

Telefon: 0 233-23281  
22632  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/31 V

### **(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2188**

**Boschetsrieder Straße (südlich),  
Aidenbachstraße (westlich),  
ehemaliges Industriegleis (nördlich),  
Geisenhausenerstraße (östlich)**

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

hier:

Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M = 1:2.500
3. Luftbild
4. Flächennutzungsplan

### **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan Nr. 2188  
der Landeshauptstadt München

Boschetsrieder Straße (südlich),  
Aidenbachstraße (westlich),  
ehemaliges Industriegleis (nördlich),  
Geisenhausenerstraße (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:

## § 1

### Sektoraler Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom \_\_\_\_\_, angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am \_\_\_\_\_, und diesem Satzungstext. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in diesem Plan dargestellt.
- (3) Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich die Eigentümer\*innen und andere zur Bebauung der Grundstücke im Planungsgebiet Berechtigte hinsichtlich eines Anteils von 40 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen dazu verpflichten, 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.
- (4) Die in Abs. 2 benannte Wohnbaugeschossfläche bezieht sich auf das vorhandene, bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierte Wohnbaurecht gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB.
- (5) Die in Abs. 2 benannte Wohnbaugeschossfläche 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.
- (6) Die für das Planungsgebiet geltenden Baulinienpläne Nr. 2144 vom 17.08.1922, Nr. 2868 vom 05.06.1930 und Nr. 7114 vom 29.05.1968 (übergeleitete Bebauungspläne gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz) werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gelten unverändert weiter.

## § 2

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2188 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung und Verfahren .....	3
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	6
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen.....	6
2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation.....	6
2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	8
2.4. Vorhandenes Baurecht / Baureserven .....	8
2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung .....	9
3. Planungsziel .....	9
4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche “ .....	10
5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans.....	11
6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München.....	14
7. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	14
8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung.....	15
8.1. Geförderter Wohnraum .....	15
8.2. Sozialgerechte Bodennutzung .....	16
9. Maßnahmen .....	16
10. Daten zum Bebauungsplan.....	16

### 1. Anlass der Planung und Verfahren

Am 23. Juni 2021 wurde mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp, der sog. „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ nach § 9 Abs. 2d BauGB eingeführt. Mit dem neuen Planungsinstrument 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 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080).

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 22.03.2023 die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2188 für den Bereich Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09331), der die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % der neu zu

schaffenden Wohngeschossfläche aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB festlegt.

Folgende Vorbescheidsanträge wurden bei den Flurstücken Nr. 363/2 und Nr. 363/14 vorgelegt:

Am 02.12.2022 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Flurstücke Nr. 363/2 und 363/14, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 123) beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA IV – Lokalbaukommission, LBK) eingereicht. Beantragt wurden zwei Varianten eines Neubaus mit Wohnungen (ca. 26-33 Wohneinheiten) und einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung sowie einer Tiefgarage.

Dieser Antrag für o. g. Grundstücke hat eine Vorgeschichte:

Am 21.07.2017 wurden bereits zwei vergleichbare Bauvoranfragen gestellt. Die Lokalbaukommission hat die darin gestellten Fragen nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Wohnnutzung damals negativ beantwortet. Die Bauherrin klagte hiergegen vor dem Verwaltungsgericht München (Az. M 8 K 18.5606 und M 8 K 18.5550).

In der mündlichen Verhandlung am 15.03.2021 hat das Gericht für die Grundstücke mit den Flurnummern 363/2 und 363/14 (Boschetsrieder Straße 123) eine Wohnnutzung grundsätzlich als zulässig erachtet, da sie bereits in der näheren Umgebung vorhanden ist.

Infolgedessen ist das gesamte maßgebliche Geviert (das mit dem Planungsumgriff des sektoralen Bebauungsplanes Nr.2188 identisch ist) als eine städtebauliche Einheit zu betrachten, die als gerichtlich festgestellte Gemengelage von Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe zu bewerten ist. Zulässig sind daher alle Nutzungen, die in diesem Bereich schon einmal vorhanden sind, unabhängig von übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen.

Der vorgelegte Antrag vom 02.12.2022 wurde zurückgestellt, da das geplante Bauvorhaben keine spätere Realisierung des mit dem Aufstellungsbeschluss des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2188 festgelegten Anteils des geförderten Wohnungsbaus von 40% in Aussicht gestellt hat.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre, deren Umgriff sich mit dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2188 deckt, erlassen. Der vorgelegte Antrag ist von der in Kraft getretenen Veränderungssperre Nr. 661 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 01.03.2024) erfasst.

Zu dem Flurstück Nr. 329:

Ein weiterer Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Flurstück Nr. 329, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 119), wurde am 17.04.2020 eingereicht. Beantragt war ein Neubau mit Wohnungen und einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und einer Tiefgarage.

Ein kleiner Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 329 geht über die Straßenbegrenzungslinie hinaus (nördlich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 2188) und befindet sich im Planungsumgriff des Bebauungsplans Nr. 410. Damit der sektorale Bebauungsplan Nr. 2188 den bestehenden Bebauungsplan Nr. 410 nicht überlappt, wird die Straßenbegrenzungslinie als Grenze des Planungsumgriffs

übernommen und im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss konkretisiert. Aufgrund dessen wird das vorgenannte Grundstück in Bezug auf den Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2188 nachfolgend auch als „teilweise Flurstück Nr. 329“ bezeichnet.

Dieser Vorbescheidsantrag wurde am 21.07.2020 durch die Lokalbaukommission negativ verbeschieden. Hiergegen hatte die Grundstückseigentümerin Klage erhoben. Mit Urteil (M 8 K 20.3948) vom 22. Mai 2023 hat das Verwaltungsgericht München zwar die Erforderlichkeit von wirksamen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnungen und das Gesamtergebnis des Vorbescheids bestätigt, aber auch die generelle Zulässigkeit von Wohnnutzung erneut betont.

Am 08.12.2023 wurden zwei neue Vorbescheidsanträge für das Grundstück Flurstück Nr. 329, Gemarkung Thalkirchen, vorgelegt. Bei einem Antrag in den Varianten A (mit einer Dachterrasse) und B (ohne Dachterrasse) ist die Errichtung eines Bürogebäudes (insg. ca. 8.023 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF)) mit einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss, alternativ (an Stelle der Büronutzung) eines Boarding Houses oder Wohnens mit nicht störendem Gewerbe sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage beantragt.

Bei dem anderen Antrag umfasst das geplante Vorhaben die Errichtung eines Wohngebäudes (insg. ca. 9.186 m<sup>2</sup> GF) mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt in etwa 7.101 m<sup>2</sup>, was gemäß den städtischen Orientierungswerten ungefähr 74 Wohneinheiten entspricht.

Diese beiden Anträge auf Vorbescheid stellen keinen Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 40 % der neu zu schaffenden Wohngeschossfläche aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB in Aussicht. Aufgrund dessen sind die beiden Anträge ebenso von der in Kraft getretenen Veränderungssperre Nr. 661 umfasst.

Da die vorliegenden Vorbescheidsanträge das beschlossene städtebauliche Ziel des Aufstellungsbeschlusses des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2188 nicht verfolgen, kann keine Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Bei der Betrachtung der weiteren Grundstücke im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 2188 weisen die westlich des vorgelegten Vorbescheidsantrags (Flurstücke Nrn. 363/9, 363/11 und 363/12, Gemarkung Thalkirchen) sowie die östlich gelegenen Grundstücke (Flurstücke Nrn. 328 und teilweise 329, Gemarkung Thalkirchen) Baurechtsreserven in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch zu nehmendem Baurecht nach § 34 BauGB auf.

Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat eine Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Viertels wie auch für das Wohnungsangebot der Landeshauptstadt München insgesamt. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise kann den deutlich und anhaltend angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Landeshauptstadt

München entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans (in einem Gebiet nach § 34 BauGB) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende 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, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen**

Der Bereich Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich) liegt im 19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke der Flurstück Nrn. 250/10, 250/44, 250/45, 328, teilweise 329, 363/2, 363/9, 363/11 und 363/12, 363/14, Gemarkung Thalkirchen. Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Die im Geviert vorhandene Nutzung ist heterogen. Es überwiegt eine Gewerbenutzung, aber auch Einzelhandel und Büronutzung sind vorhanden. Die nähere Nachbarschaft ist insbesondere durch produzierendes und höherwertiges Gewerbe geprägt. Aufgrund von kleinteiligen Entwicklungen und Ergänzungen im Bestand haben sich im Laufe der Jahre weitere Nutzungen wie u. a. Wohnen in dem Areal integriert.

Im Süden wird der Umgriff durch die Flächen des ehemaligen Industriegleises begrenzt. Diese Flächen sind Teil der künftigen grünen, öffentlichen Durchwegung vom Südpark bis zur S-Bahn im Osten.

Das Gebiet ist über die vorhandenen Straßen voll erschlossen.

### **2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation**

Bei der Untersuchung des Areals stellen die Boschetsrieder Straße im Norden und die Aidenbachstraße im Osten eine klare städtebauliche Trennung dar. Den westlichen und südlichen Umgriff bilden die Geisenhausenerstraße und das ehemalige Gleisband, da sich in diesen Bereichen großflächige Gewerbeeinheiten an die kleinteilige Bebauung des Bebauungsplangebiets anschließen.

Die städtebauliche Struktur im Geviert des betrachteten Planungsbereichs ist von der vorhandenen heterogenen Bebauung mit unterschiedlicher Höhenentwicklung von bis zu sechs Geschossen entlang der Boschetsrieder Straße geprägt.

Der Planungsbereich weist ein Bauliniengefüge in Form von Straßenbegrenzungslinien entlang der Boschetsrieder Straße und Geisenhausenerstraße, Baulinien zur Geisenhausenerstraße sowie einer straßenbegleitenden Baulinie entlang der Aidenbachstraße auf.



Abbildung: Amtl. Baulinienplan © Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1769 vom 23.03.1994 wurde für die betroffenen Grundstücke eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Verfahren des Aufstellungsbeschlusses von 1994 wird seit 2016 nur für den Umgriff des im Beschluss vom 25.02.2016 dargestellten Bereichs für den Bebauungsplan Nr. 1769a weitergeführt, welcher die benannten Grundstücke nicht beinhaltet.

Im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm sind alle genannten Grundstücke als GE-B-Fläche, d. h. „hochwertiges“, emissionsarmes Gewerbe (z.B. Büro, Verwaltung, Dienstleistung) dargestellt.

Das betrachtete Areal liegt im Rahmenplan des Gewerbebandes Obersendling (Bekanntgabe vom 06.12.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09524), der als strategisches Konzept für die freiräumliche und städtebauliche Entwicklung von Obersendling dient. Das Gewerbe soll langfristig vor Ort erhalten bleiben, um Typologien verschiedener Gewerbeformen zu schützen.

Die Flurstücke Nrn. 250/10, 250/44, 250/45, 328, 329 und 363/2, Gemarkung Thalkirchen, befinden sich gemäß des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München (fortgeschriebener Beschluss vom 20.03.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) im Umgriff des Quartierszentrums Obersendling, in dem eine Verstärkung der Nahversorgungsfunktion erwünscht ist.

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Bau-  
denkmäler und kein Ensemble.

Im Planungsgebiet sind die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die  
Stellplatz- (StPIS) und Fahrradabstellsatzung (FabS) sowie die Freiflächengestal-  
tungssatzung anzuwenden.

### 2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Abbildung: Amtl. Flächennutzungsplan © Landeshauptstadt München

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (siehe auch  
Anlage 4) ist der östliche Teilbereich des Planungsgebiets als Gewerbe (GE) und der  
restliche Bereich als Kerngebiet (MK) dargestellt. Der gesamte Bereich ist mit der  
landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünaus-  
stattung überlagert.

### 2.4. Vorhandenes Baurecht / Baureserven

Große Bereiche im Planungsumgriff des Aufstellungsbeschlusses (die Grundstücke  
mit den Flurstück Nrn. 363/9, 363/11 und 363/12, sowie 328 und teilweise 329, Ge-  
markung Thalkirchen) weisen deutliche Baurechtsreserven in Form von noch nicht  
realisiertem, erstmals in Anspruch zu nehmendes Baurecht nach § 34 BauGB auf, die  
sich aus der bestehenden Bebauung ableiten lassen und über weitere Nachverdich-  
tungspotenziale verfügen. Diese untergenutzten, geringfügig bebauten Grundstücke  
sollen mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB  
durch die angestrebte Schaffung geförderter Wohnungen in diesem Planungsbereich  
aktiviert werden.



Abbildung: Baureserven © Landeshauptstadt München

Die Grundstücke Flurstücke Nrn. 250/10, 250/44 und 250/45, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 121, 121a und 121b), sind bereits mit Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bebaut. Baurechtsreserven werden hier nicht gesehen.

Die finale Größenordnung der Baurechtsreserve aus derzeit noch nicht realisiertem Baurecht nach § 34 BauGB und die daraus resultierende Anzahl möglicher Wohneinheiten ergibt sich nach den Anträgen und dem Ergebnis der Zulässigkeitsprüfung im Genehmigungsverfahren und wird nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegt.

## 2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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

Ziel der Planung ist die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich). Dies soll erreicht werden durch die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Wohnbaurecht 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 Wohnbaugeschossfläche für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet festgesetzt. Dabei ist ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen in der

Einkommensorientierten Förderung (EOF) und ein Anteil von 20 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen im München Modell-Miete (MM) oder München Modell-Genossenschaften umzusetzen.

Da auf den Grundstücken nur bereits vorhandene Baurechtsreserven realisiert werden und der Aufstellungsbeschluss Nr. 2188 keine anderen Planungsziele formuliert, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan nur eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Sicherung von gefördertem Wohnraum.

Die Auswirkungen von Bauvorhaben auf andere planungsrechtliche Belange, wie beispielsweise Denkmalschutz, Naturschutz, Schallschutz, richten sich weiterhin nach § 34 BauGB und werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten) wird jeweils im Rahmen konkreter Bauanträge aufbauend auf dem beantragten Umfang an Wohnbauflächen und dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme geprüft. Demnach erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes keine Festsetzung.

Die Eigentümerin wird zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, verpflichtet. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise, z.B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen.

#### **4. 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. 2188 von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Wohnbaugeschossfläche gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 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 Treppenräume 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 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 bezieht. Die Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum ist erst anhand konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren möglich.

## **5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans**

Das Planungsziel kann durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglicht, 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) oder einer Ergänzung bzw. Aufstockung des Bestandes innerhalb des bestehenden Baurechts wird durch den sektoralen Bebauungsplan geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen. Für die Eigentümer\*innen 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 bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Wohnbaurecht auf dem Grundstück und greifen daher nicht in die derzeitige Nutzung ein. Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor. Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie des Prinzips 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. 2 d S. 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 Wohnbaurecht 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 Quoten für Wohnraum der Einkommensorientierten Förderung im München-Modell Miete oder München-Modell Genossenschaften werden prozentual klar vorgegeben. Die konkrete Ausgestaltung trägt dem Ziel der sog. Münchner Mischung angemessenen Rechnung.

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) 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 Art. 14 Abs. 2 GG 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 Abs. 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 des Stadtrates 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 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 München steigen die Mieten deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt zudem 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 gelten 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, <https://www.verkuendung-bayern.de/qvbl/2023-206/>.

Aufgrund der anhaltenden extrem angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungskreise bezahlbarem Wohnraum in ganz München als wichtiges Ziel Münchner Wohnungspolitik, insbesondere auch im 19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, sollen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB 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 Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (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 der Eigentümer\*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 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

## 6. 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 (vgl. § 42 Abs. 1 BauGB).

Allerdings unterscheidet § 42 Abs. 2 bis 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 Festsetzung zur Bindung von 40 % gefördertem Wohnraum die Eigentumsrechte für die Eigentümer\*innen eingeschränkt. Allerdings greift der Bebauungsplan Nr. 2188 nicht in die ausgeübte Nutzung ein, sondern nur in das bisher nicht verwirklichte Baurechtspotenzial nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB.

Im Planungsgebiet selbst sowie in der näheren Umgebung sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission aus den letzten 7 Jahren keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen bekannt. Das Baurecht gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB im Bereich der prägenden Blockrandbebauung besteht deshalb 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 kann die/der Eigentümer\*in nur eine Entschädigung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung verlangen (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB). In diese wird im vorliegenden Fall jedoch nicht eingegriffen.

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

## 7. Klimaschutz und Klimaanpassung

§ 9 Abs. 2d BauGB enthält sehr eingeschränkte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind. Der Festsetzungskatalog ist seinem Wortlaut nach abschließend.

Klimabezogene Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität und Mobilitätskonzepten sind im sektoralen Bebauungsplan daher nicht möglich.

Dementsprechend beinhaltet dieser Bebauungsplan nur eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Sicherung von gefördertem Wohnraum.

Durch diesen sektoralen Bebauungsplan erfolgt keine Baurechtsschaffung, sondern ausschließlich die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisiertes, aber bereits vorhandenes Wohnbaurecht innerhalb des Planungsgebietes. Es handelt sich hierbei um Wohnraum in einem Bestandsquartier. Für den realisierbaren Wohnraum werden keine zusätzlichen technischen Infrastrukturen der Erschließung benötigt. Durch die Lage im Stadtgebiet mit direkter fußläufiger Anbindung sowohl an das Münchener U-Bahn- wie auch Busliniennetz ist die Planung sehr gut mit den Zielen der Landeshauptstadt München zur Klimaneutralität vereinbar.

Damit im Quartier eine klimaschonende und nachhaltige Mobilität im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes implementiert werden kann, kann ein entsprechendes Mobilitätskonzept, das den Schwerpunkt auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) legt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entwickelt werden. Das Planungsgebiet ist bereits heute direkt an den ÖPNV angebunden, so dass die Voraussetzungen gegeben sind, attraktive Angebote für eine alternative Mobilität für das Quartier umzusetzen. Mit einem entsprechenden Angebot kann die notwendige Stellplatzanzahl für zusätzliche Wohnungen reduziert und somit auch der durch das Vorhaben induzierte Quell- und Zielverkehr minimiert werden.

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

### **8.1. 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 % geförderten Wohnraum in der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche, in Form von 20 % in der Einkommensorientierten Förderung und 20 % im München Modell-Miete oder München-Modell Genossenschaften.

Die notwendigen Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der 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 Eigentümer\*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 geförderten Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

## **8.2. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung finden in diesem Fall keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 40 % der erstmalig entstehenden Geschossfläche für Wohnen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich in der Sitzung am 15.03.2023 mit der Angelegenheit befasst und festgestellt, dass die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in diesem Fall keine Anwendung finden.

## **9. Maßnahmen**

Begleitend zu einem Bauantrag zur baulichen Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten 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.

## **10. Daten zum Bebauungsplan**

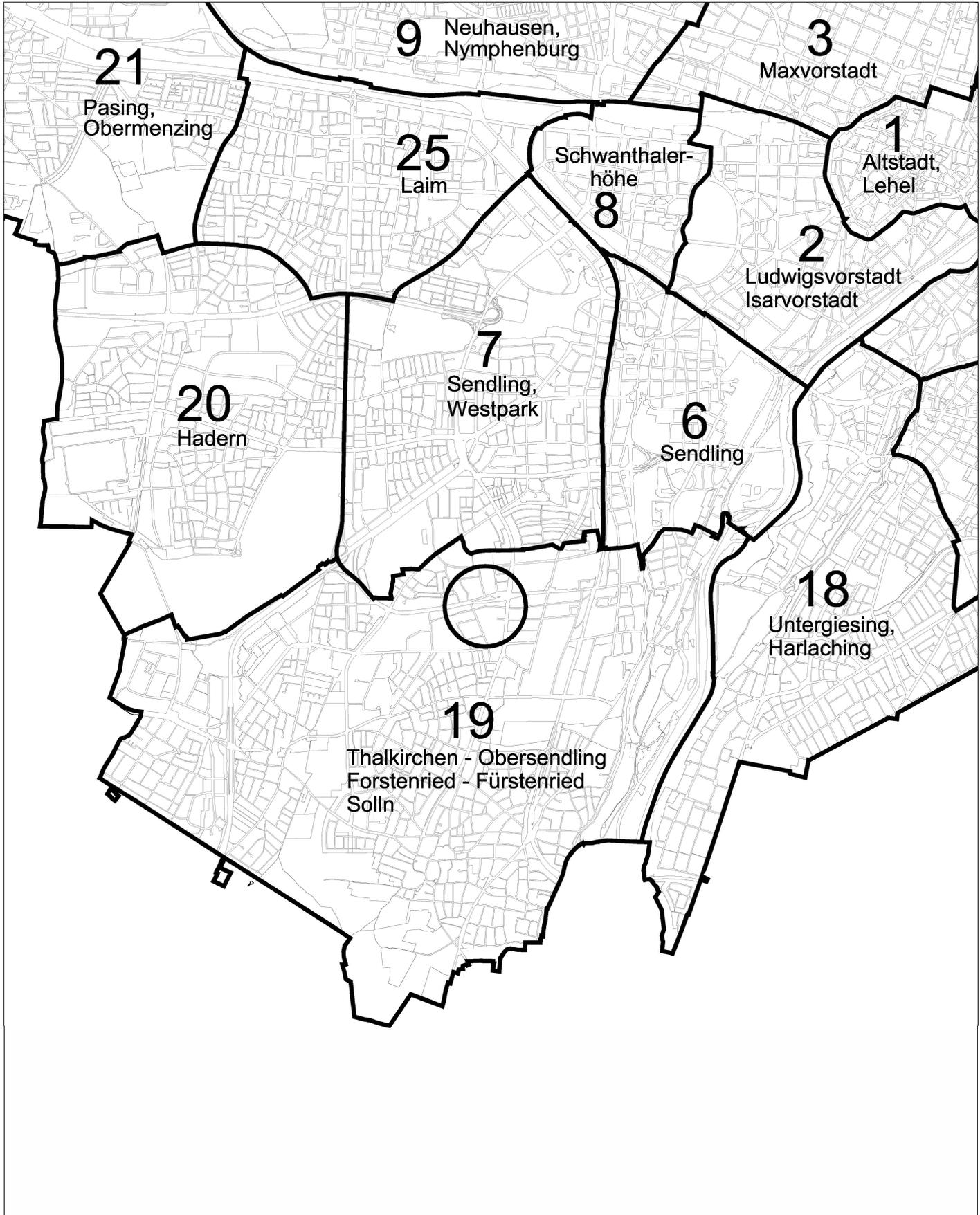
### **Grundstücksflächen:**

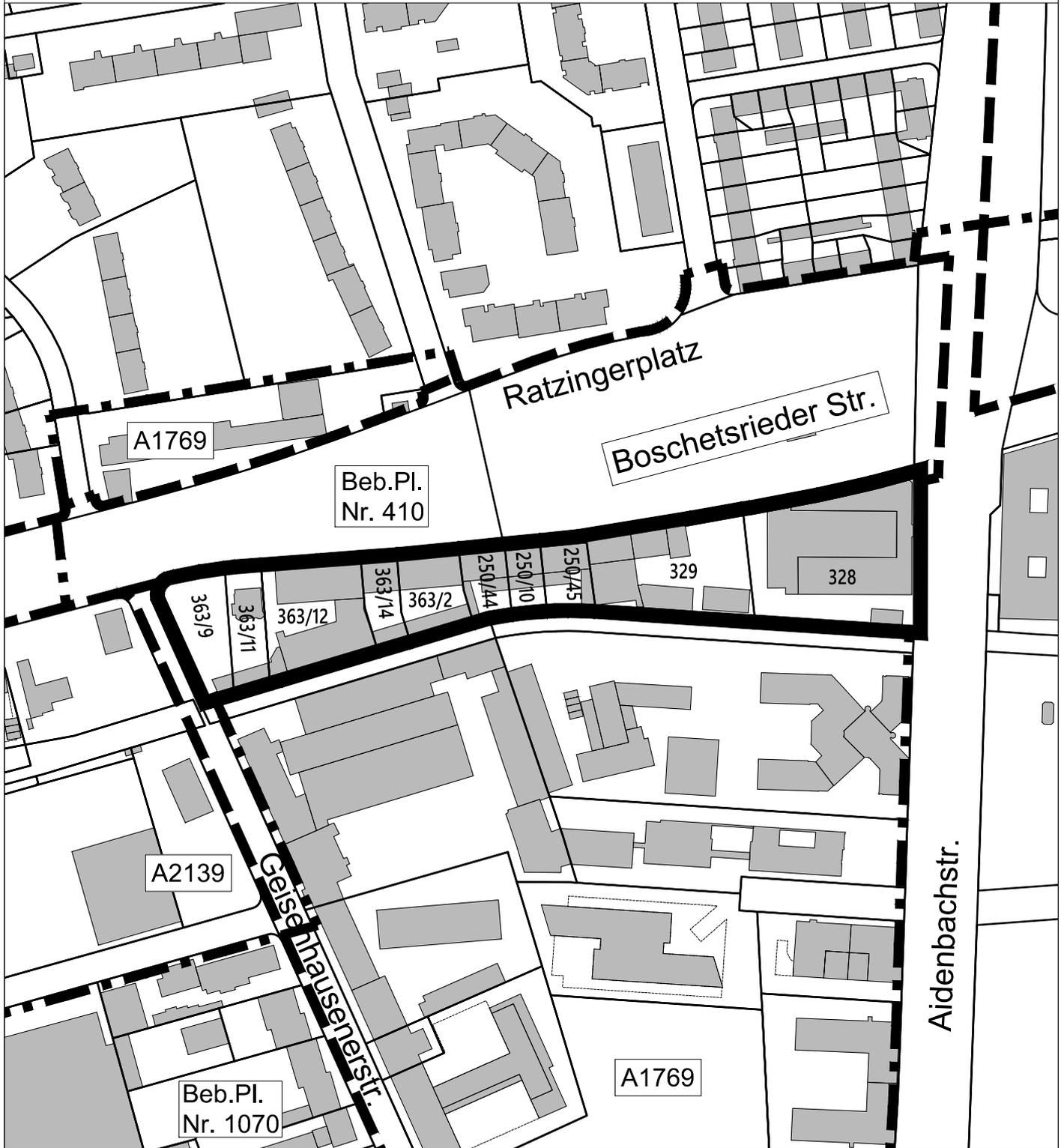
Zirka 1,3 ha

### **Vorhandene Nutzungen:**

Die im Geviert vorhandene Nutzung ist heterogen. Es überwiegt vorwiegend eine Gewerbenutzung, aber auch Einzelhandel, Büro sowie Wohnnutzung sind vorhanden.

Am 23.09.2024





© Landeshauptstadt München  
 Flurstücke und Gebäude:  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung

### Legende:

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



M. = 1 : 2500



### Übersichtsplan Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2188

#### Bereich:

Boschetsrieder Straße (südlich),  
 Aidenbachstraße (westlich),  
 ehemaliges Industriegleis (nördlich),  
 Geisenhausenerstraße (östlich)

Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 HA II / 33 P

am 14.10.2024



© Landeshauptstadt München

## Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.  
gem. Beschlussvorlage



M. = 1 : 2500

0

125

## Luftbild

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2188

## Bereich:

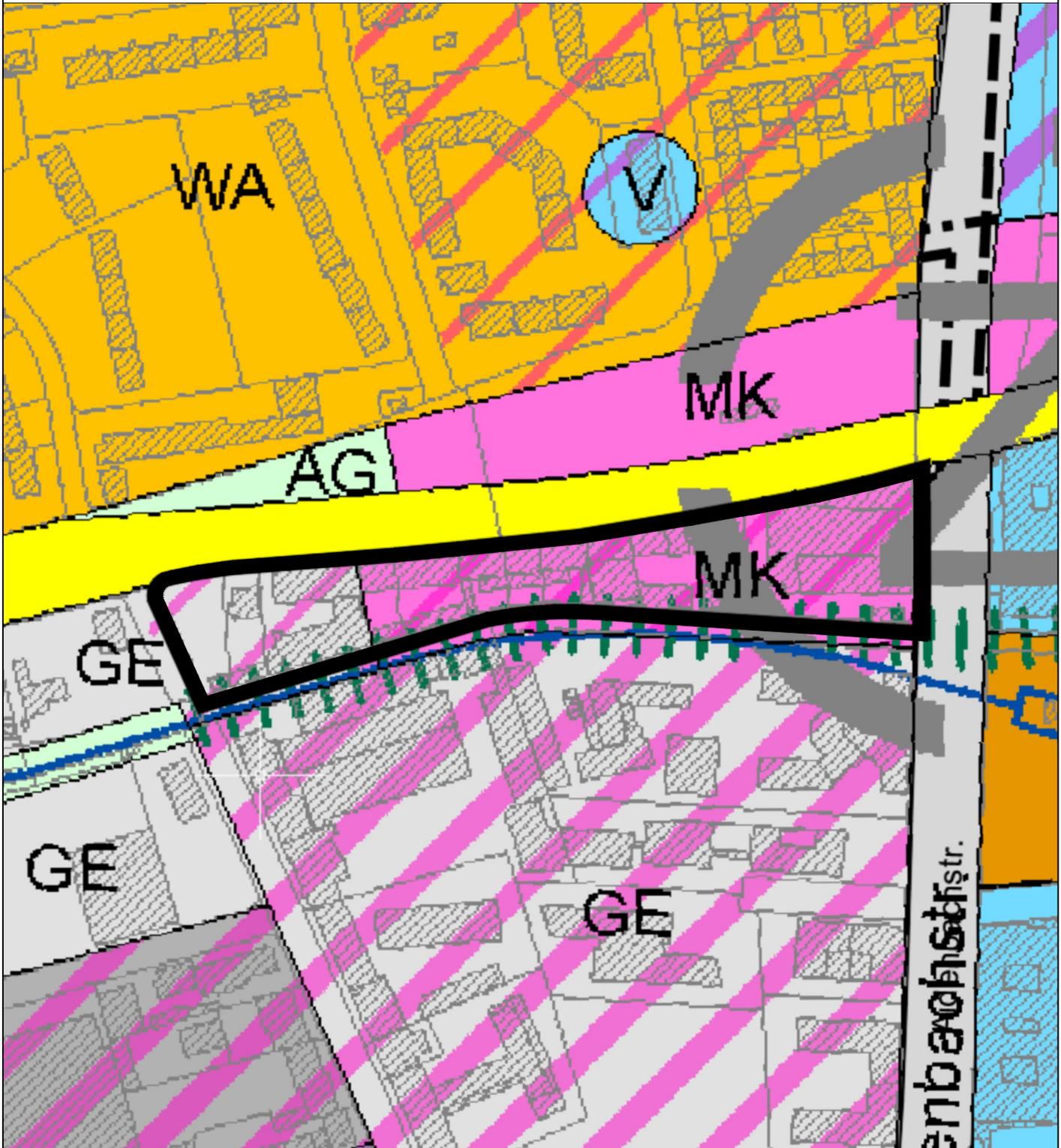
Boschetsrieder Straße (südlich),  
Aidenbachstraße (westlich),  
ehemaliges Industriegleis (nördlich),  
Geisenhausenerstraße (östlich)

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P

am 14.10.2024



© Landeshauptstadt München

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl.  
gem. Beschlussvorlage



M. = 1 : 2500

0 125

Flächennutzungsplan  
Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2188

Bereich:

Boschetsrieder Straße (südlich),  
Aidenbachstraße (westlich),  
ehemaliges Industriegleis (nördlich),  
Geisenhausenerstraße (östlich)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 33 P

am 14.10.2024