Telefon: 0 233 - 23281
24881

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

[LHM-offen]

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190
der Landeshauptstadt München
Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)**

-Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01488

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.10.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190
Inhalt	- Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme der Verwaltung - Entwurf des Satzungstextes zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 mit Festsetzung eines Anteils von gefördertem Wohnraum
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben, weil es sich um einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB handelt. Der Bebauungsplan Nr. 2190 enthält keine Festsetzungen, die eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz erfordern würde.

[LHM-offen]

Entscheidungs-vorschlag	1. Den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen in der Anlage 5 entsprochen werden. 2. Der Bebauungsplan Nr. 2190 Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	RIS-Stadtrat, sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190, Engadiner Straße, Schweizer Platz
Ortsangabe	Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

[LHM-offen]

Telefon: 0 233 - 23281
- 24881

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

**Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190
der Landeshauptstadt München
Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)**

-Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01488

Anlagen:
1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Luftbild
4. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
5. Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Tabelle

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.10.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin 3
A) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 4
II. Antrag der Referentin 5
Satzungstext 6
Begründung des Bebauungsplans 8
III. Beschluss 26

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 zur Festsetzung eine Flächenanteils an gebundenen bzw. geförderten Wohnraum, vgl. dazu den Beschluss Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) vom 03.12.2025 (VV, 17.12.2025), Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt

[LHM-offen]

München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Es wurde daher keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Vortrag und Antrag der Referentin beziehen sich auf die nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 6 ff.)

A) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 18 vom 30.06.2026, Seite 520, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 09.07.2026 mit 11.08.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die währenddessen eingegangenen Äußerungen und Einwände aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Anlage 5 entnommen werden.

Klimaschutzrelevanz
Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben, weil es sich um einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB handelt. Der Bebauungsplan Nr. 2190 enthält keine klimarelevanten Festsetzungen, weshalb eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz nicht erfolgte.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungs- bzw. Unterrichtungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Dr. Köning, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Kriesel, sind Abdrucke der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

[LHM-offen]

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen in der Anlage 5 entsprochen werden.

2. Der Bebauungsplan Nr. 2190 Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

[LHM-offen]

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan Nr. 2190
der Landeshauptstadt München

Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (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 Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen.

2. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.01.2026, angefertigt vom Kommunalreferat-Geodatenservice der Landeshauptstadt 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 des Grundstücks Berechtigte hinsichtlich eines Anteils von 10 % der Wohnbaugeschossfläche 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 sind die Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung umzusetzen.

4. Die in Abs. 3 benannte Wohnbaugeschossfläche bezieht sich auf das vorhandene, bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierte Wohnbaurecht gemäß § 34 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB.

5. Die in Abs. 3 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

6. Im Umgriff des Bebauungsplanes werden die nachfolgend genannten Wandhöhen über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt: Wandhöhe des südlichen Gebäudes: 44,5 m; Wandhöhen der nördlichen, westlichen und östlichen Gebäude: jeweils 21,5 m; Wandhöhe des Blockinnenbereiches: 5,5 m.

7. Im Planungsumgriff werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Ausnahmsweise kann der Bauraum, in den diejenigen Bereiche in denen die Baugrenze gegenüber den Grundstücksgrenzen zur Graubündener

[LHM-offen]

Straße, zur Engadiner Straße, zur Flurnummer 569/2 und zum Schweizer Platz nach hinten verspringt und der nicht an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Baugrenzen bis zu 1,00 Metern Tiefe überschritten werden, wenn aufgrund spezifischer Wohnungszuschnitte sowie technischer Anforderungen der Fassadengestaltung die Bauräume nicht eingehalten werden können und diese Abweichung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist und die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 2
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2190 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

[LHM-offen]

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass der Planung und Verfahren ... 8
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage ... 10
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen 10
2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation ... 10
2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ... 11
2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven ... 11
2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung ... 11
2.6. Denkmalschutz ... 11
3. Planungsziele ... 12
4. Planungskonzept ... 13
5. Erörterungsveranstaltung ... 15
6. Kommission für Stadtgestaltung ... 15
7. Fachliche Untersuchungen ... 15
7.1. Hochhausstudie 2023 ... 15
7.2. Belichtungsstudie ... 19
7.3. Verkehrsuntersuchung ... 19
7.4. Schalltechnische Untersuchung ... 19
8. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche“ ... 20
9. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans ... 20
10. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München ... 23
11. Klimaschutz und Klimaanpassung ... 24
12. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung ... 24
12.1. Geförderter Wohnraum ... 24
12.2. Sozialgerechte Bodennutzung ... 25
13. Maßnahmen ... 25
14. Daten zum Bebauungsplan ... 25

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 eine Bindungsquote von 40 % festlegte. Dieser Beschluss wurde durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert, in der Form, dass dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Verhandlungsmandat zur Festlegung der o. g. Quote für die soziale Wohnraumförderung zwischen 20 %

[LHM-offen]

und 40 % gewährte. Eine erneute Änderung der Quotenfestlegung erfolgte mit dem Beschluss Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400), mit welchem in den in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) in der staatlichen Einkommensorientierten Förderung (EOF) festgelegt wurde.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 05.07.2023 für das betrachtete Areal (Engadiner Straße, Schweizer Platz, Graubündener Straße) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2190 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10346), der die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB festlegt.

Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA IV – Lokalbaukommission, LBK) wurde am 25.05.2023 ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Flurstück Nr. 652/13, Gemarkung Forstenried, eingereicht. Beantragt wurden zwei Varianten des Neubaus eines Ladenzentrums mit Wohnungen.

Die Prüfung, ob beim vorgelegten Bauantrag das vorhandene Baurecht vollständig ausgeschöpft wurde, hat gezeigt, dass die Anzahl der Wohnungen, unter anderem durch die Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen der Wandhöhen bei gleichzeitiger Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung, erhöht werden kann.

Aktueller Entwurf:
Der aktuell vorliegende Planungsentwurf sieht ein Wohngebäude mit erdgeschossigen Einzelhandelsflächen sowie einer integrierten privaten Kindertagesstätte vor. Die beantragte Geschossfläche beträgt ca. 20.200 m² (Gesamt-GF), nach Abzug des Bestandes von 10.000 m² ergibt sich eine neu geschaffene Geschossfläche von ca. 10.200 m². Unter Berücksichtigung der Gewerbegeschossfläche resultiert ein neues, nicht realisiertes Wohnbaurecht gemäß § 34 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB in Höhe von ca. 8.410 m². Laut dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2025 („Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, d. h. ca. 841 m² GF, was gemäß den städtischen Orientierungswerten (bei 95 m² GF/WE) ungefähr 9 geförderten Wohneinheiten entspricht.

Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat somit eine wirksame Relevanz für die soziostrukturelle Entwicklung des bestehenden Gevierts, wie auch für das Wohnungsangebot der Landeshauptstadt München. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für weite Bevölkerungskreise kann den deutlich und anhaltend angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Landeshauptstadt München entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Anforderungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurden geprüft und sind eingehalten, insbesondere bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

[LHM-offen]

2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Der Bereich Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich) und Graubündener Straße (östlich) liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und hat eine Größe von ca. 0,696 ha.

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2190 umfasst ein einziges Grundstück in privatem Eigentum (Flurstück Nr. 652/13 Gemarkung Forstenried), das in unmittelbarer Nähe des Schweizer Platzes und der U-Bahn-Haltestelle „Fürstenried West“ liegt.

Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück dient heute in erster Linie im Erdgeschoss als Nahbereichszentrum. Darüber befinden sich Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss (OG) des Gebäudes. Das bestehende dreigeschossige Gebäude aus den 1960er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Nutzungsbedarfen, weswegen der Bestandsbau entweder sehr teuer generalsaniert oder abgerissen werden muss.

Die nähere Nachbarschaft ist insbesondere durch Wohnnutzungen aber auch schulische und kirchliche Nutzungen geprägt.

Die Umgebung zeichnet sich durch deutlich höhere, vier- bis neungeschossige Wohngebäude sowie ein viergeschossiges Schulgebäude aus. Daher besteht auf dem Grundstück noch Potenzial für eine Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB. Die maximal vorhandene Gebäudehöhe der östlich angrenzenden Wohnbebauung beträgt ca. 25 m.

Das Gebiet ist über die angrenzenden Straßen voll erschlossen.

2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation

Aus städtebaulicher Sicht nimmt der an den Bebauungsplanumgriff angrenzende Schweizer Platz eine zentrale Rolle im bestehenden Quartier ein. Er hat sich im Laufe der Jahre als inoffizieller Mittelpunkt des Viertels etabliert. Die maßgebliche städtebauliche Struktur im Geviert ist überwiegend von Zeilen- und Solitärgebäuden mit einer Höhenentwicklung von bis zu neun Geschossen geprägt.

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, ein Bebauungsplan besteht nicht.

Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München (fortgeschriebener Beschluss vom 20.03.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) wird der bestehende Einzelhandel als Nahbereichszentrum dargestellt.

Der nördlich der Engadiner Straße und östlich der Graubündener Straße befindliche Schulkomplex mit der Joseph-von-Fraunhofer-Realschule und dem Gymnasium München Fürstenried-West sowie die nördlich der Engadiner Straße und westlich der Graubündener Straße befindliche St. Matthias Kirche stehen unter Denkmalschutz.

Im Planungsgebiet ist die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) und die Gestaltungs- und Begrünungssatzung (Satzung Nr. 924) gültig.
Die geltende Baumschutzverordnung verpflichtet zu Ersatzpflanzungen, wenn auf

[LHM-offen]

dem Grundstück durch Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau geschützte Bäume, mit entsprechender Genehmigung, entfernt werden müssen. Die Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung –) sowie die Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPlS) regeln die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von (Ab-)Stellplätzen. Zur Sicherung einer Begrünung des Baugrundstücks ist auf Grundlage der Gestaltungs- und Begrünungssatzung (Satzung Nr. 924) im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Der Artenschutz für z. B. Vögel, Fledermäuse ist - ebenfalls unabhängig vom sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 - auf anderen Rechtsgrundlagen zu beachten.

2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt und mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Flurstück Nr. 652/13, Gemarkung Forstenried, ein bestehendes Baurechtspotenzial nach § 34 BauGB vorhanden ist, da die nähere Umgebung sich durch deutlich höhere Gebäude auszeichnet.

Die Größenordnung des Wohnbaurechts nach § 34 BauGB wird erst zum späteren Zeitpunkt nach Vorlage konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren definiert. Aktuell liegt der Umfang der geförderten Wohneinheiten (WE) voraussichtlich bei ca. 9 Wohneinheiten.

Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich künftig nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB.

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.

2.6. Denkmalschutz

Derzeit sind im Umgriff des Bebauungsplans keine Bodendenkmäler bekannt. Das in den 1960er Jahren entstandene dreigeschossige Bestandsgebäude ist nicht als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste eingetragen.

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplans befinden sich zwei Einzelbaudenkmäler: das Schulzentrum Fürstenried an der Engadiner Straße und die Kirche St. Matthias an der Appenzeller Straße.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sah die Höhenentwicklungen des westlichen und nördlichen Gebäudes im Bebauungsplanentwurf, im Hinblick auf die über der Straßenkreuzung liegenden Baudenkmäler, kritisch und regte an, die Höhe der Gebäude in diesen Bereichen zu reduzieren. In der aktuellen Planung wurde diesem Anliegen teilweise entsprochen, indem das nördliche Gebäude auf zwei

[LHM-offen]

Geschosse reduziert wurde, während das westliche Gebäude in seiner bisherigen Höhenentwicklung (sechs Geschosse) verbleibt. Die drei sechsgeschossigen Baukörper (im Norden, Westen und Osten) mit einer geplanten Höhe von 21,5 m unterschreiten jedoch den für das Quartier vorgegebenen Maßstab und gewährleisten damit eine angemessene Maßstäblichkeit, die auf die Pfarrkirche St. Matthias und das Schulzentrum Fürstenried West reagieren. Das Planungskonzept reagiert mit geplanten offenen Ecken (zur Kreuzung Graubündener- und Engadiner Straße), welche den Raum für die Wahrnehmbarkeit des Kirchengebäudes erweitern.

Die vorhandene Bebauung im Quartier ist sehr heterogen, der Schweizer Platz bildet einen Mittelpunkt zwischen verschieden geprägten Stadträumen.
Das geplante Hochhaus soll auf der zu den denkmalgeschützten Gebäuden abgewandten Seite zum Schweizer Platz entstehen. So wird sich keine direkte Gegenüberlage zu den Baudenkmälern ergeben. Gleichzeitig trägt das Hochhaus zu einer nördlichen Platzfassung, sowie der Betonung dessen funktionaler Mitte bei.

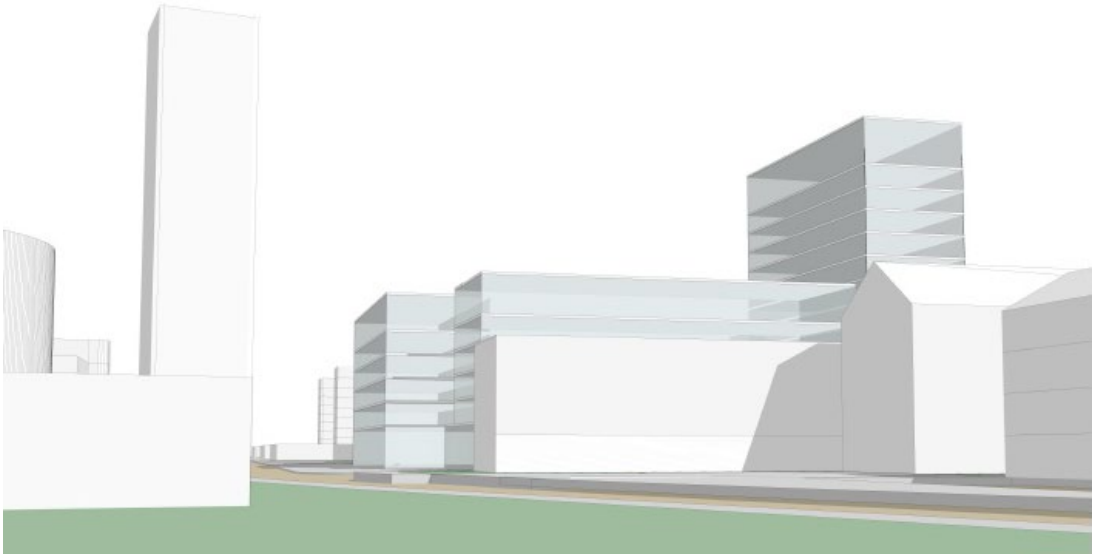


Abbildung 1: Perspektive von der Appenzeller Straße, Quelle: Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH

3. Planungsziele

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum, auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich).

Aus dem Grundgedanken der sog. „Münchner Mischung“ und der mit Beschluss der Vollversammlung vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) festgelegten Quote der sozialen Wohnraumsicherung, die bei allen noch in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung anzuwenden ist, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Quote für den geförderten Wohnungsbau von 10 % der Wohnbaugeschossfläche für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB im Planungsgebiet festgesetzt. Diese ist als Einkommensorientierte Förderung (EOF)

[LHM-offen]

umzusetzen.

Die Grundstückseigentümer*innen werden 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 (vgl. hierzu Ziffer 9. Maßnahmen der Begründung).

Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens getroffen, ebenso sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse über den Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.

Die Auswirkungen von Bauvorhaben auf andere planungsrechtliche Belange, wie beispielsweise Denkmalschutz, Naturschutz und Schallschutz, deren Zulässigkeit auf § 34 BauGB beruht, werden ggf. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vertieft geprüft.

Weitere wesentliche Planungsziele sind:

- Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch erweiterte Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen,
- die Verwirklichung eines privaten, ins Gebäude integrierten Kindergartens,
- eine Aufwertung des Innenhofes und Schaffung von Aufenthaltsbereichen für die Anwohner*innen,
- eine qualitätvolle Eingrünung sowie Dach- und Fassadenbegrünung,
- eine Belebung / Aufwertung / räumliche Fassung des bestehenden Platzraums.
- Fassung des Schweizer Platzes mit einem Hochhaus mit einer Höhe von bis zu 44,5 Metern

4. Planungskonzept

Im Zuge des erforderlichen Abrisses des Bestandsgebäudes beabsichtigt der Planungsbegünstigte, den Bestandsmieter*innen im Rahmen eines neuen Planungskonzepts Ersatzwohnungen anzubieten. Das Konzept „Krone“ (siehe Abbildung 2) setzt sich aus vier Häusern zusammen, die einen Blockrand mit ausgenommenen und offenen Ecken bilden. Aus der Mischung der Nutzungen, Wohnen in den Obergeschossen sowie Handel und Dienstleistung im Erdgeschoss wurde ein Gebäudekonzept entwickelt, das aus einem großen Sockelgeschoss und darüber liegenden Wohngeschossen besteht. Der heute schon vorhandene Einzelhandel wird mit dem geplanten Bauvorhaben noch etwas vergrößert und aufgewertet. Neben den gewerblichen Nutzungen wird auch öffentlich zugängliche Gastronomiefläche (z. B. ein Restaurant) im ersten Obergeschoss zum Schweizer Platz hin verortet. Die Erdgeschosszone soll vollständig öffentlich zugänglich sein (außer notwendigen internen Funktionsbereichen sowie der Wohnerschließungen).

Das Dach des Sockelgeschosses (Hoffläche) wird mit einem hohen Substrataufbau mit Bäumen und weiteren Pflanzen intensiv begrünt und soll für alle Anwohner*innen aus den Wohnhäusern nutzbar sein. Die gemeinschaftlich zu nutzende Fläche des Innenhofs soll zur Erholung und zum Spielen sowie als Bewohnendengarten dienen.

[LHM-offen]

Ein privater Kindergarten soll ebenfalls in das Gebäude integriert werden, voraussichtlich im ersten Obergeschoss des östlichen Wohnbaukörpers. Vorgesehen werden unter anderem auch Fassadenbegrünungen sowie auf den Dächern der nördlichen, westlichen und östlichen Gebäude jeweils ein Dachgarten und Photovoltaikanlagen. Diese Maßgaben wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verankert.
Der höchste Baukörper ist zum Schweizer Platz hin ausgerichtet, welcher dadurch architektonisch betont wird. Das geplante Vorhaben wird, durch die auch zum Platz hin ausgerichteten Einzelhandel- und Gastronomieangebote, den Schweizer Platz stärken und die räumliche Fassung des Platzes weiterentwickeln.

Die Kfz-Stellplätze, die bisher oberirdisch im Planungsumgriff angelegt sind, werden in einer Tiefgarage untergebracht und der heute ebenerdige Parkplatz wird durch eine größtenteils nicht unterbaute Grünfläche ersetzt. Außerdem soll ein Mobilitätskonzept dazu beitragen, den motorisierten Verkehr zu reduzieren.

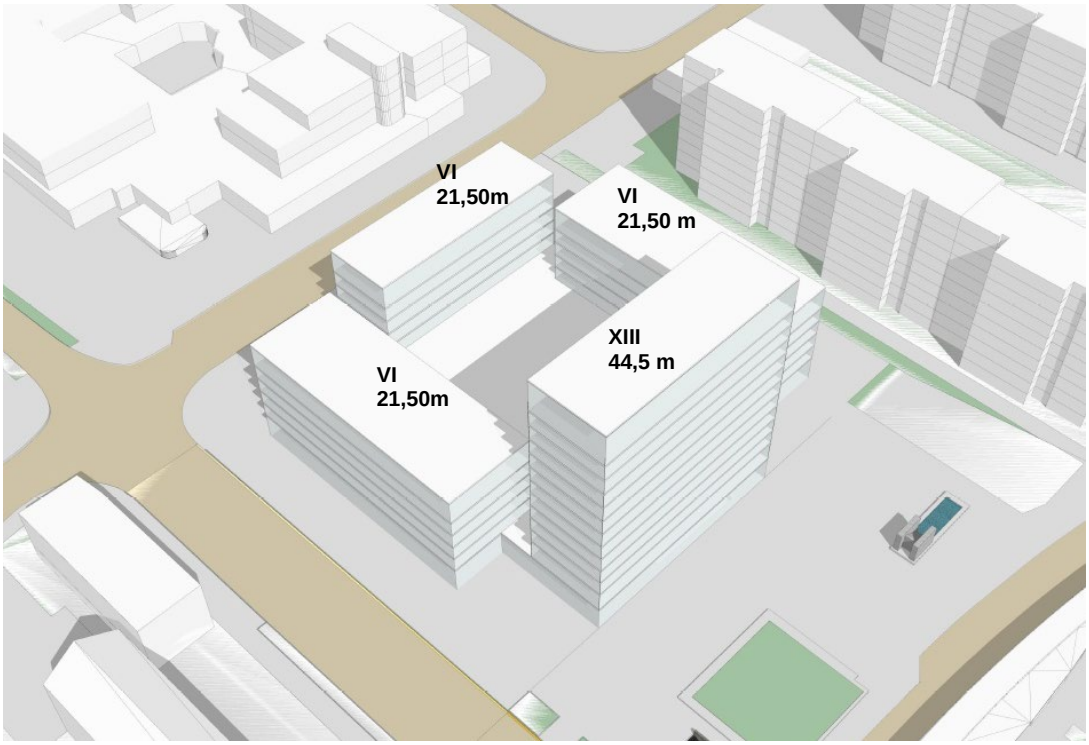


Abbildung 2: Modellfoto des geplanten Bauvorhabens, Quelle: Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH

Eckdaten:

- Größe des Planungsgebietes: zirka 0,7 Hektar
- Geschossfläche im Bestand: zirka 10.000 Quadratmeter
- Neu zu schaffende Wohnbaugeschossfläche: zirka 8.410 Quadratmeter
- Höhenentwicklung bis zu 13 Vollgeschosse (zirka 44,5 Meter) über Gelände im Planungsgebiet

Festsetzungen:

- 10 % der erstmalig entstehenden Wohnungen müssen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden
- Festsetzungen der Wandhöhen: im Süden auf 44,5 m, im Norden, Westen

[LHM-offen]

und Osten jeweils auf 21,5 m; Blockinneren: 5,5 m
- Festsetzung der überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

5. Erörterungsveranstaltung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, 2. Halbsatz i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14. März bis zum 15. April 2025. Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 31.03.2025 im Städt. Thomas-Mann-Gymnasium, Gmunder Straße 45, München, eine Erörterungsveranstaltung stattgefunden. Dabei wurden der Anlass und die Ziele der Planung sowie der aktuelle Stand des Bauleitplanverfahrens vorgestellt und erläutert. Im Anschluss hatten die Bürger*innen die Gelegenheit Fragen zu stellen und ihre Stellungnahmen zum Planentwurf vorzubringen. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein.

6. Kommission für Stadtgestaltung

Da sich das geplante Bauvorhaben in einer zentralen Lage und in unmittelbarer Nähe des Schweizer Platzes befindet und kein Wettbewerbsverfahren durchgeführt wurde, erfolgte eine Behandlung in der Kommission für Stadtgestaltung
Am 29. April 2025 wurde der Entwurf der Stadtgestaltungskommission vorgestellt. Die Mitglieder der Kommission für Stadtgestaltung waren sich einig, dass sich der städtebauliche Ansatz grundsätzlich gut in die vorhandene Heterogenität der Umgebung einfügt. Gleichzeitig wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Höhenverhältnisse der Gebäude an einigen Stellen zu überprüfen und die Gesamtfigur etwas einheitlicher bzgl. der Höhen zu konzipieren. Außerdem formulierten Architekturexpert*innen den Vorschlag, einen turmartigen Hochpunkt als ein klares städtebauliches Zeichen zum Schweizer Platz hin zu positionieren.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich eine modifizierte Variante des vorgelegten Entwurfs ergeben, die sowohl die Anregungen aus der Stadtgestaltungskommission als auch die Äußerungen zum Projekt aus dem Beteiligungsverfahren aufgenommen hat. Bei der neuen Variante wurden die Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes verändert. Die aktuelle Planung sieht ein zum Schweizer Platz hin orientiertes Hochhaus mit bis zu max. 13 Stockwerken vor. Des Weiteren wurden drei Gebäude im Westen, Norden und Osten auf eine einheitliche Höhe von maximal sechs Geschossen (mit der geplanten Wandhöhe von 21,5 m) abgestimmt.

7. Fachliche Untersuchungen

Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung wurde ein Abgleich mit der aktuellen Hochhausstudie 2023 vorgenommen, eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt und das Projekt an den Qualitätskriterien der Hochhausstudie gespiegelt. Darüber hinaus wurden fachliche Untersuchungen zum Thema Belichtung, Verkehr und Lärm erstellt.

7.1. Hochhausstudie 2023

Für die Planung von Hochhäusern ist ab Höhenstufe 3 (sog. Quartierszeichen) gemäß Beschluss durch die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt

[LHM-offen]

München vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) die Hochhausstudie 2023 (HHS 2023) als Grundlage im Planungsverfahren anzuwenden. Sie stellt für Hochhausplanungen besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung wie auch den Nutzen für die Allgemeinheit und beinhaltet die Durchführung definierter Schritte im Planungsprozess.

Räumlicher Leitplan

Im Räumlichen Leitplan der HHS 2023 wird das Stadtgebiet in unterschiedliche Raumkategorien (A-D) gegliedert, die Aussagen zu vorhandenem Höhenprofil und Bezugsmaßstab treffen sowie die Leitidee für die zukünftige Höhenentwicklung beschreiben. Für das Planungsgebiet ist die Raumkategorie C „Höhenprofil gestalten“ dargestellt, die eine Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils bis zu einer Höhenstufe 3 (sog. Quartierszeichen, max. 150 % Überhöhung gegenüber der prägenden Traufe) vorsieht. Mit einer geplanten Höhenentwicklung von ca. 44,5 m Höhe (ca. 78 % Überhöhung gegenüber dem 25 Meter hohen Nachbargebäude), entspricht die Planung als sog. Quartierszeichen (Höhenstufe 3) der Darstellung/Zuordnung des Räumlichen Leitplans).

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung

Die erstellte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Anhand der stadträumlichen Simulationen zu den visuellen Auswirkungen des geplanten Hochhauses am Schweizer Platz in München - Fürstenried West ist zu erkennen, dass das neue Vertikalobjekt mit einer Objekthöhe von ca. 44,5 m keine maßgebliche Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung in der Münchner Stadtsilhouette erzielen wird. Es wird jedoch an einigen Standorten im Nahbereich, an denen ein direkter Blickbezug zum Neubau gegeben ist (v.a. Maxhofstraße, Neurieder Straße), eine markante Wirkung in der lokalen Silhouette entfalten und die gewohnte Szenerie des Stadtraums deutlich verändern.
Zudem ist festzustellen, dass durch die Präsenz des neuen Hochhauses im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage der Erkenntnisse der SVU zu dem vorliegenden Planungsstand daher als stadtbildverträglich zu beurteilen.“

[LHM-offen]



Abbildung 3: Neurieder Straße (südwestlich des Schweizer Platzes / Bildmontage Sichtraum)
Quelle: Eisenlauer Architektur & Stadtplanung



Abbildung 4: Maxhofstraße (nördlich des Anschlusses Mühlthaler Straße / Bildmontage Sichtraum)
Quelle: Eisenlauer Architektur & Stadtplanung

Qualitätskriterien:

Die Qualitätskriterien der HHS 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) formulieren die besonderen Anforderungen an Hochhäuser, zu den Themengruppen „Städtebau“, „Architektur“, „Gesellschaftlicher Mehrwert“ und „Klima und Nachhaltigkeit“.

[LHM-offen]

Aus Sicht der Hochhausstudie 2023 können diese wie folgt beurteilt werden:

Städtebau

Durch die Position an dem vorgelagerten Schweizer Platz kennzeichnet die geplante Höhenentwicklung mit ca. 44,5 m Höhe die zentrale Lage des Schweizer Platzes im Quartier und spielt zukünftig als markanter Orientierungspunkt für die weiträumige Wahrnehmung eine entscheidende Rolle. Die neue nördliche Hochhausplanung, in Ergänzung zur östlichen Bestandwohnanlage, fasst und definiert den Schweizer Platz zukünftig neu. Es entsteht ein räumlicher Auftakt für die Ankunft (U- und Busbahnhof) am Schweizer Platz und im Quartier. Das Hochhaus stärkt als Impulsgeber eine städtebauliche, visuelle und funktionale Verbindung mit dem Quartier.

Architektur

Angemessene Raumhöhen, öffentliche Nutzungsmöglichkeiten und öffentlich zugängliche Übergangsbereiche im Außen- und Innenbereich der Sockelzone, beispielsweise auch Fassadenrücksprünge schaffen einen einladenden Charakter und Aufenthaltsqualität am Schweizer Platz. Bisherige Vorschläge zum Fassadenkonzept werden im Rahmen der Objektplanung weiter konkretisiert. Zentrale technische Anlagen, die auf dem Dach angeordnet werden müssen, sollen soweit möglich im Baukörper des Hochhauses, in einem von außen nicht sichtbaren Technikbereich im obersten Geschoss eingebettet werden.

Gesellschaftlicher Mehrwert

Der Mehrwert für die Allgemeinheit besteht neben dem erweiterten Nutzungsmix und dem (u. a. bezahlbaren) Wohnen auch durch eine städtebauliche Aufwertung des Schweizer Platzes. Der Hochpunkt bietet mit dem Planentwurf einen öffentlichen und belebten neuen Stadtraum am Schweizer Platz zum Ankommen, zum Aufenthalt und zur Kommunikation. Die gewerblich genutzte Erdgeschosszone und das erste Obergeschoss des Hochhauses übernehmen dabei die Funktion einer (überwiegend) öffentlich zugängigen Schnittstelle zum öffentlichen Raum. Die Vielfalt der Angebote kommt den Bewohner*innen der neuen Planung sowie der umliegenden Siedlung zugute.

Klima und Nachhaltigkeit

Die gesamte Unterbauung verringert sich zukünftig gegenüber der bisher über- und unterbauten Fläche. Für die Entwicklung in die Höhe bietet die geringere Versiegelung durch den Hochhausfußabdruck und eine nicht unterbaute, klimatisch wirksame Freifläche inklusive Baumbestand im Osten einen Ausgleich.
Ein begrünter Innenhof (intensive Dachbegrünung), drei Dachgärten auf den Gebäuden Nord, West und Ost, ein Entwässerungskonzept sowie eine kluge Fassadengestaltung (ggf. Eigenverschattung; Beranken) sollen zusätzlich klimatische Verbesserungen im Nahbereich bewirken. Für die Neubebauung wird auch das Ziel verfolgt, eine möglichst lange Nutzungszeit der wesentlichen Gebäudesubstanz zu ermöglichen. Dieses Ziel wird sowohl konzeptionell als auch bautechnisch verfolgt.
Zur Verkehrsminimierung wird ein Mobilitätskonzept mögliche Mobilitätsangebote (ggf. Shared Mobility im Untergeschoss) mit der vorhandenen, optimalen ÖPNV-Anbindung (U-Bahn- und Bushalt) aufeinander abstimmen.

[LHM-offen]

Es wird angestrebt, die Anforderungen der HHS 2023 im Zuge der Bauberatung einfließen zu lassen. Hierzu wurden bereits Maßgaben im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit der Planungsbegünstigten vereinbart.

Eine abschließende Bewertung des Hochhausvorhabens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen. Ggf. ist das Vorhaben erneut der Kommission für Stadtgestaltung vorzulegen, da eine charakterstarke, anspruchsvolle architektonische Gestaltung des Hochpunkts als zentrales Anliegen für die Integration des Hochhauses im Quartier berücksichtigt werden sollte.

7.2. Belichtungsstudie

Das geplante Bauvorhaben hält die nach den geltenden Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) notwendigen Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, im Planungsumgriff ein. Diese Abstandsflächen werden sowohl zu den Grundstücksgrenzen als auch zu den Straßenmittellinien vollständig eingehalten bzw. sogar immer deutlich unterschritten. Zusätzlich dazu wurde zur besseren Beurteilung der Verschattung des Vorhabens selbst, sowie der Nachbargebäude, eine erste Belichtungsstudie in Form von Renderings erarbeitet. Dabei wurde auch der 17. Januar (entsprechend der DIN 5034) untersucht. In den Renderings kann man gut nachvollziehen, dass die östlich und die westlich angrenzenden Wohnungen in den dunklen Monaten nur sehr gering von einer zusätzlichen Verschattung durch das Hochhaus und die geplanten Gebäude betroffen sein werden. Darüber hinaus kann im eigenen Gebäude die Wohnungsaufteilung und die Grundrissorganisation in der weiteren Planung an die jeweilige Situation angepasst werden, sodass die Belichtung insgesamt gewährleistet werden kann.

7.3. Verkehrsuntersuchung

Aufgrund der erwarteten verkehrlichen Änderungen durch den geplanten Neubau wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die planungsursächlichen Auswirkungen nur zu einer geringen und zu vernachlässigenden Verschlechterung der verkehrlichen Situation führen. Die neu zu erwartenden Verkehrsmengen sind überschaubar und es werden nur geringe Änderungen an der bisherigen verkehrlichen Situation eintreten. Außerdem haben die neuen Verkehrsmengen laut des vorgelegten Gutachtens keinen Einfluss auf den Fuß- und Radverkehr. Somit wird die Schulwegsicherheit nicht beeinträchtigt. Die Tiefgaragen- und Anlieferungszufahrten werden an der Engadiner Straße gebündelt, wo sie im am wenigsten von Fußgänger*innen frequentierten Bereich liegen.

7.4. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchungen wurden die von den geplanten gewerblichen Nutzungen (Tiefgarageneinfahrt, Anlieferzone) und den gebäudetechnischen Anlagen ausgehenden Anlagenlärmimmissionen untersucht, als auch der Verkehrslärm. Dabei wurde die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets zugrunde gelegt. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wurden ausschließlich am Plangebäude (unmittelbar oberhalb der Tiefgaragenausfahrt) festgestellt.

[LHM-offen]

Maßnahmen zum Verkehrs- und Anlagenlärm werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Dabei sind die Erkenntnisse aus den Schalltechnischen Untersuchungen zu berücksichtigen.

8. 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 der Planungsbegünstigte 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. Hiervon macht der Bebauungsplan Nr. 2190 Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Wohnbaugeschossfläche gemäß § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert wurde, 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 führt dazu, 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.

9. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans

Das Planungsziel kann durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d) Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 Nr. 1 sowie Nr. 2 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglicht, erreicht werden.

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d) S. 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor. Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem

[LHM-offen]

Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von zunächst 40 %, aufgrund der deutlich gesunkenen Fördermittelausstattung nunmehr noch 10 % entschieden. 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 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 Baurecht auf dem Grundstück. Zusätzlich wurden in § 1 Ziffer 6 der Satzung auf Grundlage des § 9 Abs. 2d S. 2 Nr. 1 BauGB die Wandhöhen festgesetzt. Diese Festsetzung führt allerdings nicht dazu, dass mehr Baumasse bzw. Geschossfläche (GF) entsteht, als bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist.

Die nunmehr festgelegte 10 %-Quote lässt weiterhin eine Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt den Eigentümer*innen 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) und berücksichtigt entsprechend dem o. g Beschluss zur Dritten Programmanpassung von WIM VII vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) nunmehr auch die aktuelle Fördermittelknappheit. Die Festsetzung trägt insofern entsprechend der aktuellen Rahmenbedingungen dem planerischen Ziel der sog. „Münchner Mischung“ soweit möglich Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen.

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. Letztlich unterfallen 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 Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen (Art. 106 Abs. 2 BV). 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 Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023-2028) beinhaltete ein Finanzvolumen von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln (vgl. hierzu

[LHM-offen]

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“). Mit der Dritten Programmänderung zu „WIM VII“ gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26- / V 18400) wurde dies den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

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/gvbl/2023-206/. Die Gebietsverordnung Bau wurde am 16.12.2025 geändert, https://www.verkuendung-bayern.de/gvbl/2025-717/.
  Bislang mussten die nach § 201a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen über die Ausweisung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt von Gesetzes wegen bis spätestens Ende 2026 außer Kraft treten. Mit der Änderung in § 201a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025, BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025, das am 30.10.2025 in Kraft getreten ist, wurde diese Regelung bis zum Ablauf des 31.12.2031 verlängert.
  Damit ist der Gesetzgeber aus Sicht der Landeshauptstadt München dem weiterhin bestehenden Bedürfnis für die Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nachgekommen, da eine Entspannung der Wohnungsmärkte bislang noch nicht eingetreten ist.

Aufgrund der anhaltenden extrem angespannten Situation am Münchner

[LHM-offen]

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 weiterhin alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen unter Berücksichtigung der aktuellen Fördermittelknappheit 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 Eigentümerin durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2190 nicht ersichtlich, insbesondere da die Quote für die Bindung von gefördertem Wohnraum auf nunmehr 10 % 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 privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

10. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München

Entschädigungsansprüche der Eigentümerin 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 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 § 34 BauGB im Bereich der prägenden Zeilenbebauung 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

[LHM-offen]

Baurechts, so können die Eigentümer*innen 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.

11. 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.
Für das Vorhaben 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.

12. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung

12.1. 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 v. a. einen Anteil von 10 % gefördertem Wohnraum in der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche in Form der Einkommensorientierten Förderung.

Die notwendigen Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für den zu realisierenden 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 seitens der Eigentümerin 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

[LHM-offen]

und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

12.2. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München finden keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich künftig nach § 34 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan fest, dass 10 % der neu entstehenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

13. 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 sicherzustellen. Die Sicherung wird im Regelfall als sozialer Bindungsvertrag im Rahmen eines Bauantrages erfolgen, in welchem die Festlegungen des o. g. Beschlusses zur Dritten Programmänderung vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) umgesetzt werden.

14. Daten zum Bebauungsplan

Grundstücksfläche:
ca. 0,696 ha.

Vorhandene Nutzungen:
Die im Geviert vorhandene Nutzung ist heterogen. Es überwiegt Wohnnutzung, aber auch Einzelhandel und Dienstleistungen sowie schulische und kirchliche Nutzungen sind vorhanden.

Potential für neue Wohnungen:
Der Umfang der Baurechtsreserven im Planungsgebiet ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln/festzulegen. Aktuell liegt der Umfang der geförderten Wohneinheiten (WE), die mit dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 generiert werden können, voraussichtlich bei etwas mehr als 9 WE.

[LHM-offen]

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat /ea. Stadträtin

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung (3 x)
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

[LHM-offen]

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33V
zur weiteren Veranlassung.

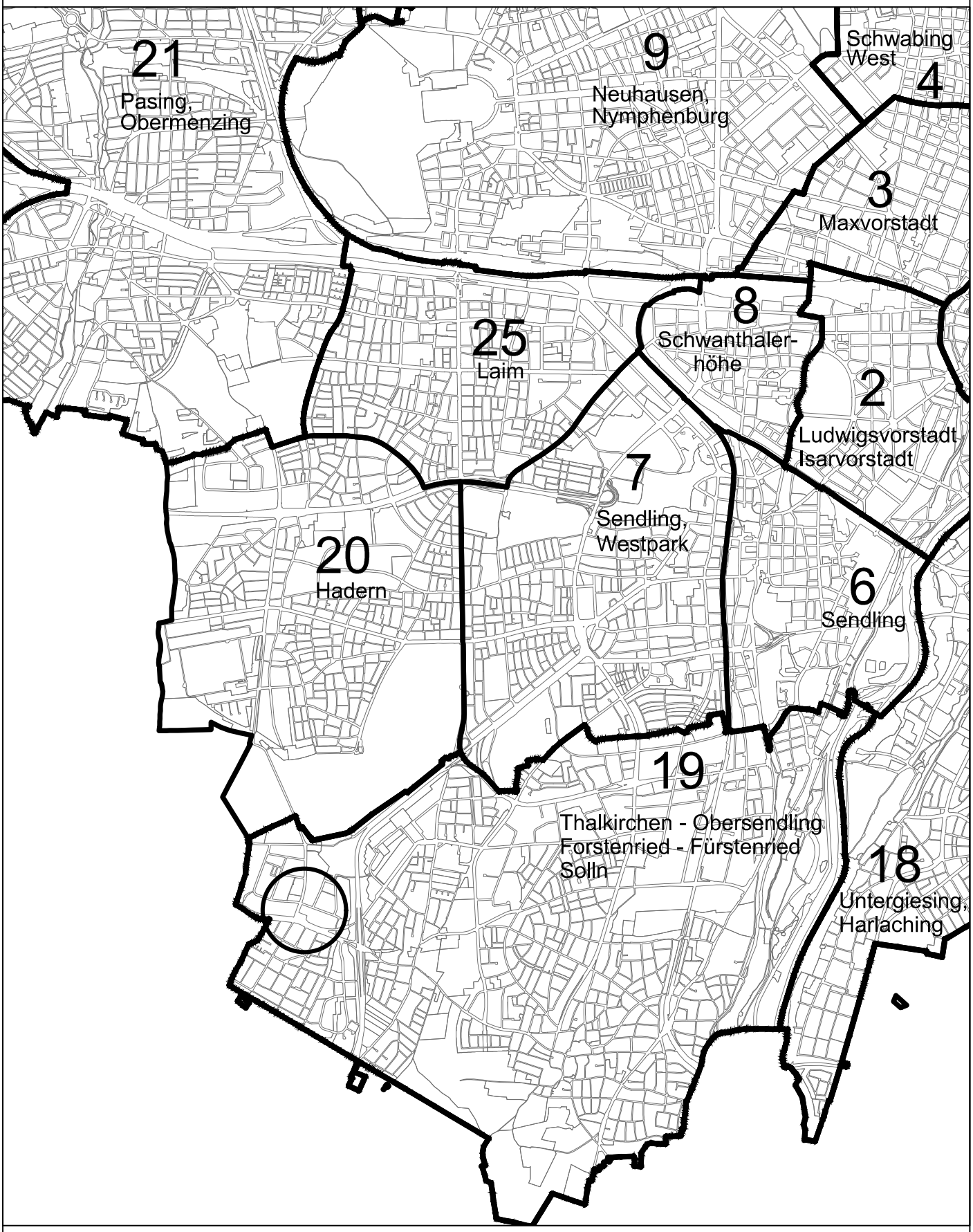
Zu V.:
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
3. An den Bezirksausschuss 19
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR1
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Mobilitätsreferat, GB2.13
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtwerke München
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V

[LHM-offen]

Anlage 1



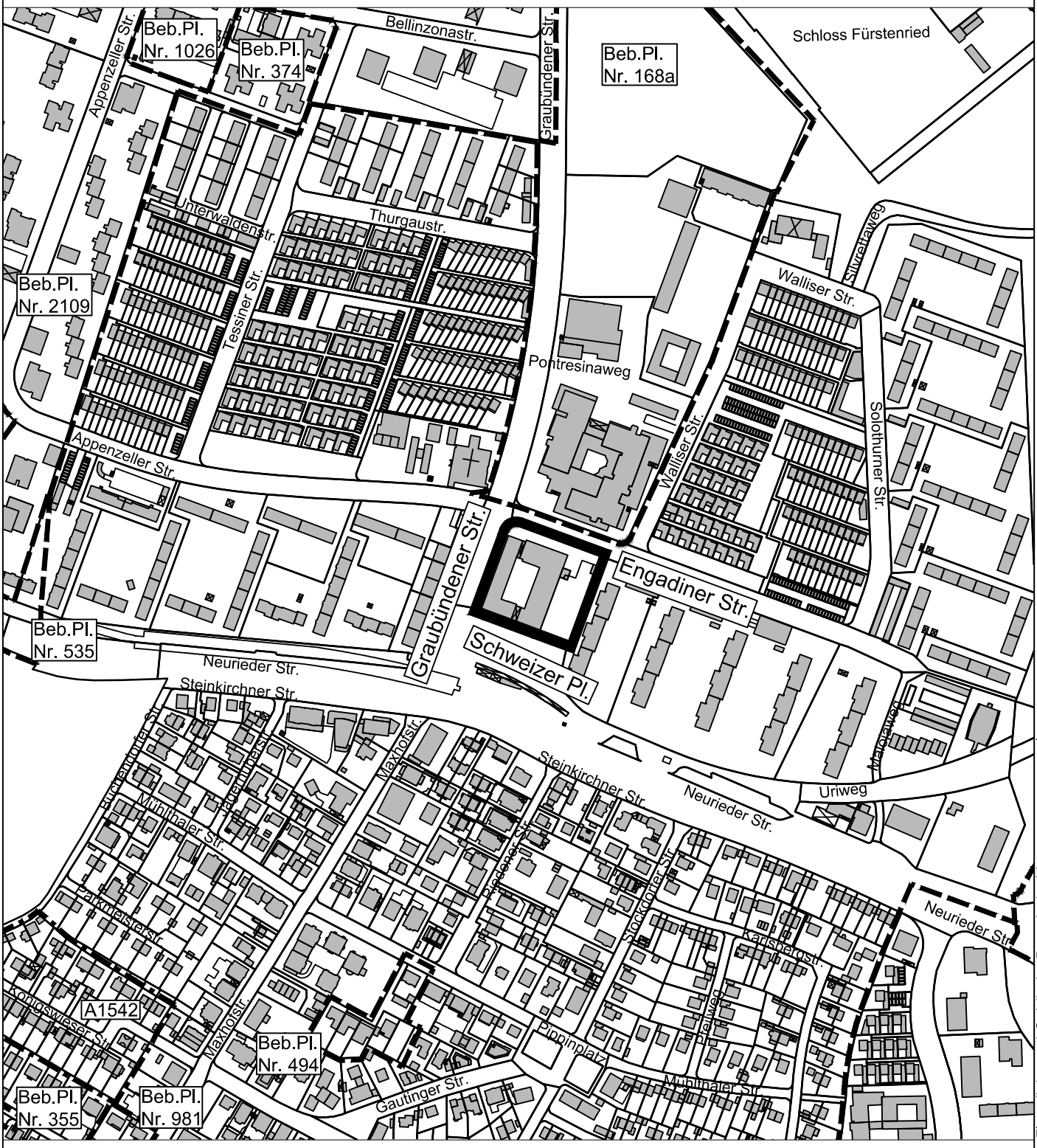
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Lage im Stadtgebiet

M = 1 : 50000

Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 2



Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

Aufstellungsbeschluss

M = 1 : 5000

0 250

Übersichtsplan zum Sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190

Bereich:

Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P

am 03.12.2025

Anlage 3



Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild zum
Sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190
Bereich:

Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

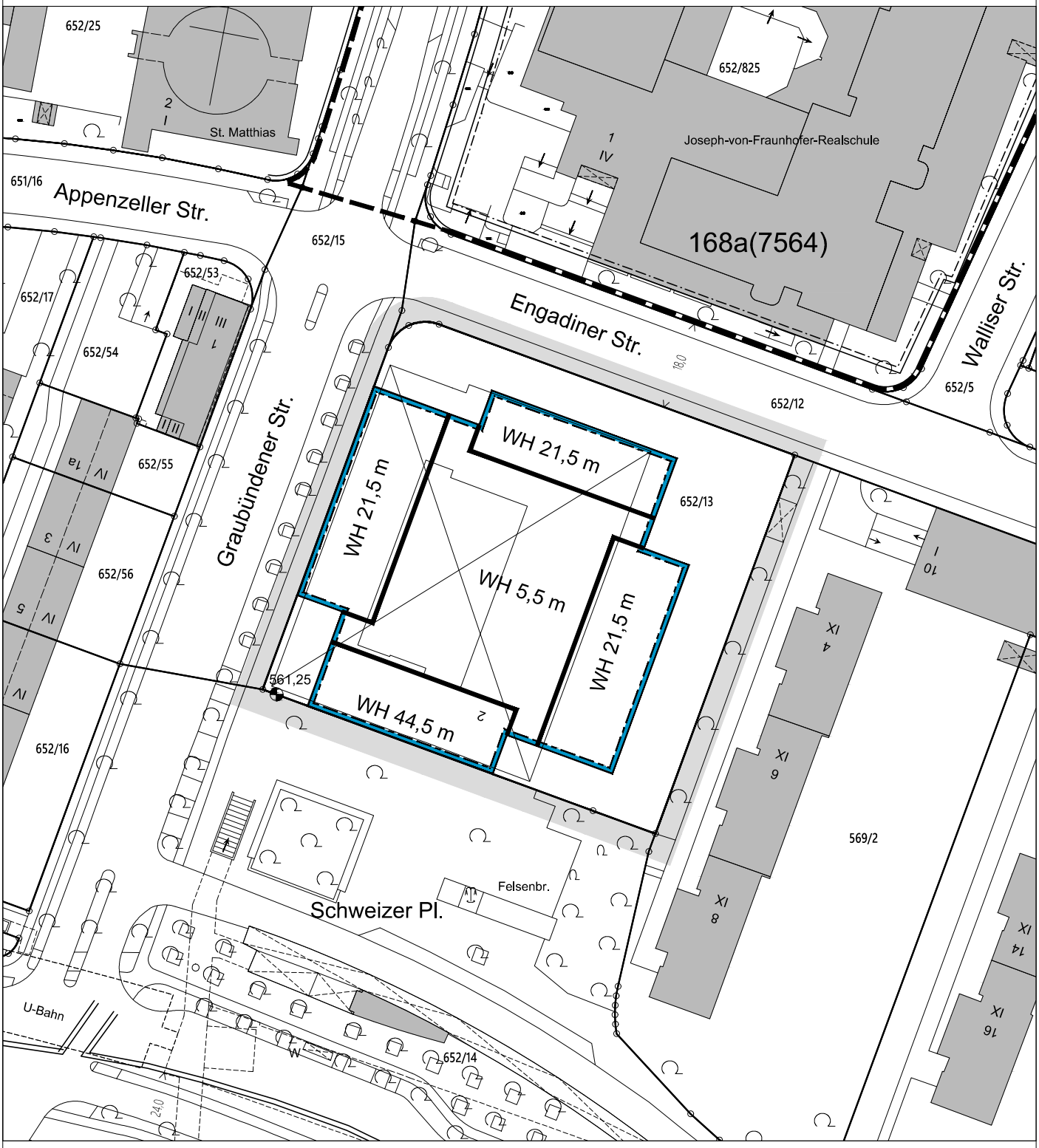
M = 1 : 5000

0 250

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P

am 03.12.2025



Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190
der Landeshauptstadt München

Bereich:
Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

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

297-2025
PlanG 21.01.2026

Quelle: KR-GSM-BO
nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Stellungnahmen zum Verfahren

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2190
Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Tabelle

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 5

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
1.	1000	(Sozialer) Brennpunkt	Der Schweizer Platz ist jetzt schon ein Brennpunkt. Mit der Planung Hochhaus wird meiner Meinung nach das Problem weiter verschärft. In der Maxhofstrasse werden Preise ausgerufen für Eigentumswohnungen die dann nicht mehr gerechtfertigt sind !	Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in München führt zu einer extrem angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Ein zentrales Ziel der Landeshauptstadt München ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit dem Planungsinstrument des sektoralen Bebauungsplans hat der Gesetzgeber eine Möglichkeit auf den Weg gebracht, mit der die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum, auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich nach § 34 BauGB) eingefordert werden kann. Die Grundstückseigentümerinnen haben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten grundsätzlich einen Anspruch auf eine Baugenehmigung. Das Baurecht ist hier bereits vorhanden und die Weiterentwicklung des Umfeldes wäre auch ohne die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans zulässig. Besondere soziale Auswirkungen sind daher durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Das ursprüngliche Ziel war es, 40 % der neuen Wohnbaugeschossfläche für den geförderten Wohnungsbau zu sichern. Angesichts der fehlenden Fördermittel von Staat und Stadt wurde am 17.12.2025 durch die Vollversammlung der Landeshauptstadt München die „Dritte Programmanpassung Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) beschlossen. Derzeit sind die Vorhabenträger*innen gemäß dem o. g. Beschluss verpflichtet, nur noch 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die Landeshauptstadt München arbeitet weiterhin daran, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, doch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren die Umsetzung erheblich.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Mit dieser Maßnahme schöpft die Landeshauptstadt München ihre Möglichkeiten aus, ein preisgedämpftes Wohnungsangebot anzubieten.
2.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:** Auch wenn die bisherige Stellungnahme vom **30.09.2025** unverändert Gültigkeit besitzt – gerade die Höhenentwicklung des Gebäudeteils an der Graubündener Straße wird weiterhin kritisch gesehen –, stellt die nun reduzierte Höhe der Baukörper von 21,5 m an der Graubündener und Engadiner Straße aus denkmalfachlicher Sicht eine Verbesserung der bisherigen Planung dar. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. 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 (www.blfd.bayern.de).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.