

Telefon: 0 233-23221  
20317  
Telefax: 0 233 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
Bezirk Mitte (Stadtbezirk 1, 2  
und 5)  
PLAN-HA II/21P  
PLAN-HA II/21V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2185  
Rosenheimer Straße (südlich),  
Franziskanerstraße (westlich),  
Gallmayerstraße (nördlich),  
Schleibingerstraße (östlich)**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 05 – Au Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15055

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Aufstellung des (sektoralen) Bebauungsplanes Nr. 2185
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB) sowie Anhörung des Bezirksausschusses 5 mit Stellungnahme der Verwaltung</li><li>• Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB</li><li>• Entwurf des Satzungstextes zum (sektoralen) Bebauungsplan Nr. 2185 mit Festsetzung des Anteils der Geschossflächen Wohnen (40%), für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden.</li></ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	(-/-)
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 4 entsprochen werden.</li> <li>2. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 5 entsprochen werden.</li> <li>3. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirks Au-Haidhausen kann zur Kenntnis genommen und ihr entsprochen werden.</li> <li>4. Der Bebauungsplan Nr. 2185 für den Bereich Rosenheimer Straße (südlich), Franziskanerstraße (westlich), Gallmayerstraße (nördlich) und Schleibingerstraße (östlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.</li> <li>5. Der Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2185 vom 07.12.2022 wird entsprechend der Darstellung im Übersichtsplan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2024 (Anlage 3) aufgehoben.</li> <li>6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Gallmayerstraße Sektoraler Bebauungsplan Geförderter Wohnungsbau
<b>Ortsangabe</b>	Rosenheimer Straße (südlich), Franziskanerstraße (westlich), Gallmayerstraße (nördlich), Schleibingerstraße (östlich)  Stadtbezirk 05 - Au-Haidhausen

Telefon: 0 233-23221  
20317  
Telefax: 0 233 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
Bezirk Mitte (Stadtbezirk 1, 2  
und 5)  
PLAN-HA II/21P  
PLAN-HA II/21V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2185  
Rosenheimer Straße (südlich),  
Franziskanerstraße (westlich),  
Gallmayerstraße (nördlich),  
Schleibingerstraße (östlich)**

- Satzungsbeschluss –

Stadtbezirk 05 – Au Haidhausen

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15055**

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Übersichtsplan zur Aufhebung eines Teilbereichs vom Aufstellungsbeschluss Nr. 2185
4. Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1
5. Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 2
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 05 – Tabelle 3

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin.....	2
1.    Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	2
2.    Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.	2
3.    Beteiligung des Bezirksausschusses.....	2
II. Antrag der Referentin .....	3
Entwurf Satzungstext .....	4
Begründung des Bebauungsplanentwurfs .....	6
III. Beschluss.....	16

## I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Bei der Vorlage handelt es sich um den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2185 zur Festsetzung des Anteils der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen (40%) im o.g. Umgriff, für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden (sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch - BauGB).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wurde keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und einer Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 4 ff).

### 1. **Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Für den Bebauungsplan Nr. 2185 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 05.06.2024 mit 05.07.2024 durchgeführt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Verwaltung können im Einzelnen aus der Tabelle Nr. 1, Anlage 4 entnommen werden.

### 2. **Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des sektoralen Bebauungsplans mit Begründung lag in der Zeit vom 09.07.2024 mit 09.08.2024 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aus. Außerdem war er für diesen Zeitraum im Internet auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München“ veröffentlicht. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt vom 01.07.2024 bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Tabelle Nr. 2, Anlage 5 entnommen werden.

### 3. **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirkes Au-Haidhausen wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Spartenumlaufs parallel zum Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Der BA 05 hat sich in seiner Sitzung vom 24.07.2024 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Tabelle 3, Anlage 5). Die Stellungnahme der Verwaltung kann im Einzelnen aus der Tabelle Nr. 3, Anlage 6 entnommen werden.

Der Bezirksausschuss des 05. Stadtbezirks hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 4 entsprochen werden.
2. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 5 entsprochen werden.
3. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirks Au-Haidhausen kann zur Kenntnis genommen und ihr kann entsprochen werden.
4. Der Bebauungsplan Nr. 2185 für den Bereich Rosenheimer Straße (südlich), Franziskanerstraße (westlich), Gallmayerstraße (nördlich) und Schleibingerstraße (östlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
5. Der Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2185 vom 07.12.2022 wird entsprechend der Darstellung im Übersichtsplan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2024 (Anlage 3) aufgehoben.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan Nr. 2185  
der Landeshauptstadt München

Rosenheimer Platz und Rosenheimer Straße (südlich),  
Franziskanerstraße (westlich),  
Gallmayerstraße (nördlich),  
Schleibingerstraße (östlich)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

### **Anlage:**

Übersichtsplan M 1 : 2.500

## **§ 1**

### **Sektoraler Bebauungsplan**

- (1) Für den Bereich Rosenheimer Straße (südlich), Franziskanerstraße (westlich), Gallmayerstraße (nördlich) und Schleibingerstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 15465/8, Nr. 15468 und Nr. 15469/13 Gemarkung München Sektion 8 (siehe Anlage Übersichtsplan). Der Bebauungsplan besteht aus diesem Satzungstext.
- (2) Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich der/die Vorhabenträger\*in hinsichtlich eines Anteils von 40 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Dabei ist ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung und ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen im München Modell-Miete oder im München Modell-Genossenschaften umzusetzen.
- (3) Die in Abs. 2 benannte Geschossfläche (Wohnen) bezieht sich auf das vorhandene, bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierte Wohnbaurecht gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.
- (4) Die in Abs. 2 benannte Geschossfläche (Wohnen) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Des Weiteren sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (5) Die für das Planungsgebiet geltenden Baulinienpläne Nr. 55 vom 10.02.1896, Nr. 161 vom 04.07.1866 und Nr. 4657 vom 29.03.1956 (übergeleitete Bebauungspläne gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz) mit straßenbegleitenden Baulinien werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gelten unverändert weiter.

**§ 2**  
**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan Nr. 2185 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Kraft.

## **Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

1. Anlass der Planung und Verfahren .....	6
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage .....	7
2.1. Lage im Stadtgebiet .....	7
2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation .....	7
2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung .....	8
2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven .....	8
2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung .....	9
3. Planungsziel .....	9
Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche“ .....	9
4. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplanes .....	10
5. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München .....	13
6. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	14
7. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung .....	14
7.1. Geförderter Wohnraum .....	14
7.2. Sozialgerechte Bodennutzung .....	14
8. Maßnahmen .....	15
9. Daten zum Bebauungsplan .....	15

### **1. Anlass der Planung und Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 07.12.2022 die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2185 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08359).

Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d) des Baugesetzbuches (BauGB) sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen.

Hierzu hat die Vollversammlung des Stadtrats am 22.03.2023 einen Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2d) BauGB der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) gefasst.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans (in einem Gebiet nach § 34 BauGB, der den aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und durch die getroffenen Festsetzungen die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte nicht berührt werden.



## 2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

### 2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen und ist Bestandteil eines gründerzeitlichen Baublocks, der im Norden von der Rosenheimer Straße, im Osten von der Franziskanerstraße, im Süden von der Gallmayerstraße und im Westen von der Schleibingerstraße begrenzt wird. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 5.600 m<sup>2</sup> und umfasst drei Grundstücke: Flurstücke Nr. 15465/8, Nr. 15468 und Nr. 15469/13 Gemarkung München Sektion 8.

### 2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation

Das Planungsgebiet grenzt sich an der Rosenheimer Straße auf Höhe des Rosenheimer Platzes durch eine geschlossene Blockrandbebauung vom Straßenraum ab. Im Südwesten an der Gallmayerstraße, einer Stichstraße, wird die Blockrandbebauung aufgelöst. Dort befindet sich aktuell ein freistehendes, zweigeschossiges Gebäude. Südlich des Planungsumgriffs liegen die Flächen des Jobcenters München Zentrum Wohnen und Integration. An der Rosenheimer Straße und angrenzend an die Flächen des öffentlichen Verwaltungsgebäudes ist die Bebauung fünf- bis sechsgeschossig. In den beiden innenliegenden Höfen variiert die Gebäudehöhe zwischen einem Geschoss für einen Kinosaal und bis zu fünf Etagen bei den Geschosswohnungsbauten.

Im Planungsumgriff überwiegt die Wohnnutzung. In den Erdgeschosszonen insbesondere am Rosenheimer Platz befinden sich zusätzlich Kleingewerbe-Betriebe, Gastronomie, ein Kino und eine Bankfiliale.

Die prägende Umgebung westlich des Planungsumgriffs und südlich der Rosenheimer Straße besteht aus einer vier- bis siebengeschossigen, geschlossenen Blockrandbebauung mit Wohnnutzung und größeren Gewerbegebäuden. Nördlich der Rosenheimer Straße befinden sich fünf- bis sechsgeschossige Gebäudekomplexe, die der privaten Verwaltung und dem Hotel- und Gastgewerbe dienen.

Südlich des Planungsgebiet auf den Flächen des öffentlichen Verwaltungsgebäudes befinden sich eine Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippe und Kindergarten.

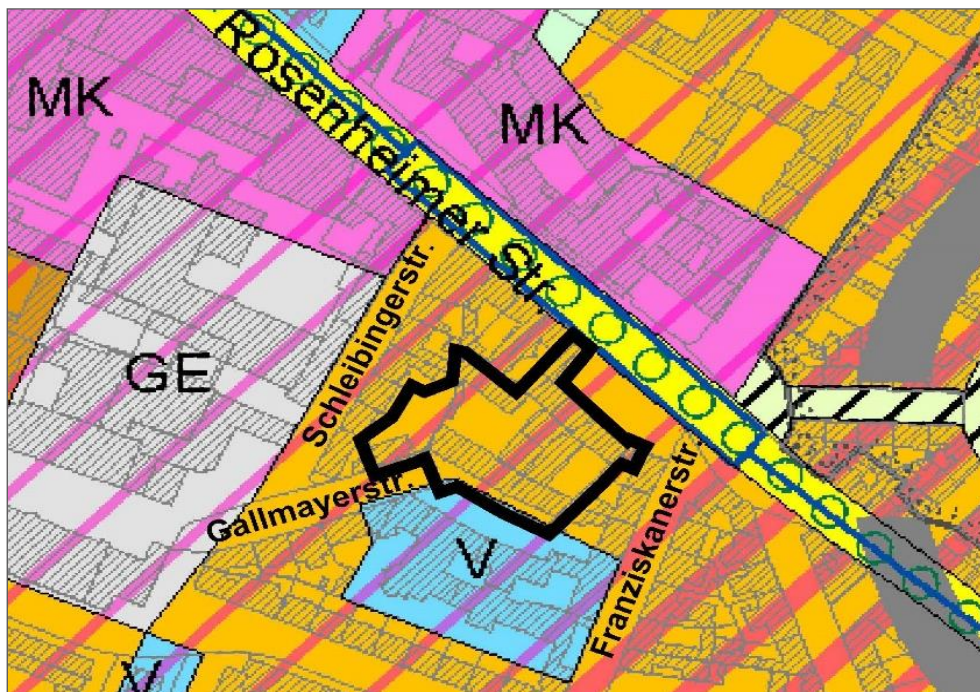
Das vorhandene Baurecht auf dem Planungsgebiet beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i. V. m § 34 BauGB, es liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche gesicherte Erschließung liegt vor. An der Rosenheimer Straße und entlang des Rosenheimer Platzes sowie an der Gallmayerstraße bestehen straßenbegleitende Baulinien. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der prägenden Umgebungsbebauung ab. Südlich des Planungsgebiets befindet sich im direkten Anschluss der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1765, Standort eines öffentlichen Verwaltungsgebäudes.

Das Planungsgebiet liegt im sachlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Haidhausen“, die am 03.03.2021 in Kraft getreten ist. Mit dieser Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich das Ziel formuliert, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Verdrängung der in den Gebieten ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu vermeiden. In vorlaufenden Untersuchungen zeichneten sich deutliche Anzeichen für eine zunehmende Gentrifizierungsdynamik ab. Das Verdrängungspotenzial wurde als entsprechend hoch eingeschätzt.

In unmittelbarer Nähe des Planungsumgriffs befinden sich an der Franziskanerstraße und am Rosenheimer Platz mehrere eingetragene Baudenkmäler

### 2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.



Quelle: © Landeshauptstadt München

### 2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven

Das Baurecht im Planungsgebiet beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). An der Rosenheimer Straße und der Gallmayerstraße befinden sich straßenbegleitende Baulinien.

Der Umgriff des zugrundeliegenden Aufstellungsbeschlusses, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 08359 vom 07.12.2022 umfasste 16 kleinteilige, bereits dicht bebaute Grundstücke. Die Prüfung der vorhandenen Baurechtspotentialen hat ergeben, dass nur auf drei dieser Grundstücke nach § 34 BauGB noch nicht realisiertes Baurecht in einem Größenumfang besteht, der unter Anwendung der vorgesehenen Satzungsbestimmungen zur Bindung von gefördertem Wohnraum führt.

Diese Baurechtsreserven können durch Abriss und anschließende Neubauten, Aufstockungen der Rückgebäude und Ausbau der Dachgeschosse auf den drei genannten Grundstücken (Flurnummer 15465/8, 154698, 15469/13) generiert werden. Zusammen genommen können theoretisch ca. 50 Wohneinheiten im Zuge von Neubaumaßnahmen realisiert werden. Die genaue Größenordnung der Baurechtsreserve aus derzeit noch nicht realisiertem Baurecht nach § 34 BauGB und die daraus resultierende genaue Anzahl möglicher Wohneinheiten kann erst nach Vorlage konkreter Planungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beziffert werden.

## 2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter.

## 3. Planungsziel

Das Planungsgebiet umfasst drei Grundstücke für die ein nicht nur unwesentliches Nachverdichtungspotential besteht. Mit dem Neubau von Gebäuden, der Aufstockung bestehender Gebäude im rückwärtigen Bereich sowie den Ausbau von bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Dachgeschossen kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Mit Nutzung dieser Potentiale kann das gesamtstädtische Ziel der anteiligen Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich) verfolgt werden. Dies soll erreicht werden durch die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Planungsgebiet.

Aus dem Grundgedanken der sog. Münchner Mischung, den Grundsätzen zum sog. 40 %-Beschluss sowie analog den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung wird als Quote für den geförderten Wohnungsbau ein Anteil von 40 % der Geschossfläche (Wohnen) derjenigen Wohnungen festgesetzt, die auf der Grundlage des vorhandenen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes jedoch noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zusätzlich errichtet werden. Dabei ist ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung und ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen im München Modell-Miete oder München-Modell-Genossenschaften umzusetzen. Der/die Vorhabenträger\*in verpflichtet sich zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise, z.B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ausschließlich eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum.

Die für das Planungsgebiet geltenden Baulinienpläne gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Das Satzungsziel der am 03.03.2021 in Kraft getretenen Erhaltungssatzung „Haidhausen“ die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, einen Anteil gefördertem Wohnraums festzusetzen, sind miteinander vereinbar.

### **Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche“**

§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Flächen“, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Nach § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB können ergänzend auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossfläche getroffen werden. Da grundsätzlich unterschiedliche Methoden zur Berechnung von „Flächen“ vorstellbar wären, macht der Bebauungsplan Nr. 2185 von dieser Möglichkeit Gebrauch

und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Wohnbaugeschossfläche gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Danach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) enthält keine Definition des Rechtsbegriffs „Vollgeschoss“, vielmehr verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift beinhaltet eine konkrete Definition von Vollgeschossen.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Geschossfläche aller dem Wohnen dienenden Geschosse für die Berechnung des zu erbringenden geförderten Wohnraums heranzuziehen ist.

Die Festsetzung der Wohnbaugeschossfläche als Berechnungsgrundlage für den Anteil des geförderten Wohnens dient als eindeutiger Hinweis für den späteren Vollzug des Bebauungsplans und gibt vor, dass sich die Festsetzung des Anteils geförderten Wohnens auf alle Geschosse inklusive Dachgeschosse bezieht. Die Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum ist erst anhand konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren möglich.

#### **4. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplanes**

Das Planungsziel kann nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglichen soll, erreicht werden. Durch die Regelung in § 246 Abs. 6 BauGB ist der sektorale Bebauungsplan anwendbar auf das Plangebiet als ein Gebiet mit übergeleitetem Bauliniengefüge, das als einfacher Bebauungsplan zu behandeln ist.

Im Falle eines Neubaus (ggf. mit vorausgehendem Abbruch – ganz oder teilweise), einer Nachverdichtung, einer Aufstockung des Bestandes oder eines Ausbaus eines bisher nicht genutzten Dachgeschosses innerhalb des bestehenden Baurechts wird durch den sektoralen Bebauungsplan geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen. Für den/die Vorhabenträger\*in bedeutet die Verpflichtung jedoch eine Einschränkung der bisher möglichen Ausnutzung des Baurechts gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB, verbunden mit einer anzunehmenden, nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks. Die Festsetzungen beziehen sich jedoch nur auf bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück und greifen daher nicht in die derzeitige Nutzung ein.

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor. Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchener Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von 40 % entschieden, die sich zudem in die Regelungen der SoBoN-Verfahrensgrundsätze sowie den sog. 40 %-Beschluss bei Befreiungen einreicht. Im Gegensatz zu den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen und dem sog. 40 %-Beschluss, die immer dann Anwendung finden, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt, wird bei Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB bereits vorhandenes Baurecht eingeschränkt. Die Festsetzungen beziehen sich daher nur auf

bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück.

Die 40 %-Quote lässt eine ausgewogene Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt der Eigentümerin noch Raum, von ihrem, nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentumsrecht Gebrauch zu machen bzw. drückt die Gemeinwohlbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG aus. Die Festsetzungen der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u.a. Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Gerade die Aufteilung der geforderten Bindungsquote in 20 % Einkommensorientierte Förderung und 20 % München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften (MMM/MMG) trägt insofern dem planerischen Ziel der sog. „Münchner Mischung“ angemessen Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen.

Die Quoten für Wohnraum der Einkommensorientierten Förderung sowie im München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften werden damit prozentual klar vorgegeben, Änderungen außerhalb des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf die Festlegungen in den Wohnungspolitischen Handlungsprogrammen „Wohnen in München“, erfolgen nicht.

Des Weiteren ist es grundlegender Bestandteil der staatlichen und kommunalen Förderung, dass die Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sind. Diese Wirtschaftlichkeit wird durch die Ausgabe von Fördergeldern sichergestellt und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bestätigt. Diese wurden durch das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023-2028 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 vom 21.12.2022) auch weiter erhöht. Letztlich unterfallen potenzielle Renditeerwartungen oder rein subjektive Gewinnchancen nicht den Schutzbereichen von Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 Bayerische Verfassung (BV). Auf die Gemeinwohlbindung nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz und Art. 103 Abs. 2 BV wird hingewiesen.

Der dauerhaft hohe Zuzug nach München trägt dazu bei, dass die Wohnungsnachfrage anhaltend hoch ist, Bauland zunehmend knapper wird und Mieten steigen. Auch in den nächsten Jahren steht die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in München vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Es besteht eine große, gemeinsame (Art. 106 Absatz 2 BV) Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik. Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023-2028) beinhaltet ein Finanzvolumen von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln (vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen im Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm ‚Wohnen in München VII 2023 – 2028‘, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

In der Landeshauptstadt liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass München in allen wohnungsmarktrelevanten Gebietskulissen des Bundes und des Landes enthalten ist.

- Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt München wurde durch den Erlass der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (GBestV-Bau) im September 2022 von der Landesregierung bestätigt. In der Verordnungsermächtigung § 201a BauGB werden Kriterien benannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten. So steigen die Mieten in München deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich und es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.
- In der im Dezember 2021 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossenen Mieterschutzverordnung wurde für die Landeshauptstadt München ebenfalls ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Demnach gilt in München die Mietpreisbremse sowie eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Die 203 bayerischen Städte und Gemeinden, in denen ab 1. Januar 2022 die oben genannten Regelungen gelten, sind abrufbar unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>.
- Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführte Regelung des § 250 BauGB eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen. Auch in dieser Gebietskulisse ist die Landeshauptstadt München wegen ihrer angespannten Wohnungssituation enthalten (siehe [https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/paragraph\\_250\\_baugb/index.php](https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/paragraph_250_baugb/index.php)).

Die Landeshauptstadt München betreibt eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung. Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist es, neutrale Planungsgrundlagen für die Akteur\*innen auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen und Handlungsempfehlungen für die Kommunalpolitik abzuleiten (vgl. hierzu die Veröffentlichungen unter [www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung) sowie „Wohnungsmarktbeobachtung München – Bericht zur Wohnungssituation 2020-2021“, Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 – Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08373). Aus den Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung ist auch ersichtlich, dass München deutschlandweit die Stadt mit den höchsten Mieten ist und die Mieten in München seit vielen Jahren steigen. Das voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum und der Zuzug von Geflüchteten erhöhen die Nachfrage. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt somit kontinuierlich. Zwischen 50 und 60 Prozent der Münchner Haushalte sind über eines der Programme der Landeshauptstadt München förderfähig. Trotz der hohen Anstrengungen im Bereich der Wohnungsvergaben in den letzten Jahren konnten nur relativ wenige der registrierten Haushalte eine geförderte Wohnung erhalten, der Bedarf an geförderten Wohnungen übersteigt das Angebot deutlich. Durch den Ablauf von Sozialbindungen geht günstiger Wohnraum verloren. Die Landeshauptstadt unternimmt starke Anstrengungen, um die sogenannte „Eingriffsreserve“, das heißt den Teil des Wohnungsbestandes, auf den die Landeshauptstadt München Zugriff hat (zum Beispiel geförderte Wohnungen, städtische Wohnungen oder Belegrechtswohnungen), bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten beziehungsweise zu steigern. Die Versorgung mit bezahlbarem und gefördertem Wohnraum ist somit ein wichtiges Anliegen in allen Bereichen des Stadtgebiets.

Aufgrund der anhaltend extrem angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungsteile bezahlbarem Wohnraum in ganz Mün-

chen, insbesondere auch im 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen, sollen auch im Bestand alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen genutzt werden. Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch (mittelbare) Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet.

Vor diesem Hintergrund ist eine unverhältnismäßige oder unzumutbare Belastung des/der Vorhabenträger\*innen durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes nicht ersichtlich, insbesondere da die Quote für die Bindung von gefördertem Wohnraum auf 40% begrenzt wird und damit dem Bestandsbaurecht und dessen freier wirtschaftlicher Verwertung ein deutliches Gewicht bleibt. Gewinnchancen oder Renditeerwartungen müssen nicht berücksichtigt werden. Die Festsetzung ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung im Stadtbezirk, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

## **5. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München**

Entschädigungsansprüche der Eigentümer\*innen gegen die Landeshauptstadt München dürften im vorliegenden Fall nach Maßgabe des § 42 BauGB nicht gegeben sein.

Ein Anspruch auf Entschädigung besteht zwar grundsätzlich, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks durch Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und es dadurch zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks kommt (§ 42 Abs. 1 BauGB).

Allerdings unterscheidet § 42 Abs. 2-9 BauGB

- zwischen einer bereits ausgeübten und einer noch nicht ausgeübten Nutzung
- einem Eingriff in die Nutzung des Grundstücks während oder nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB festgelegten Frist von 7 Jahren.

Im vorliegenden Fall werden zwar durch die o.g. Festsetzung zur Bindung von 40 % gefördertem Wohnraum die Eigentumsrechte für die Eigentümer\*innen eingeschränkt. Allerdings greift der Bebauungsplan Nr. 2185 nicht in die ausgeübte Nutzung ein, sondern nur in das bisher nicht verwirklichte Baurechtspotenzial nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB bezogen auf die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans.

Im Planungsgebiet selbst sowie in der prägenden näheren Umgebung sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission aus den letzten 7 Jahren keine, den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen bekannt. Das Baurecht gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB besteht deshalb für alle Grundstücke bereits, seit mehr als 7 Jahren und hätte in dieser Zeit genutzt werden können.

Erfolgt der Eingriff wie hier erst nach Ablauf von 7 Jahren ab Bestehen des Baurechts, so können die Eigentümer\*innen nur eine Entschädigung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung verlangen (§ 42 Abs. 3 BauGB). In die ausgeübte Nutzung wird im vorliegenden Fall jedoch nicht eingegriffen.

Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München dürften hier somit nicht gegeben sein.

## **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

§ 9 Abs. 2 d BauGB enthält nur bestimmte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind. Dieser Festsetzungskatalog ist seinem Wortlaut nach abschließend. Klimabezogene Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität und Mobilitätskonzept sind im sektoralen Bebauungsplan nicht möglich. Dementsprechend beinhaltet dieser Bebauungsplan nur eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum.

## **7. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung**

### **7.1. Geförderter Wohnraum**

Im Falle der Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechts über den bisherigen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus sichert die Festsetzung des sektoralen Bebauungsplans einen Anteil von 40 % gefördertem Wohnraum in der neu geschaffenen Geschossfläche (Wohnen) in Form von 20 % in der Einkommensorientierten Förderung und 20 % im München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften. Bei einer möglichen Zahl von etwa 50 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) bedeutet dies ca. 20 WE mit gefördertem Wohnraum. Den Wohneinheiten liegen die in den Bebauungsplänen üblichen Kenngrößen zu Grunde.

Die notwendigen Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der absoluten Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum liegen erst mit konkreten Planungen im Genehmigungsverfahren vor. Bei dieser Berechnung ist die innerhalb des Bebauungsplanumgriffs zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits realisierte Geschossfläche des baulichen Bestands von der seitens der Vorhabenträger\*innen beabsichtigten, aus vorhanden Baurechtsreserven zu realisierenden Wohnbaugeschossfläche in Abzug zu bringen, sofern es sich um Wohnnutzung gehandelt hat.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

### **7.2. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München finden keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40 % der neu entstehenden Geschossfläche (Wohnen) im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.



## **8. Maßnahmen**

Begleitend zu einem Bauantrag zur baulichen Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung (ggf. nach Abbruch) ist die Verpflichtung zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, in geeigneter Weise, z.B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen.

## **9. Daten zum Bebauungsplan**

### **Fläche des Planungsgebietes**

ca. 5.600 m<sup>2</sup>

### **Vorhandene Nutzungen**

Im Planungsumgriff überwiegt die Wohnnutzung. In den Erdgeschosszonen insbesondere am Rosenheimer Platz befinden sich zusätzlich Kleingewerbe-Betriebe, Gastronomie, ein Kino und eine Bankfiliale.

### **Potential für neue Wohnungen**

Die Baurechtsreserven können durch Abriss und anschließende Neubauten, Aufstockungen der Rückgebäude und Ausbau der Dachgeschosse auf den drei Grundstücken mit den Flurnummer 15465/8, 15469/8, 15469/13, Gemarkung München Sektion 8, generiert werden. Insgesamt können theoretisch ca. 50 Wohneinheiten im Zuge von Neubaumaßnahmen realisiert werden.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende Die Referentin

Ober-/Bürgermeister\*in

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

### IV. Abdruck von I. - III.

Über das Direktorium, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-21V

zur weiteren Veranlassung.

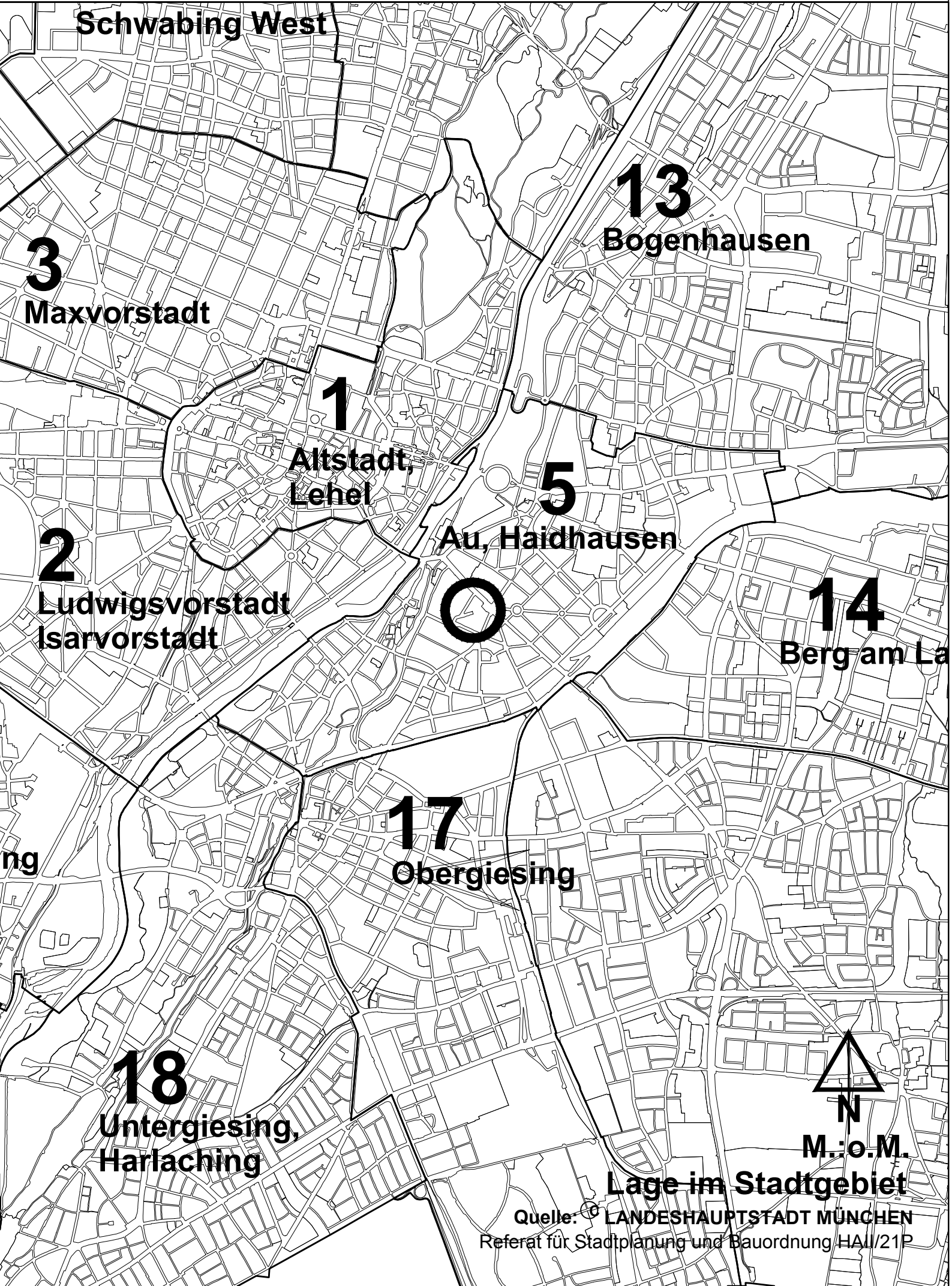
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 4 Schwabing West
3. An das Mobilitätsreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I-42
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21P
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/10
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/21
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/61 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21 V

# ANLAGE 1



Schwabing West

**3**  
Maxvorstadt

**13**  
Bogenhausen

**1**  
Altstadt,  
Lehel

**5**  
Au, Haidhausen

**2**  
Ludwigsvorstadt  
Isarvorstadt

**14**  
Berg am Laim

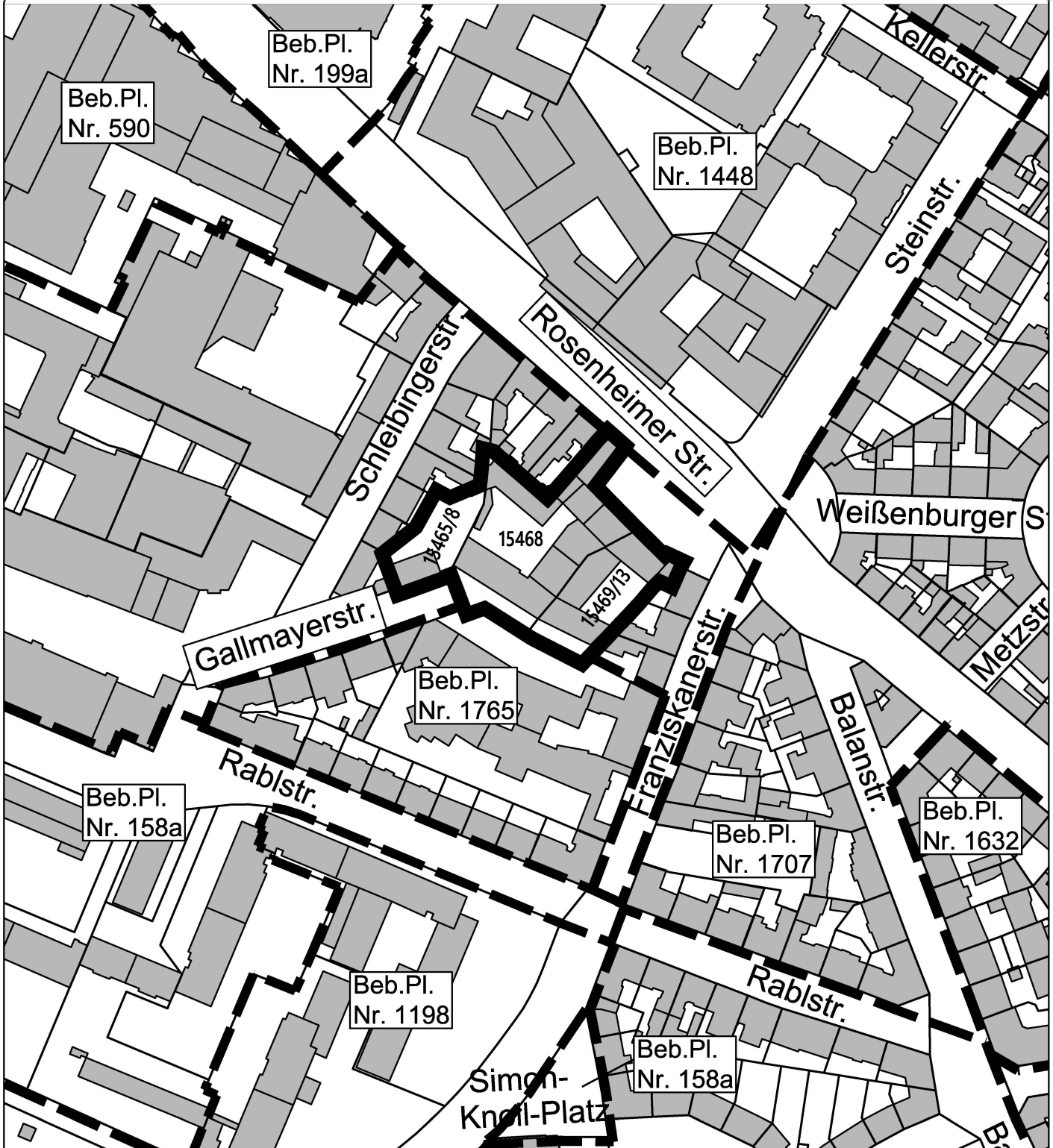
**17**  
Obergiesing

**18**  
Untergiesing,  
Harlaching





**Lage im Stadtgebiet**

Quelle:  LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA1/21P



© Landeshauptstadt München

## Legende:

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne: Rechtsverbindl. Beb.Pl.



M. = 1 : 2500



## Übersichtsplan

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2185

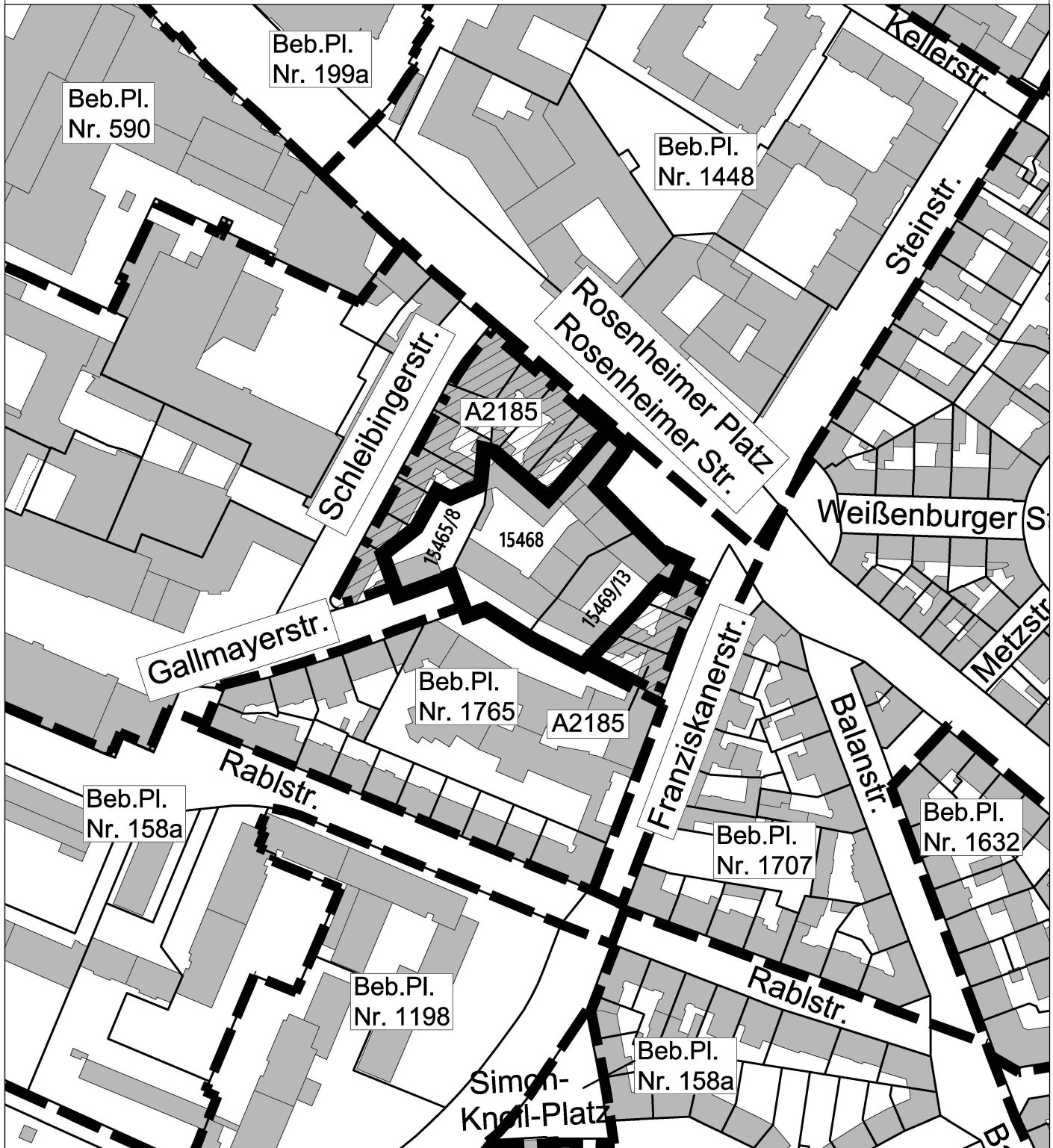
### Bereich:

Rosenheimer Straße (südlich),  
Franziskanerstraße (westlich),  
Gallmayerstraße (nördlich),  
Schleibingerstraße (östlich)

Landeshauptstadt München



Referat für Stadtplanung und Bauordnung


HA II / 21 V  
am 24.08.2023



© Landeshauptstadt München  
 Flurstücke und Gebäude:  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung

### Legende:

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
-  Aufzuhebender Bereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2185

- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.



M. = 1 : 2500



### Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 2185 Bereich:

Rosenheimer Platz und Rosenheimer Straße (südlich),  
 Franziskanerstraße (westlich),  
 Gallmayerstraße (nördlich),  
 Schleibingerstraße (östlich)

Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 HA II / 21 V

am 10.10.2024

## **Stellungnahmen zum Verfahren**

**Bebauungsplan Nr. 2185 - Rosenheimer Straße (südlich), Franziskanerstraße  
(westlich), Gallmayerstraße (nördlich), Schleibingerstraße (östlich)**

**Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**ANLAGE 4**

Einreichendendaten	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
<p><b>Institution:</b>  <b>BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE</b>  <b>ID: M1007</b></p>	<p><b>Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) München, Stadt: Bebauungsplan Nr. 2185 "Rosenheimer Straße (südlich), Franziskanerstraße (westlich), Gallmayerstraße (nördlich), Schleibingerstraße (östlich)"</b></p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p>Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 (1) BayDSchG:</b></p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b></p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Bestimmungen des BayDSchG werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Lokalbaukommission beachtet werden.</p>



Einreichendendaten	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
	<p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p> <p>Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
<p><b>Institution: Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbe- hörde, ID: 1003</b></p>	<p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.</p> <p>Planung:</p> <p>Die Landeshauptstadt München beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sozialverträgliche Nachverdichtung in einem Bereich zu schaffen, der Nachverdichtungspotenziale aufweist. Durch Aufstellung dieses sektoralen Bebauungsplanes können insbesondere Festsetzung von gefördertem Wohnraum im Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglicht werden. Somit umfasst der vorliegende sektorale Bebauungsplan ausschließlich eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d) Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum.</p> <p>Bewertung:</p> <p>Gemäß Regionalplan der Region München (RP 14 A I Z 2.2) sind Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen zu schaffen. Demnach sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten</p>	<p>Zustimmend zur Kenntnis genommen</p>

Einreichendendaten	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
	<p>Wohnungsbau vorzusehen (z.B. Einheimischenmodelle, sozialgerechte Bodennutzung).</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regional-plans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).</p> <p>Die o. g. Bauleitplanung trägt dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie dem Ziel B II 4.1 sowie dem Grundsatz B II 1.2 des Regionalplans der Region München (RP 14) Rechnung, wonach in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind und die Siedlungsentwicklung flächen-sparend erfolgen soll.</p> <p>Ergebnis:</p> <p>Die Planung kann daher einen Beitrag zu einer freiraumschonenden und sozialgerechten Sied-lungsentwicklung leisten und steht somit mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang.</p>	

## **Stellungnahmen zum Verfahren**

**Bebauungsplan Nr. 2185 - Rosenheimer Straße (südlich), Franziskanerstraße  
(westlich), Gallmayerstraße (nördlich), Schleibingerstraße (östlich)**

**Verfahren § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**ANLAGE 5**

Einreichendaten	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>ID: M2</b></p>	<p>Zu o.g. Bebauungsplan Nr. 2185 geht es offensichtlich um Flurstck.nr. 15465 / 8.</p> <p>Das bestehende Haus Gallmayerstraße 9 war das Wohnhaus und Geschäftshaus des Kohlenhändlers [REDACTED]. Weiter im Hinterhof waren die Schuppen für die Kohle und Propangas.</p> <p>Dieses Grundstück wurde ersteigert von den jetzigen Investoren. Diese 850 Quadratmeter Grund nach dem Bundesbaugesetz 34 wäre Maximum 1200 Quadratmeter GFZ möglich. Die jetzigen Investoren hat aber ein 6-stöckiges Bauwerk planerisch vor, insgesamt 4400 Quadratmeter GFZ. Das wäre das Fünffache der Grundfläche. Außerdem sind vier Tiefgeschoße vorgesehen.</p> <p>An der Flurnummer 15468, Anwesen Gallmayerstraße 1 und Rosenheimerstraße 46, hier wäre es empfehlenswert eine Begrünung unter Beachtung der Umwelt anzulegen und einen geeigneten Kinderspielplatz. Diese Anlage hat nicht einmal eine eigene Feuerwehrezufahrt sowie keinen störfreien Zugang zu 180 Wohneinheiten und 11 kleinen und große Gewerbe. Die Tiefgarage hat nur 56 Abstellplätze. Es gibt 2 Gastronomen, einer im Keller und einer im Erdgeschoss mit freiem Ausschank, 2 Kinos mit 500 Sitzplätzen, ein großes Leihhaus, eine große Apotheke, ein Brillengeschäft, ein Filmcafé.</p> <p>Die Feuerwehr, Notarzt, Sanitäter benötigen hier freien Zugang. Ob hier diverse Auflagen erfüllt sind. Dies muss im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Am Rosenheimerplatz wäre ein Fahrradabstellplatz erforderlich.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich zur Verfügung.</p>	<p>Der Sektorale Bebauungsplan Nr. 2185 mit seinem Umgriff umfasst mehr als nur das angefragte Grundstück des Stellungnehmenden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt lediglich einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau für vorhandenes, aber noch nicht realisiertes Baurecht fest. Es handelt sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung.</p> <p>Fragen des Bauordnungsrechts sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkreten Bauvorhaben durch die Lokalbaukommission geprüft.</p>
<p><b>ID: M1</b></p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir zeigen an, dass in vorbezeichneter Angelegenheit die WU Wohnungsunternehmen GmbH Co. KG, Südliche Münchner Straße 4, 82031Grünwald, von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird; ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird ausdrücklich versichert. Unsere Mandantin ist als Eigentümerin des Grundstücks Gallmayerstraße 9, FINr.</p>	

Einreichendaten	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1546518, Gemarkung Sektion VIII, von dem geplanten sektoralen Bebauungsplan Nr.2185 betroffen. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir nachfolgende Eiwendungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet ist schon grundsätzlich nicht geeignet für die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2b) Satz 1 Nr. 3 BauGB. Das nunmehr verfolgte Plangebiet, das neben dem Grundstück unserer Mandantschaft lediglich noch die FINrn. 15468 und 15469t13 umfasst, weist lediglich eine Größe ca.5.600 m2 auf und damit knapp die Hälfte der Mindestfläche gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München (dort Nr. 4.3). Zwar wird versucht, dies mit der Behauptung eines Baurechtes für ca. 50 neue Wohneinheiten im Zuge von Neubaumaßnahmen gleichsam auszugleichen, es fehlt aber jegliche Begründung für diese Baurechtsreserven auf den planbetroffenen Grundstücken. Es wird nicht bestritten, dass auf dem Grundstück unserer Mandantschaft eine nicht unerhebliche Baurechtsreserve besteht, mit der jedoch bei weitem nicht 50 Wohnungen gemäß den Festsetzungen des geplanten sektoralen Bebauungsplanes verwirklicht werden können. Die Baurechtsreserven auf den beiden anderen im Plangebiet gelegenen Grundstücken sind deutlich geringer und es fehlt jede realistische Abschätzung, dass in der Summe 50 neue Wohneinheiten geschaffen werden könnten. Hinzu kommt, dass der Bereich von seiner Gebietsstruktur und -qualität nicht ausreichend geeignet ist. Nach dem bereits genannten Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München bedarf insbesondere die bestehende soziale Infrastruktur im Plangebiet und auch die vorhandene Grün- und Freiflächenversorgung einer sorgfältigen Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung. Es ist nicht feststellbar, dass diese durchgeführt wurde; im vorliegenden Begründungsentwurf fehlen hierzu jegliche Aussagen. Betrachtet man die drei von der Planung betroffenen Grundstücke und die nähere Umgebung, so ist unschwer festzustellen, dass eine nach den Planungsleitlinien der Landeshauptstadt München völlig unzureichend Grünflächenversorgung besteht und bereits jetzt</li> </ol>	<p>Zu Nr. 1:</p> <p>Das Grundstück liegt im dicht bebauten Innenbereich, sodass auf einer vergleichsweise geringen Fläche eine hohe Geschossfläche, mit dementsprechend vielen Wohneinheiten erzielt werden kann.</p> <p>Die ermittelten Baurechtspotentiale beziehen sich auf dem gesamten Umgriff des Bebauungsplanentwurfes und nicht auf einzelne Flurstücke. Dabei wurden die Potentiale für Nachverdichtungen durch Neubauten und Aufstockungen bestehender Gebäude berücksichtigt. Darüberhinaus sei darauf hingewiesen, dass allein der Antrag auf Vorbescheid für die Gallmayerstraße 9 ein Wohngebäude, bzw. in einer Variante ein Boardinghaus mit 71 Wohneinheiten abfragte.</p> <p>Da kein neues Baurecht geschaffen, sondern ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau bei bereits vorhandenem, bisher nicht realisiertem Baurecht festgesetzt wird, werden keine weiteren Bedarfe an sozialer Infrastruktur ausgelöst.</p> <p>Der Nachweis von Freiflächen und Kinderspielplätzen betrifft das Bauordnungsrecht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Einreichendaten	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>auch absehbar ist, dass für die verfolgten neuen Wohneinheiten schon die erforderlichen Kinderspielplätze gemäß Art. 7 BayBO nicht nachgewiesen werden könnten. Die diesbezüglichen Ermittlungen der Landeshauptstadt München im Planungsverfahren sind ungenügend. Auf dieser Grundlage kann eine ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht erfolgen.</p> <p>2. Ziel des sektoralen Bebauungsplanes ist es, auf den drei planbetreffenen Grundstücken nur Gebäude zuzulassen, bei denen sich der/die Vorhabenträger/in hinsichtlich eines Anteils von 40 % der Geschossfläche aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Es soll nicht weiter auf die durchaus umstrittene Frage eingegangen werden, inwieweit durch sektoralen Bebauungsplan die im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB im gegebenen Einzelfall zulässigen Nutzungsarten gleichsam verdrängt werden können. Vorliegend ist allerdings zu beachten, dass unsere Mandantschaft über einen zu großen Teil bestandskräftigen Vorbescheid verfügt, der u.a. auch Art und Maß der baulichen Nutzung umfasst. So ist bereits gemäß diesem Vorbescheid vom 18.01.2023 Wohnnutzung mit einem definierten Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig. Der Vorbescheid enthält insoweit zwar einen Hinweis auf den Aufstellungsbeschluss der Landeshauptstadt München vom 07.12.2022. Dieser Hinweis ist allerdings nicht geeignet, den Regelungsgehalt und damit die Bindungswirkung des Vorbescheides einzuschränken. Die dafür notwendigen Schritte hat die Landeshauptstadt München vor Erteilung des Vorbescheides nicht ergriffen und inzwischen nur in ungenügender Weise. Der Vorbescheid vom 18.01.2023 setzt sich innerhalb seiner Geltungsdauer gegen den sektoralen Bebauungsplan durch. Rechtsfolge hiervon ist, dass die mit dem sektoralen Bebauungsplan verfolgte sozialgebundene</p>	<p>Zur Nr. 2:</p> <p>Der einfache Bebauungsplan setzt keine Art der Nutzung fest; er verdrängt nicht. Hier wird ausschließlich der Anteil an gefördertem Wohnungsbau bei neu errichtetem Wohnen geregelt.</p> <p>Der Vorbescheid weist ausdrücklich darauf hin, dass Wohnnutzung möglich ist, allerdings nur unter Beachtung der dort genannten Planungsziele (insbesondere Anteil an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet).</p>

Einreichendaten	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wohnnutzung von unserer Mandantschaft nicht verlangt werden kann. Der Bebauungsplan ist damit in dem Bereich mit den offensichtlich weitaus größten Baurechtsreserven nicht realisierungsfähig und ihm fehlt damit die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Für die verbleibenden beiden Grundstücke ist der Bebauungsplan aufgrund der nur geringen Baurechtsreserven nicht geeignet, in maßgeblicher Weise zum Planungsziel beizutragen.</p> <p>3. Hinzu kommt, dass die im Vorbescheid vom 18.01.2023 negativ verbeschiedene gewerbliche Wohnnutzung (Boardinghouse) inzwischen vom VG München mit Urteil vom 18.03.2024 für planungsrechtlich zulässig befunden wurde. Hiergegen hat die Landeshauptstadt München zwar Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt und diese im Wesentlichen mit dem am 23.05.2024 erlassenen Zurückstellungsbescheid begründet. Dieser Zurückstellungsbescheid ist jedoch offensichtlich rechtswidrig und wird im laufenden Klageverfahren zur Aufhebung kommen. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Ausführungen in den Verfahren VG München, M 8 K24.3616, und BayVGH, 2ZB 24.795. Unterstellt, die Landeshauptstadt München könnte mit dem erlassenen Zurückstellungsbescheid i.V.m. dem sektoralen Bebauungsplan eine Boardinghousenutzung in tatsächlicher Hinsicht noch verhindern, so wären die Folgen entsprechende Amtshaftungsansprüche unserer Mandantschaft ggü. der Landeshauptstadt München gemäß § 839 BGB. Die Landeshauptstadt München geht selbst davon aus, dass in München der Verkehrswert von Anwesen infolge auferlegter sozialer Bindungen erheblich vermindert wird (vgl. Ziffer 3.2 des Grundsatzbeschlusses zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München). Folge wäre also Schadenersatzansprüche in erheblicher Höhe, die von der Landeshauptstadt München zu tragen wären.</p> <p>4. Unabhängig von den vorstehenden Einwendungen und damit auch mit Blick auf die beiden weiteren planbetroffenen Grundstücke wird eingewandt, dass die mit dem sektoralen</p>	<p>Zur Nr. 3:</p> <p>Es ist die Entscheidung über den Antrag auf Zulassung der Berufung durch die Landeshauptstadt München abzuwarten. Dieser wird und soll nicht mit diesem Beschluss vorgegriffen werden, der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen gilt trotzdem. Sollte ein Boardinghaus als zulässig erachtet werden, sind die Voraussetzungen für ein Boardinghaus zugrunde zu legen.</p> <p>Zur Nr. 4:</p> <p>Die Lasten, die den Grundstückseigentümer*innen auferlegt werden, sind notwendig, um dem städtischen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen</p>

Einreichendaten	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bebauungsplan dem Grundstückseigentümer auferlegten Lasten nicht nur einen gravierenden Eingriff in bisher bestehende Eigentümerrechte i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG darstellen würde, sondern keine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung erlauben würde. Unter Berücksichtigung der aktuellen Baupreise und der Zinssituation lassen sich schon im freien Wohnungsbau kaum wirtschaftlich tragfähig Mietwohnraum herstellen. Bei sozial gebundenen Wohnungen ist dies auch unter Berücksichtigung bestehender Förderprogramme ausgeschlossen. Dies lässt sich auch nicht damit ausgleichen, dass 60 % der Geschossfläche nach dem Entwurf für den Eigentümer frei bleiben.</p> <p>5. Wie der Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2022 deutlich zeigt, ist unmittelbarer Anlass für den Aufstellungsbeschluss der Vorbescheidsantrag unserer Mandantschaft (Az. LBK:6024-1.7-2022-15665-21) gewesen und wesentliches Planungsziel ist offensichtlich die Verhinderung der mit dem Vorbescheidsantrag u.a. verfolgten Boardinghousenutzung. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen ist ersichtlich, dass das konkret umgesetzte Vorgehen der Landeshauptstadt München mit erheblichen rechtlichen und finanziellen Risiken für die Landeshauptstadt München verbunden ist. Auch mit Blick hierauf halten wir den Weg der Fortsetzung des Planungsverfahrens für ungeeignet und stellen dringend anheim, stattdessen konstruktiv und effektiv den kürzlich begonnenen Gesprächsfaden mit unserer Mandantschaft aufzugreifen und fortzuführen. Der Erlass des sektoralen Bebauungsplanes während dieser Gespräche wäre kaum zielführend. Unsere Mandantin ist sich als Bestandshalter durchaus der sozialen Verantwortung eines Vermieters bewusst und trägt dieser Verpflichtung Rechnung. Im kooperativen Vorgehen werden sich hier bei entsprechend ergebnisoffener Gespräche Lösungen finden lassen, die auch den Zielen der Landeshauptstadt München nach Schaffung</p>	<p>und die soziale Durchmischung in der Stadt zu fördern. nachzukommen. Die Stadtverwaltung ist sich bewusst, dass die Umsetzung der Planungen wirtschaftliche Herausforderungen mit sich bringt. Die Wirtschaftlichkeit liegt nicht in der Verantwortung der Landeshauptstadt München, sondern beim jeweiligen Bauherrn. Die Stadt wird im Rahmen Ihrer Möglichkeiten alles unternehmen, um eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung zu gewährleisten. Dabei werden die Vorhabenträger*innen auch durch die bestehenden Förderprogramme unterstützt. Die Hauptabteilung III (Stadtsanierung und Wohnungsbau) des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bietet Bauherr*innen und Architekt*innen auch Beratungen rund um den kostengünstigen und qualitätsvollen Wohnungsbau an.</p> <p>Zur Nr. 5:</p> <p>Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung zum Inhalt hat, verhindert er nichts. Die Frage der Zulässigkeit der im Vorbescheid abgefragten Boardinghouse-Nutzung wird in diesem Fall ausschließlich anhand des Einfügungsgebots betrachtet und beurteilt.</p> <p>Der Bebauungsplan betrachtet nur das Wohnen unter Beachtung der genannten Planungsziele (insbesondere Anteil an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet) möglich ist.</p> <p>Das Planungsziel ist nicht die Verhinderung von Wohnungsbau.</p>



<b>Einreichendaten</b>	<b>Stellungnahme im Verfahren</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	geförderter und/oder preisgedämpfter Mietwohnungen effektiver nachkommt als der mit dem sektoralen Bebauungsplan eingeschlagene Weg.	

## **BA-Stellungnahme zum Verfahren**

**Bebauungsplan Nr. 2185 - Rosenheimer Straße (südlich), Franziskanerstraße  
(westlich), Gallmayerstraße (nördlich), Schleibingerstraße (östlich)**

**Stadtbezirk 05 – Au-Haidhausen**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**ANLAGE 6**

Einreichendendaten	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<b>Institution: LHM – Bezirksausschuss 05 - Au-Haidhausen</b>	Der Bezirksausschuss 05 hat zu o.g. Anhörung in seiner Sitzung am 24.07.2024 folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:  Der BA 5 stimmt erfreut zu, nachdem der Bebauungsplan u. a. auf Initiative des BAs aufgestellt wurde.	Zur Kenntnis genommen.