



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Vorsitzenden des  
Bezirksausschusses 12 – Schwabing-  
Freimann  
Herrn Patric Wolf  
Marienplatz  
80331 München

**Stadtplanung  
PLAN-HAII-60V**

Blumenstraße 28b  
80331 München  
Telefon: 089 233-  
Telefax: 089 233-22868  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:  
plan.ha2-60v@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

08.05.2025

**Campus für Innovation und Forschung in Freimann,  
Bebauungsplan 1942a**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07480 des Bezirksausschusses 12 - Schwabing-Freimann  
vom 28.01.2025

Sehr geehrter Herr Wolf,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann wurde dem Referat für  
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Der Bezirksausschuss beantragt für den Bebauungsplan Nr. 1942a die Umwandlung des  
Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt  
wie folgt Stellung.

Grundsätzlich gilt, dass nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und  
Aufhebung eines Bebauungsplans die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) gelten,  
mithin ein formales Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich ist.

Vorliegend ist auch eine Änderung des Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren  
nach § 13 Abs. 1 BauGB – u.a. mit Erleichterungen bei den Verfahrensschritten und dem  
Verzicht auf eine Umweltprüfung inklusive Umweltbericht - nicht möglich, da durch die  
Änderung der Art der Nutzung Gewerbegebiet in ein urbanes Gebiet (MU) die Grundzüge der  
Planung berührt werden.

Nach § 13 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren nur angewendet werden,  
wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung  
nicht berührt werden.

Sofern die Gemeinde nicht nur die Festsetzungen für das jeweilige Baugebiet ändert, sondern auch den Baugebietstyp – somit die Art der Nutzung - selbst, werden die Grundzüge der Planung in den meisten Fällen berührt sein (so auch BVerwG Urt. v. 4.8.2009 – 4 CN 4.08, ZfBR 2009, 676 (676)). Eine Ausnahme hierzu wäre zum Beispiel die Änderung eines reinen Wohngebietes (WR, dient dem Wohnen) in ein allgemeines Wohngebiet (WA, dient vorwiegend dem Wohnen).

Bei der Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet handelt es sich nicht um einen artgleichen Gebietstyp, da es sich um eine andere Gebietsgruppe nämlich Mischgebiet statt Gewerbegebiet handelt. Folglich müsste ein komplettes Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren durchgeführt werden. Trotz des bereits vorhandenen gewerblichen Baurechts wäre in einem Verfahren zur Änderung bzw. Ergänzung der Nutzung eine Reihe weiterer Belange zu prüfen wie z.B. die Sicherstellung der sozialen Infrastruktur oder die Versorgung mit ausreichenden Erholungsflächen, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung zu gewährleisten wären.

Eine Baurechtschaffung setzt die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen voraus, insbesondere die Anerkennung der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Da eine entsprechende Bereitschaft bislang nicht bekannt ist, wird derzeit kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 1942a angestrebt.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 07480 kann nur nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen