

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

1. Anlass der Planung und Verfahren	1
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage	1
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse	1
2.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	2
2.3 Vorhandenes Baurecht/ Baurechtsreserven und Denkmalschutz	2
2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	3
3. Planungsziel.....	3
4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße Geschossfläche (Wohnen).....	4
5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplanes	4
6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München	7
7. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	8
8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung	8
8.1 Geförderter Wohnraum.....	8
8.2 Sozialgerechte Bodennutzung.....	9
9. Maßnahmen.....	9
10. Daten zum Bebauungsplan	9

1. Anlass der Planung und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 04.12.2024 die Aufstellung des (sektoralen) Bebauungsplans Nr. 2198 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15310).

Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d) BauGB sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Rechnung 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 (sektorale) Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (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.

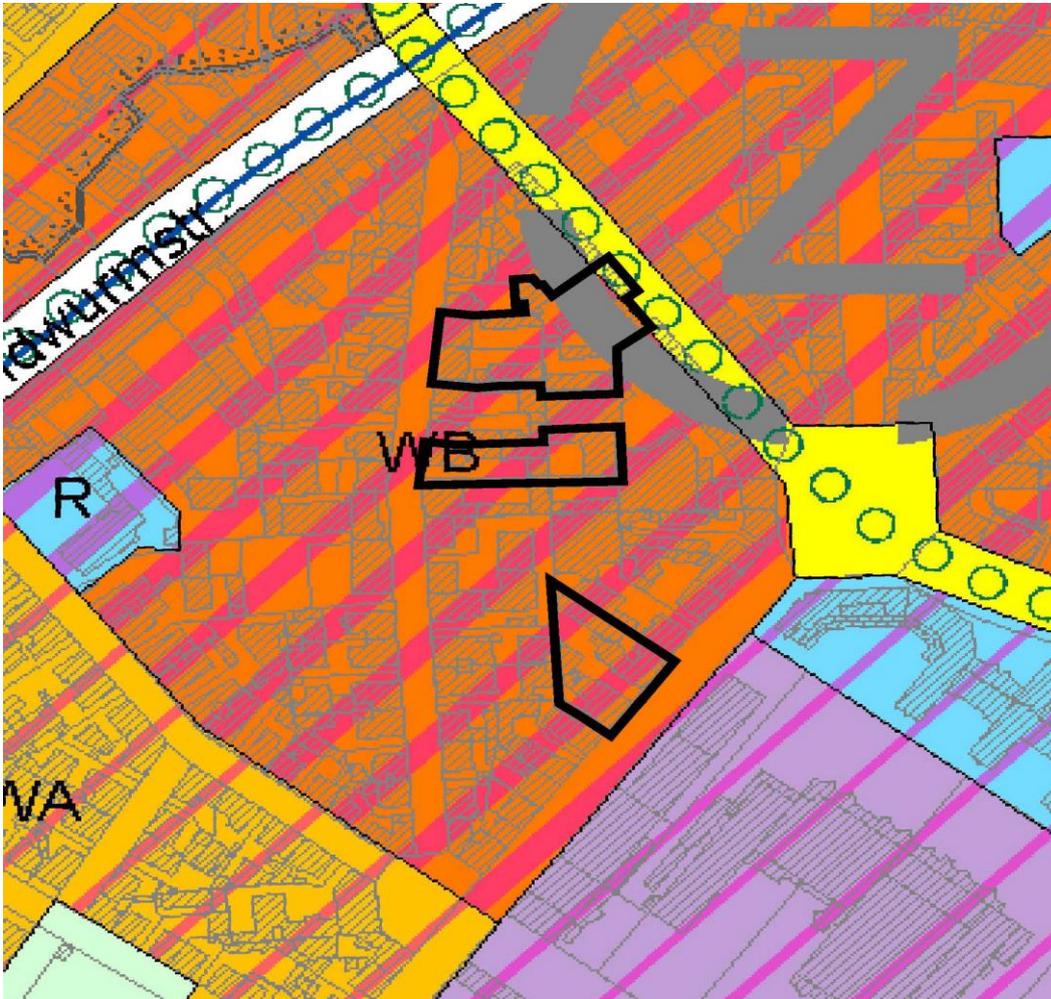
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Es wird nordöstlich von der Kapuzinerstraße, südöstlich von der Tumblingerstraße und westlich von der Adlzreiterstraße begrenzt. Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke haben einen Umgriff von insgesamt ca. 5.800 m². Alle im Umgriff liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

2.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

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



Quelle: © Landeshauptstadt München

2.3 Vorhandenes Baurecht/ Baurechtsreserven und Denkmalschutz

Das vorhandene Baurecht im Planungsgebiet beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i. V. m § 34 BauGB, es liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Entlang der Straßenverkehrsflächen ist eine durchgehende Baulinie festgesetzt.

Im Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplanes befindet sich auf dem Grundstück Flurnummer 10229, Sektion 6, ein eingetragenes Baudenkmal. In direkter Umgebung befinden sich weitere Baudenkmäler.

Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche gesicherte Erschließung liegt vor. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der prägenden Umgebungsbebauung des Gevierts ab.

Ein Antrag auf Vorbescheid wurde bereits für die Flurnummern 10251 und 10227/14, Sektion 6 (Adlzreiterstraße 11) und der Flurnummer 10227/2, Sektion 6 (Kapuzinerstraße 14) gestellt und verbeschieden. Im Vorbescheid wurde auf den Aufstellungsbeschluss zum (sektoralen) Bebauungsplan und die damit verbundene Verpflichtung, geförderten Wohnungsbau zu schaffen, hingewiesen.

Für die Flurnummer 10250, Sektion 6 (Adlzreiterstraße 9) liegt ein Bauantrag vor, welcher mit Begründung auf den (sektoralen) Bebauungsplan, am 20.01.2025, zurückgestellt wurde.

Weitere Baurechtsreserven können durch Abriss und anschließende Neubauten sowie Aufstockungen der Rückgebäude auf folgenden Flurnummern realisiert werden: 10227/3 (Kapuzinerstraße 12), 10254 (Adlzreiterstraße 17), 10229 (Tumblingerstraße 34, 34a und 36) Gemarkung München, Sektion 6. Insgesamt können entsprechend den in Bebauungsplänen üblichen Kenngrößen bei der Landeshauptstadt München ca. 70 Wohneinheiten im Zuge von Neubaumaßnahmen realisiert werden.

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befindet sich das Gelände des ehemaligen Vieh- und Schlachthofs sowie die Agentur für Arbeit, die das Planungsgebiet nicht prägen.

Das Planungsgebiet liegt im sachlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“, die am 21.1.2023 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, Abs. 4 BauGB eine Verdrängung der in den Gebieten ansässigen Bevölkerung zu vermeiden. In vorlaufenden Untersuchungen zeichneten sich deutliche Anzeichen für eine zunehmende Gentrifizierungsdynamik ab. Das Verdrängungspotenzial wurde als entsprechend hoch eingeschätzt.

2.4 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

Mit Nutzung der 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 realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurechts 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 (sektorale) 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 (sektoralen) Bebauungsplan nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Das Satzungsziel der am 21.02.2023 in Kraft getretenen Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“ die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und die Zielsetzung dieses (sektoralen) Bebauungsplanes, einen Anteil geförderten Wohnraums festzusetzen, sind miteinander vereinbar.

4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße Geschossfläche (Wohnen)

§ 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 sicherzustellen. 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 (sektorale) Bebauungsplan Nr. 2198 insofern von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Geschossfläche (Wohnen) 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 aktuelle 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. Diese ist auf Grund der Festsetzung anzuwenden.

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 zu erbringenden geförderten Wohnraums heranzuziehen ist.

Die Bezugnahme auf die Vollgeschosse und die zusätzlichen Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschosse als Berechnungsgrundlage für den Anteil des geförderten Wohnens dient als eindeutiger Hinweis für den späteren Vollzug des (sektoralen) Bebauungsplans und gibt vor, dass sich die Festsetzung des Anteils geförderten Wohnens auf alle Geschosse inklusive neuer Dachgeschosse bezieht. Die Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum ist erst anhand konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren möglich.

5. 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 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 oder einer Aufstockung des Bestandes 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. „Münchner 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 rechtlich 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 dem/der jeweiligen Eigentümer*in 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“ angemessenen 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 in § 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 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 (siehe 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 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 anhaltenden angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungsteile bezahlbarem Wohnraum in ganz München, insbesondere auch im 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, 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.

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 den 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 (sektorale) Bebauungsplan Nr. 2198 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 (sektoralen) Bebauungsplans.

In der näheren Umgebung prägt das denkmalgeschützte Gebäude, Tumblingerstraße 32, das Maß der Bebauung im Blockinneren.

Die erst kürzlich fertiggestellte Bebauung, Kapuzinerstraße 18, löste weder durch die Höhe noch durch die Baumasse neues Baurecht aus, sondern orientierte sich an den bereits vorhandenen Höhen der Tumblingerstraße 32. Daher hat hier in den letzten sieben Jahren keine maßstabsverändernde Bautätigkeit stattgefunden.

Der erteilte Vorbescheid hat darauf hingewiesen, dass ein (sektoraler) Bebauungsplan in Aufstellung ist und damit der Anteil an zu bindendem Wohnungsbau mit zu berücksichtigen ist. Der anhängige Bauantrag wurde zurückgestellt. Insgesamt sind in dem festgesetzten Umgriff des (sektoralen) Bebauungsplans 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.

7. 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. 2d) Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum.

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 (sektoralen) Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus sichert die Festsetzung des (sektoralen) Bebauungsplans einen Anteil von 40 % gefördertem Wohnraum in einer 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 70 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) bedeutet dies ca. 28 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 (sektoralen) Bebauungsplanes bereits realisierte Geschossfläche des baulichen Bestands von der seitens der Vorhabenträger*innen beabsichtigten, aus vorhanden Baurechtsreserven zu

realisierenden Geschossfläche (Wohnen) 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

8.2 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.

9. 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.

10. Daten zum Bebauungsplan

Fläche des Planungsgebietes

ca. 5.800 m²

Vorhandene Nutzungen

Im Planungsumgriff sind die befindlichen Gebäude durch Wohnnutzung mit dazugehörigen oberirdischen Stellplätzen geprägt.

Potential für neue Wohnungen

Ein Antrag auf Vorbescheid wurde bereits für die Flurnummern 10251 und 10227/14, Sektion 6 (Adlzreiterstraße 11) und der Flurnummer 10227/2, Sektion 6 (Kapuzinerstraße 14) gestellt und verbeschieden. Im Vorbescheid wurde auf den Aufstellungsbeschluss zum (sektoralen) Bebauungsplan und die damit verbundene Verpflichtung, geförderten Wohnungsbau zu schaffen, hingewiesen.

Für die Flurnummer 10250, Sektion 6 (Adlzreiterstraße 9) liegt ein Bauantrag vor, welcher mit Begründung auf den (sektoralen) Bebauungsplan, am 20.01.2025, zurückgestellt wurde.

Weitere Baurechtsreserven können durch Abriss und anschließende Neubauten sowie Aufstockungen der Rückgebäude auf folgenden Flurnummern realisiert werden: 10227/3 (Kapuzinerstraße 12), 10254 (Adlzreiterstraße 17), 10229 (Tumblingerstraße 34, 34a und 36) Gemarkung München, Sektion 6. Insgesamt können entsprechend den in Bebauungsplänen üblichen Kenngrößen bei der Landeshauptstadt München ca. 70 Wohneinheiten im Zuge von Neubaumaßnahmen realisiert werden.