

Telefon: 0 233-26127  
0 233-22918  
0 233-25359

**Referat für  
Stadtplanung  
und  
Bauordnung**  
Stadtplanung -  
Verwaltung Bezirk  
Mitte

plan.ha2-22v@muenchen.de

PLAN-HAII-24B  
PLAN-HAII-22V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2199**  
**Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich),**  
**Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich)**

**- Aufstellungsbeschluss -**

**Dringlichkeitsantrag: Schließung des Diakoniewerkes**  
**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07198 des Bezirksausschusses**  
**des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 05.11.2024**

Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309**

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

Öffentliche Sitzung

### **Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	BA-Antrag Nr. 20-26 / B 07198 des Bezirksausschusses 03 Maxvorstadt vom 05.11.2024 – Dringlichkeitsantrag: Schließung des Diakoniewerkes
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beschreibung des Anlasses der Planung</li><li>• Darstellung des bestehenden Baurechts, der Lage im Stadtgebiet, der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Nutzungen</li><li>• Darstellung der Planungsziele und des weiteren Vorgehens</li></ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	(-/-)
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Für die im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.11.2024, M = 1:2500, schwarz umrandeten Grundstücke zwischen Schellingstraße (südlich), Luisenstraße (östlich), Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich) ist ein sektoraler Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist grundsätzlich die Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 in Anspruch genommene Baurecht. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil des Beschlusses.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2199, Arcisstraße
<b>Ortsangabe</b>	Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt

Telefon: 0 233-26127  
0 233-22918  
0 233-25359

**Referat für  
Stadtplanung und  
Bauordnung**  
Stadtplanung -  
Verwaltung Bezirk Mitte

plan.ha2-21v@muenchen.de

PLAN-HAII-24B  
PLAN-HAII-21V

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2199  
Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich),  
Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich)**

**- Aufstellungsbeschluss -**

**Dringlichkeitsantrag: Schließung des Diakoniewerkes  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07198 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 05.11.2024**

Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309**

Anlagen

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenze
2. Übersichtsplan M= 1 : 2.500
3. Dringlichkeitsantrag des BA 03 vom 05.11.2024

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

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat.

### **1. Anlass der Planung**

Am 05.11.2024 beschloss der BA 3 mit großer Mehrheit (gegen die Stimme der AFD) den Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion, wonach die Stadt nach Schließung des Diakoniewerkes prüfen möge, ob hier ein Vorkaufsrecht gemäß Erhaltungssatzung ausgeübt oder ein sektoraler Bebauungsplan zur Sicherung von dringend benötigtem gefördertem Wohnungsbau gefasst werden könnte. Auslöser für den BA-Antrag waren übereinstimmende Zeitungsartikel vom 22.10.2024, dass bis Ende März 2025 der Betrieb des Diakoniewerks in der Heß- und Arcisstraße eingestellt werden soll.

Das Objekt liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

„Maxvorstadt/Josephsplatz“. Der Landeshauptstadt München (LHM) steht in sozialen Erhaltungssatzungsgebieten (EHS-Gebieten) nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich ein Vorkaufsrecht (VKR) zu. Das VKR kann binnen einer Frist von drei Monaten nach Eingang der rechtswirksamen Kaufurkunde bei der LHM ausgeübt werden. Eine solche liegt der Vorkaufsrechtsstelle zum gegenständlichen Objekt derzeit (Stand: 18.11.2024) nicht vor. Daher besteht derzeit kein Vorkaufsrechtsfall. Eine abschließende Beurteilung, ob ein (gesetzliches) VKR hier ausgeübt werden könnte, ist daher nicht möglich.

Anhand der bislang bekannten Informationen kann die Vorkaufsrechtsstelle lediglich eine erste Orientierung wie folgt geben:

Der Anwendungsbereich des VKR in EHS-Gebieten ist seit einem wegweisenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) aus dem Jahre 2021 aus rechtlichen Gründen leider erheblich eingeschränkt und für die LHM nahezu funktionslos geworden. Seither kann es nur noch in zwei besonderen, selten Anwendung findenden Fallgruppen angewendet werden. Diese sind

- überwiegend spekulativ leerstehende Wohngebäude (in Betracht kommend ab 50 % nicht belegter Wohneinheiten) oder
- stark sanierungsbedürftige Wohngebäude.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen handelt es sich beim gegenständlichen Objekt nicht um eine Wohnnutzung, sondern um eine gewerbliche Nutzung. Hier bestünde auf Basis der genannten Entscheidung des BVerwG derzeit keine rechtliche Grundlage für eine Ausübung des VKR in EHS-Gebieten. Bereits seit längerem werden Änderungen der Gesetzeslage zum Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungen diskutiert, aber nach unserer Kenntnis war diese nicht in der Anhörung befindlichen Novelle zum Baugesetzbuch vorgesehen.

Aufgrund der sehr kurzen Zeit zur Erarbeitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung wurden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten am 12.11.2024 im Rahmen der Dienstbesprechung zwischen Lokalbaukommission und Stadtplanung diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass sich im festgelegten Umgriff noch mögliche Wohnungsbaupotentiale durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sowie mögliche Umnutzungen der bisherigen Klinik- und Seniorenwohnflächen gesehen werden. Eine konkrete Ermittlung von Erweiterungsmöglichkeiten konnte nicht erfolgen, dennoch werden überschlägig Potentiale von mehr als 50 Wohneinheiten allein durch die beschriebenen Umnutzungen als möglich erachtet.

Aufgrund des deutlichen und anhaltenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum in München und dem insbesondere auch in dem vorliegenden Stadtviertel relativ hohen Mietpreisniveau sollen die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im vorhandenen, noch nicht realisierten Baurecht ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Der verfahrensgegenständliche Bereich ist geeignet, die neuen rechtlichen Möglichkeiten in diesem Sinne aufzugreifen.

Da die gesetzliche Grundlage für die förmliche Einleitung eines sektoralen Bebauungsplanes am 31.12.2024 ausläuft und eine Verlängerung bisher bundesgesetzlich nicht beschlossen wurde, muss die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes noch in diesem Jahr erfolgen.

## **2. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt. Es wird nördlich von der Heßstraße, östlich von der Luisenstraße, südlich von der Schellingstraße und

westlich von der Arcisstraße begrenzt. Der Bebauungsplanumgriff umfasst folgende Flurstücke der Gem. München, S.3: 4793, 4794, 4794/2, 4794/3, 4800/3, 4800/2, 4800, 4799, 4792, 4791, 4790, 4789, 4788, 4786, 4785, 4783, 4797/2, 4793/3, 4797. Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke haben eine Gesamtfläche von ca. 19.560 m<sup>2</sup>.

Im Umgriff befinden sich ausschließlich private Flächen, keine städtischen Flächen. Die vorhandenen Nutzungen sind überwiegend Wohnen sowie Studentenwohnheim, Seniorenheim, Krankenhaus, Polnische Katholische Gemeinde München, Gastronomie und Sportverein.

Das größte Grundstück Heißstraße 22 / Arcisstraße 37 (Anlassgrundstück der Planung) wird vom Diakoniewerk München (u.a. Krankenhaus und Seniorenwohnheim) genutzt und hat eine Fläche von 7970m<sup>2</sup>.

### 3. Planerische und rechtliche Ausgangslage und Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Gemeinbedarfsfläche Fürsorge (GB F) dargestellt.



© Landeshauptstadt München

Für das Planungsgebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan, das vorhandene Baurecht beurteilt sich deshalb nach § 34 i. V. m § 30 Abs. 3 BauGB. Entlang Schellingstraße und Luisenstraße befinden sich (übergeleitete) Baulinien. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der vorhandenen Bebauung im Umgriff ab. Maßgebend dürften insbesondere die Gebäude Arcisstraße 35-39 inklusive rückwärtigem Gebäude Arcisstr. 37 (im Lageplan als Krankenhaus beschrieben) sein.

Der sektorale Bebauungsplan grenzt im nordwestlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 795 (Tengstraße (westlich) zwischen Ziebland- und Schellingstraße) rechtsverbindlich seit 20.07.1972 und südwestlich an den Bebauungsplan Nr. 91 (Luisen-, Heiß-, Arcis- und Theresienstr.) rechtsverbindlich seit

08.01.1965.

Im Umgriff ist die Heißstraße 28 als Baudenkmal verzeichnet (Wohnhaus, fünfgeschossiges Laubenganghaus mit Walmdach, Schotten als Teilungselement für die durchgehenden Balkonzonen, davor Stahlsäulen, von Sep Ruf, 1952.); Bodendenkmäler sind keine erfasst.

Der Bereich liegt zudem im Erhaltungssatzungsgebiet Maxvorstadt/Josephsplatz (gültig seit 21.07.2022).

### **Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes**

Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau bei einer Verdichtung des Bestandes durch Nutzung von vorhandenem Baurecht im Zuge einer Nachverdichtung sowie durch Aufstockung bzw. bei Abbruch und Neubau bestehender Gebäude ist nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d) BauGB mit entsprechenden Festsetzungen zur Entwicklung geförderten Wohnraums möglich. Damit gelten im Übrigen für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199 vergleichbare Anforderungen wie an einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Der bestehende, übergeleitete Bebauungsplan in Form eines Bauliniengefüges und das bestehende Baurecht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB, wie unter Ziff. 3 oben erläutert, sowie alle weiteren Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München, in deren Umgriff das Plangebiet liegt, stehen dem nicht entgegen und sollen weiter gelten.

#### **4. Planungsziel**

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet. Damit soll auch bei den angespannten Wohnungsmarktbedingungen insbesondere in bebauten Stadtgebieten die Bereitstellung von Wohnraum für weite Bevölkerungskreise gesichert werden. Sofern nicht nur das staatliche Fördermodell möglich wäre, ist eine Aufteilung des 40% geförderten Wohnungsbaus in 20% Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20% München Modell (MM) geplant. Die genaue Festsetzung der einzelnen Fördermodelle wie auch die abschließende Festlegung der Förderquote bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Für das Planungsgebiet soll ein sektoraler Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da durch die Festsetzung eines 40 %igen Anteils an gefördertem Wohnen für erstmals realisiertes Baurecht gem. § 34 BauGB keine Relevanz bezüglich der in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte ersichtlich ist. Wie bei 4. dargestellt bleibt die abschließende Festlegung der Förderquote dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Die Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Begleitend zu einem Bauantrag zur Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung an deren Stelle ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erforderlich, in dem der Vorhabenträger die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, zusichert.

Dem Antrag eines Bezirksausschusses wird entsprochen:		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

## 6. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung finden in diesem Fall keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 34 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB (hinsichtlich des Bauliniengefüges). Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40% der erstmalig nach Erlass des sektoralen Bebauungsplans entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Kosten und Lasten, sowie erhebliche Bodenwertsteigerungen, entstehen dadurch nicht.

## 7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 03 – Maxvorstadt hat gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung ein Anhörungsrecht.

Aufgrund der Dringlichkeit der Angelegenheit wurde die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirks gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 der BA-Satzung über die in Erstellung befindliche Beschlussvorlage telefonisch informiert und die Sitzungsvorlage kurzfristig übermittelt. Auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rederechts im Stadtrat wurde hingewiesen. Die Eiligkeit ergibt sich durch den kurzfristig eingegangenen Dringlichkeitsantrag Antrag der SPD-Fraktion im BA03 und der gesetzlichen Frist zur Einleitung bzw. Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen bis zum 31.12.2024. Eine Stellungnahme des Bezirksausschusses 03 wird ggf. mittels Hinweisblatt nachgereicht.

Der Bezirksausschuss des 03. Stadtbezirks hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt. Das Kommunalreferat hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für die im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.11.2024, M = 1:2500, schwarz umrandeten Grundstücke zwischen Schellingstraße (südlich), Luisenstraße (östlich), Arcisstraße (westlich) und Heßstraße (nördlich) ist ein sektoraler Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist grundsätzlich die Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 in Anspruch genommene Baurecht. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / B 07198 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes Maxvorstadt vom 05.11.2024 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.





**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Direktorium - Rechtsabteilung**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei**

z. K.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-22V**  
zur weiteren Veranlassung

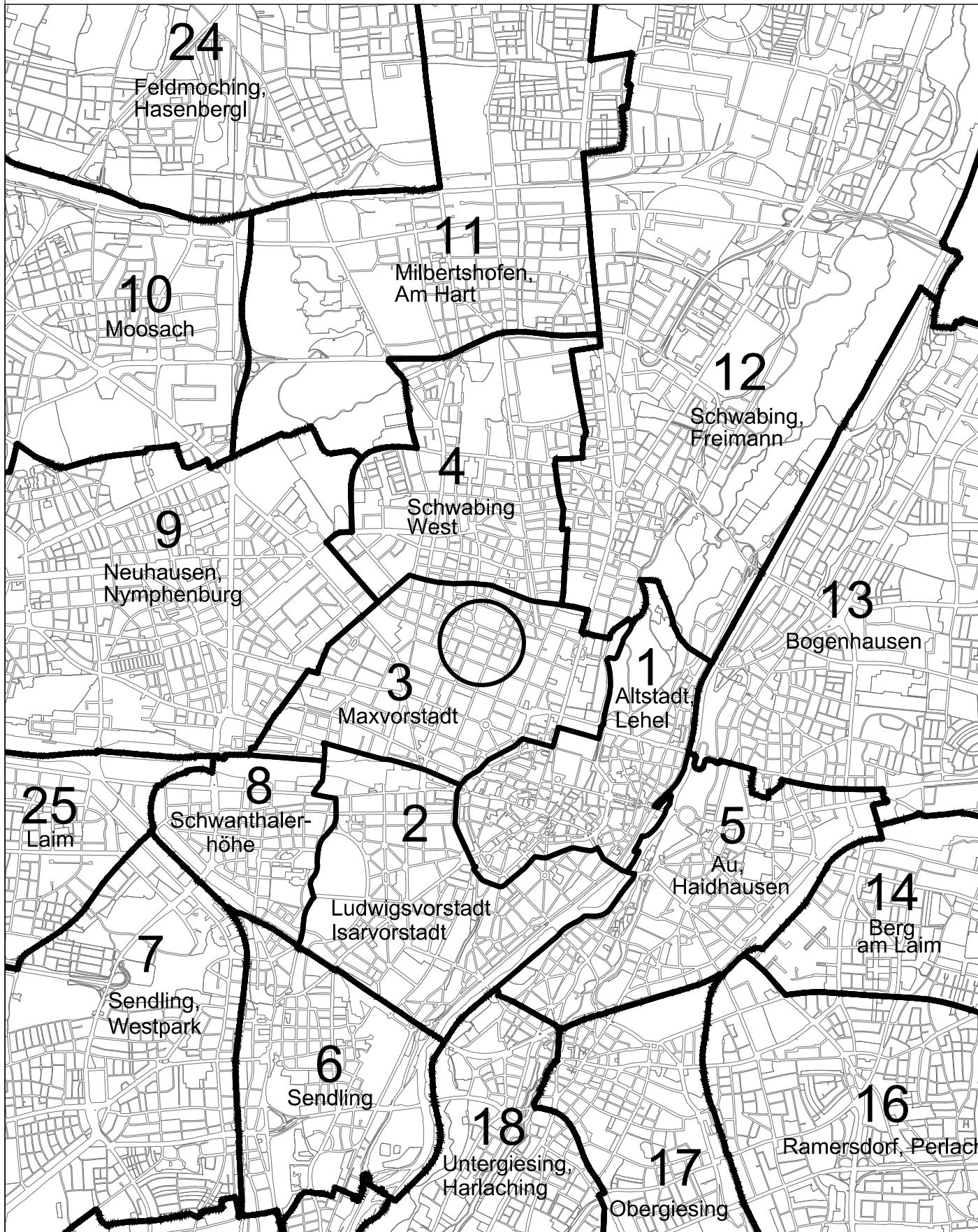
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 02
3. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Mobilitätsreferat MOR GB 2.11
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/22
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6  
jeweils mit der Bitte um Kenntnissnahme.  
z. K.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V

.....



© Landeshauptstadt München

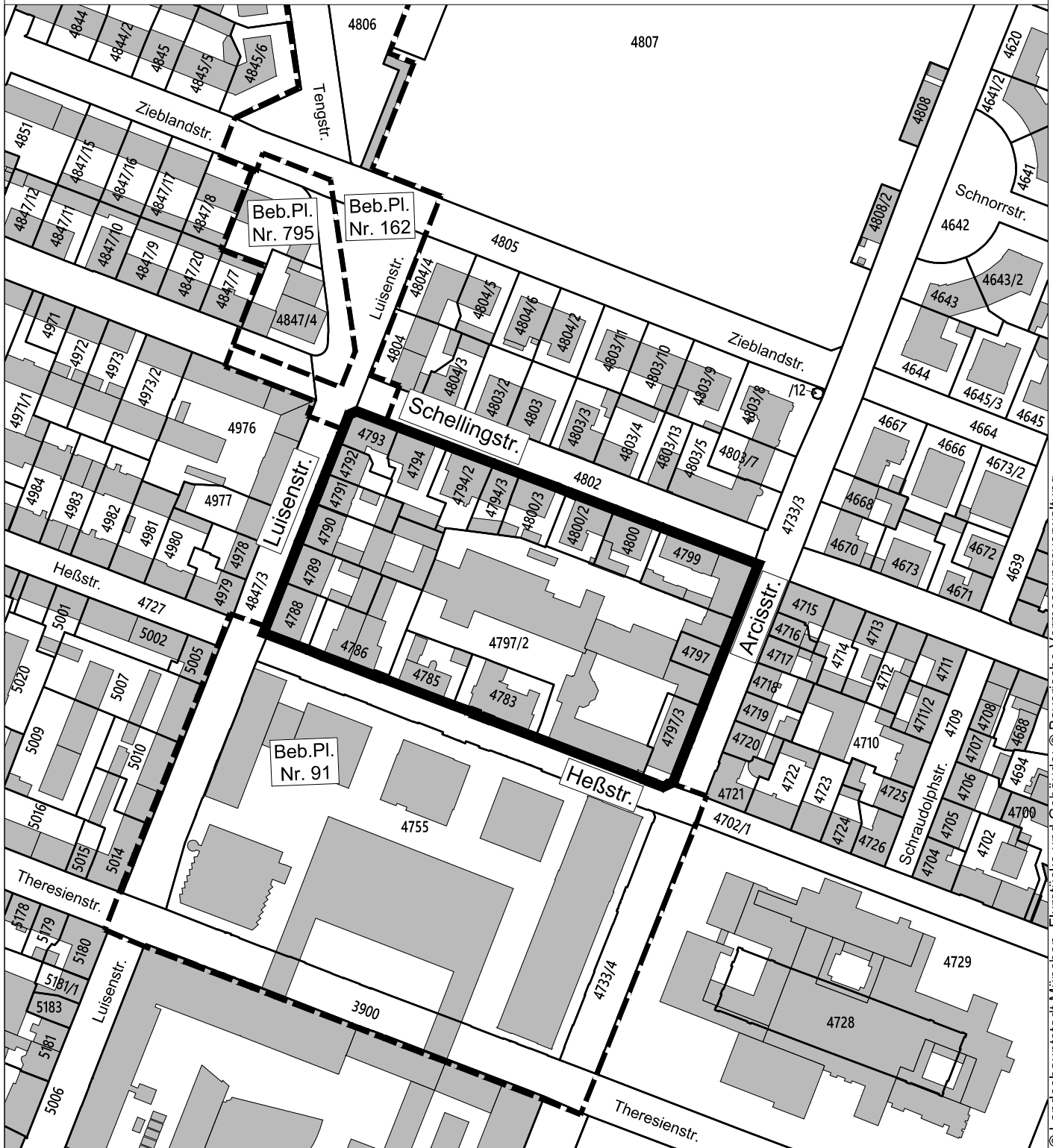


M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
**Bezirksübersicht**


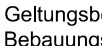



Lage der beabsichtigten  
Überplanung



© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung

### Legende:

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



M = 1 : 2500



### Übersichtsplan zum sektoralen Bebauungsplan Nr.

#### Bereich:

Arcisstraße (westlich),  
Heißstraße (nördlich),  
Luisenstraße (östlich),  
Schellingstraße (südlich)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 24 B

am 13.11.2024



## Fraktion im Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt

München, den 05.11.2024

### **Dringlichkeitsantrag: Schließung des Diakoniewerkes**

#### **Antrag**

Der BA3 fordert die Landeshauptstadt München auf, alle Möglichkeiten zu prüfen, dass bei der Nachnutzung des Diakoniewerkes Maxvorstadt (im Erhaltungssatzungsgebiet) die Münchner Mischung Anwendung findet und vor allem auch geförderter Wohnraum geschaffen wird.

Wir möchten, dass durch die Nutzung des Vorkaufsrechtes und einen sektoralen Bebauungsplan alle Möglichkeiten seitens der Stadt geprüft und ausgeschöpft werden.

#### **Begründung**

Der BA3 bedauert die Schließung des Diakoniewerks außerordentlich und drückt sein Mitgefühl vor allem mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie dem Personal aus.

Bei dem Areal des Diakoniewerkes in der Heß- und Arcisstr., das seit 150 Jahren besteht, handelt es sich um eine Immobilie, die gut als Filetstück bezeichnet werden kann. Am 22. Oktober meldeten mehrere Zeitungen, dass bis Ende März 2025 der Betrieb eingestellt wird.

Das Anliegen des Bezirksausschusses ist es, dort auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Wohnstruktur im Viertel zu erhalten.

