 1:** wie im Antrag der Referentin

**Ziffer 2 (NEU):** Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt und alle beteiligten Referate werden gebeten, dem Wohnungsbau die höchste Priorität einzuräumen und all 30 Maßnahmen mit den Ausnahmen der Maßnahmen 1, 3, und 9 umzusetzen bzw. zu unterstützen (siehe Anlage 8).

- a) Die Maßnahme unter Nr. 2 wird ohne Befristung des Wahlrechts eingeführt.
- b) Die Maßnahme unter Nr. 16 wird mit der Maßgabe umgesetzt, dass auch nach einer Verkleinerung der Beratungsgremien alle Stadtratsfraktionen vertreten sind.
- c) Die Maßnahme unter Nr. 28 wird unter Maßgabe umgesetzt, dass hierfür keine neuen VZÄ geschaffen werden.

**Alle Bauleitplanverfahren zur Umsetzung von Wohnungsbau sollen priorisiert werden.**

**Ziffer 3 (ergänzt):** Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau einzurichten und dem Oberbürgermeister hierzu regelmäßig zu berichten. **Die Taskforce soll neben Beteiligung der Referate auch Vertreter der Münchner Immobilienwirtschaft sowie aller im Stadtrat vertretenen Fraktionen inkludieren.**

**Ziffer 4 (NEU):** Die LHM gibt die SoBoN 2021 auf und kehrt bis auf weiteres zur SoBoN 2006 zurück.

**Ziffern 5 bis 7: wie Ziffern 7 bis 9 im Antrag der Referentin**

**Ziffer 8 (NEU):**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in allen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, die bislang und noch bis zum 31.12.2024 eingeleitet wurden bzw. werden, Verhandlungen mit der Investoren- bzw. Eigentümerseite aufnehmen zu dürfen, um bei Bedarf abweichend vom „Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München für Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) eine

Quote der sozialen Wohnraumförderung zwischen 40 % bis im Minimum 20 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschoss-fläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festlegen zu können. Die konkrete Ausgestaltung dessen, u.U. in Form vertraglicher Regelungen, bleibt dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten. **Die LHM beendet fortan den Erlass von sektoralen Bebauungsplänen.**

**Ziffern 9 bis 19: wie Ziffern 11 bis 21 im Antrag der Referentin**

## Änderungsantrag

Herrn Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Marienplatz 8  
80331 München



16.09.2024

### Änderungsantrag für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 18.09.2024

#### TOP ö 3

#### Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung

#### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1 ergänzt	Die Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Wohnungsbauoffensive: Erleichterung für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren werden zur Kenntnis genommen. Über die Notwendigkeit von Wettbewerben entscheidet der Stadtrat (Vortrag Ziff. 2.6.1, Maßnahme 12).
Ziffer 2 geändert	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt und alle beteiligten Referate werden gebeten, dem Wohnungsbau in den kommenden Jahren höchste Priorität einzuräumen und alle 30 Maßnahmen umzusetzen bzw. zu unterstützen (siehe Anlage 8 NEUFASSUNG). Insbesondere sollen die Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau priorisiert werden.
Ziffer 3 ergänzt	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau einzurichten und dem Oberbürgermeister hierzu regelmäßig zu berichten. Dem Stadtrat ist im Rhythmus von einem Jahr zu berichten.
Ziffer 4 geändert	<del>Der im Vortrag der Referentin unter A) Ziffer 2.2 und Anlage 6 dargestellten Ergänzung des 100-Punkte-Baukastenmodells durch Einführung der Wahlmöglichkeit einer 55-jährigen Bindungsdauer wird zugestimmt. Es ist künftig möglich, im Grundbaustein 3 „Bindungsdauer“ neben der 40-jährigen Bindungsdauer 55 Jahre zu wählen.</del>

	<p><del>Für die Wahl einer Bindungsdauer von 55 Jahren wird eine Punktzahl von 25 Punkten gewährt. Die neue Wahlmöglichkeit gilt für alle noch zu schließenden städtebaulichen Verträge nach der SoBoN 2021, unabhängig davon, ob schon eine Grundzustimmung abgegeben wurde. Die 55-jährige Bindungsdauer kann freiwillig auch im Anwendungsbereich des 40-% Beschluss für Befreiungen gewählt werden. Die Stadt München kehrt zurück zu den Regelungen der SoBoN 2017.</del></p>
Ziffern 5 + 6	entfallen
Ziffer 7 geändert	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, nach Maßgabe des unter A) Ziffer 2.4.1 im Vortrag der Referentin aufgezeigten Rahmens von <del>0,1</del> <b>0,5</b> - 1 Stellplatz je 1 Wohnung den Stellplatzschlüssel unter den besonderen Voraussetzungen der vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“) zu reduzieren.</p>
Ziffer 8 geändert	<p><del>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den derzeitigen Anwendungsbereich für die vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“), bei denen durch ein Mobilitätskonzept eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels erreicht werden kann, schon bei kleineren Bauvorhaben zu eröffnen. Die bisherigen Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten bei</del> <b>Bei der Forderung nach Mobilitätskonzepten als Voraussetzung für Stellplatzreduzierung ist darauf zu achten, dass in dem Bauvorhaben auch ausreichend Platz vorhanden ist.</b></p>
Ziffer 9 ergänzt	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, künftig bei Bauvorhaben, die Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (zusätzlicher Wohnraum) einschließlich die Errichtung von Dachgauben zum Gegenstand haben und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, keine Ablöseverträge anzubieten, wenn die Herstellung der pflichtigen Stellplätze unmöglich ist, nicht mehr als 5 (fünf) Wohneinheiten <b>pro Aufgang</b> betroffen sind und das Vorhaben im Freistellungsverfahren durchgeführt wird.</p>
Ziffer 10 geändert	<p><del>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in allen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung, die bislang und noch bis zum 31.12.2024 eingeleitet wurden bzw. werden, Verhandlungen mit der Investor*innen bzw. Eigentümer*innenseite aufnehmen zu dürfen, um bei Bedarf abweichend vom „Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München für Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) eine Quote der sozialen Wohnraumförderung zwischen 40 % bis im Minimum 20 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festlegen zu können. Die konkrete Ausgestaltung dessen, u.U. in Form vertraglicher Regelungen, bleibt dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten. In diesen Fällen sind jedoch flankierende Regelungen wie z.B. ein Aufteilungsverbot (für einen bestimmten Anteil an Mietwohnungen) oder der Ankauf unbebauter Teilflächen bzw. bezugsfertiger Wohnungen durch die Münchner Wohnen GmbH oder eine Genossenschaft zu vereinbaren sowie ergänzend</del></p>

	<p><del>eine Bauverpflichtung durch die*den Vorhabenträger*in einzugehen. Eine</del>  <del>Behandlung</del>  mit entsprechender Vorlage im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist  nicht  notwendig.  Im Interesse der raschen Schaffung von Wohnraum verzichtet die Stadt fürderhin auf das  Instrument des sektoralen Bebauungsplanes.</p>
Ziffern 11- 13	unverändert
Ziffer 14 ergänzt	<p>Alle Referate werden gebeten, ihre fachlichen Themen für die Bauleitplanverfahren  jeweils referatsintern zu bündeln und zentrale Ansprechpartner*innen für die  Bebauungsplanung zu benennen. Für die Verhandlung der städtebaulichen  Verträge  sind durch alle fachlich beteiligten Referate hinreichende fachliche und juristische  Ressourcen bereitzustellen oder aufzubauen.  Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, mit den anderen Referaten  und externen Dienststellen feste und verbindliche Fristen zu vereinbaren.</p>
Ziffer 15 - 21	unverändert

Heike Kainz  
Stadträtin

Alexander Reissl  
Stadtrat

Andreas Babor  
Stadtrat

Winfried Kaum  
Stadtrat

Veronika Mirlach  
Stadträtin

Fabian Ewald  
Stadtrat

Hans-Peter Mehling  
Stadtrat





Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

## Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.09.2024

Öffentliche Sitzung, TOP 3  
Wohnungsbauoffensive:  
Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14169

### Änderungs-/Ergänzungsantrag

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt / geändert:

Punkt 1	Wie Antrag der Referentin
Punkt 2 <b>neu</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt und alle beteiligten Referate werden gebeten, dem Wohnungsbau in den kommenden Jahren höchste Priorität <b>in der Bearbeitung</b> einzuräumen und alle 30 Maßnahmen <b>grundsätzlich</b> umzusetzen bzw. zu unterstützen (siehe Anlage 8 NEUFASSUNG <b>mit Berücksichtigung der Anpassungen im Änderungsantrag</b> ). Insbesondere sollen die Bauleitplanverfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau priorisiert werden.
Punkt 3 <b>neu</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine referatsübergreifende Taskforce Wohnungsbau einzurichten und dem Oberbürgermeister hierzu regelmäßig zu berichten. <b>In der Bauleitkommission wird mindestens halbjährlich zum Stand Prioritäten-Liste berichtet, sowie nach Bedarf zu einzelnen Bebauungsplänen. Dafür ist dauerhaft der Punkt „Bericht aus der Taskforce“ aufzunehmen.</b>
Punkte 4-7	Wie Antrag der Referentin
Punkt 8 <b>neu</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den derzeitigen Anwendungsbereich für die vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 beschlossenen Kriterien (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“), bei denen durch ein Mobilitätskonzept eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels erreicht werden kann, schon bei kleineren Bauvorhaben zu eröffnen. Die bisherigen Mindestanzahl von 10 Wohneinheiten bei einem Bauvorhaben wird gestrichen <b>und es ist bei Umbauvorhaben auch möglich eine Reduktion zu beantragen, wenn nicht</b>

	<b>alle Wohnungen im Gebäude berücksichtigt sind oder sich im gleichen Eigentum befinden.</b>
Punkt 9 <b>neu</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, künftig bei Bauvorhaben, die Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (zusätzlicher Wohnraum) einschließlich die Errichtung von Dachgauben zum Gegenstand haben und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, <del>keine Ablöseverträge anzubieten, wenn die Herstellung der pflichtigen Stellplätze unmöglich ist,</del> nicht mehr als 5 (fünf) Wohneinheiten betroffen sind und das Vorhaben im Freistellungsverfahren <b>möglich ist, auf die Herstellung oder auch Ablöse von Stellplätzen zu verzichten. Die ersten Erfahrungen werden dem Stadtrat in der geplanten Vorlage zur Stellplatzsatzung dargestellt.</b>
Punkt 10	Wie Antrag der Referentin
Punkt 11 <b>neu</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, sowie das Referat für Klima- und Umweltschutz wird gebeten, beim Immissionsschutz alle rechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung gemischt genutzter Quartiere und einfacher Bauweisen zu nutzen und die gesetzlich maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte für Lärm erforderlichenfalls auszuschöpfen. Es sind gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. <b>Insbesondere mögliche Festsetzungen zur Lärmreduktion beim Verkehr sollen so frühzeitig erfolgen, dass aufwendige Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen reduziert werden.</b>
Punkt 12 <b>neu</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die vom Stadtrat beschlossenen Orientierungswerte für Grünflächen weiterhin anzuwenden und die Spielräume für erforderliche Kompensationsmaßnahmen projekt- und einzelfallbezogen deutlich flexibler zu nutzen, <b>insbesondere auch für Entsiegelungsmaßnahmen und Baumpflanzungen im direkt angrenzenden Öffentlichen Raum.</b> <del>Der im Kontext der Freiflächenorientierungswerte geltende Schwellenwert zur Unterbaubarkeit privater Freiflächen soll grundsätzlich planerisch weiter gültig bleiben, kann aber im begründeten Einzelfall auf einen unterbauten Flächenanteil der privaten erholungsrelevanten Freiflächen von bis zu 60 % angehoben werden.</del>
Punkt 13	Wie Antrag der Referentin
Punkt 14 <b>neu</b>	Alle Referate werden gebeten, ihre fachlichen Themen für die Bauleitplanverfahren jeweils referatsintern zu bündeln und zentrale Ansprechpartner*innen für die Bebauungsplanung zu benennen <b>und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Verhandlung städtebaulicher Verträge zu beraten.</b> Für die Verhandlung der städtebaulichen Verträge sind durch alle fachlich beteiligten Referate hinreichende fachliche und juristische Ressourcen bereitzustellen oder aufzubauen.
Punkte 4-7	Wie Antrag der Referentin

### Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Paul Bickelbacher

Anna Hanusch

Angelika Pilz-Strasser



Sibylle Stöhr  
Florian Schönemann  
Christian Smolka  
Sebastian Weisenburger  
Mitglieder des Stadtrates

