

Telefon: 0 233-26125
-24881
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-33 P
PLAN-HAII-33 V

**Bebauungsplan Nr. 2186
der Landeshauptstadt München
Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-Straße (östlich)
-Satzungsbeschluss-**

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18685

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung des (sektoralen) Bebauungsplans Nr. 2186
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">- Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Stellungnahme der Verwaltung sowie Beteiligung des Bezirksausschusses 17 Obergiesing-Fasangarten- Entwurf des Satzungstextes zum (sektoralen) Bebauungsplan Nr. 2186 mit Festsetzung des Anteils der Flächen (10 %), für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden.
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. 2186 enthält keine klimarelevanten Festsetzungen, weshalb eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz nicht erforderlich ist.
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 5 entsprochen werden.

	<ol style="list-style-type: none">2. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 Obergiesing-Fasangarten im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter der diesbezüglichen Anlage 6 wird zur Kenntnis genommen.3. Der Bebauungsplan Nr. 2186 Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	RIS-Stadtrat, Beschlüsse, sektoraler Bebauungsplan Nr. 2186, Kistlerstraße, Weinbauernstraße, Martin-Luther-Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk 17 – Obergiesing-Fasangarten

Telefon: 0 233-26125
-24881
Telefax: 0 233-24215

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

**Bebauungsplan Nr. 2186
der Landeshauptstadt München
Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-Straße (östlich)**

-Satzungsbeschluss-

—
Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18685

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 2.500
3. Luftbild
4. Verkleinerung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)
5. Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses – Tabelle 2

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I.	Vortrag der Referentin.....	2
A)	Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	2
B)	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB...2	2
C)	Beteiligung des Bezirksausschusses.....	2
II.	Antrag der Referentin.....	3
	Satzungstext.....	4
	Begründung des Bebauungsplans.....	5
III.	Beschluss	18

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186 zur Festsetzung des Anteils der Flächen im o. g. Umgriff, für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden gem. dem Beschluss Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) vom 03.12.2025 (VV, 17.12.2025), Vorl.-Nr. Nr. 20-26 / V 18400. Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Es wurde daher keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und einer Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenso abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Vortrag und der Antrag der Referentin beziehen sich auf die nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 4 ff.)

A) Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 2186 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 09.05.2025 mit 11.06.2025 durchgeführt.

Aufgrund des eingeschränkten Regelungsgehalts des sektoralen Bebauungsplans wurde die Beteiligung auf städtische Dienststellen auf das notwendige Maß reduziert. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

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

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 12 vom 30.04.2025, Seite 215, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 09.05.2025 mit 11.06.2025 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 Tabelle 1, Anlage 5 entnommen werden.

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten (BA) hat sich in der Sitzung vom 10.06.2025 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Tabelle 2, Anlage 6). Danach hat der BA dem Bebauungsplan einstimmig zugestimmt.

Klimaschutzrelevanz

Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben, weil es sich um einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB handelt. Der Bebauungsplan Nr. 2186 enthält keine klimarelevanten Festsetzungen, weshalb eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz nicht erfolgte.

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, sind Abdrucke der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen der Anlage 5 entsprochen werden.
2. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 Obergiesing-Fasangarten im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter der diesbezüglichen Anlage 6 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 2186 Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

Satzungstext

Bebauungsplan Nr. 2186
der Landeshauptstadt München
Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-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 Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom , angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am , und diesem Satzungstext. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in diesem Plan dargestellt.
- (3) Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich die Eigentümer*innen hinsichtlich eines Anteils von 10 % der Wohnbaugeschossfläche aller Wohnungen dazu verpflichtet haben, 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 § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 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) Die für das Planungsgebiet geltenden Baulinienpläne Nr. 67 vom 27.02.1896, Nr. 733 vom 05.09.1901 und Nr. 5202 vom 08.07.1960 (übergeleitete Bebauungspläne gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz) werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gelten unverändert weiter.

§ 2

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2186 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplans

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung und Verfahren	5
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage	7
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzung	7
2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation.....	8
2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	10
2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven.....	10
2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung	11
3. Planungsziel.....	11
4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche“.....	12
5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans	12
6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München	15
7. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung	16
8.1. Geförderter Wohnraum	16
8.2. Sozialgerechte Bodennutzung	17
9. Maßnahmen.....	17
10. Daten zum Bebauungsplan.....	17

1. Anlass der Planung und Verfahren

Am 23.06.2021 wurde mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ein neuer Bebauungsplantyp, den sogenannten „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ nach § 9 Abs. 2d BauGB eingeführt. Mit dem neuen Planungsinstrument sollen die 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 (siehe 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 % und 40 % gewährte wurde. Eine erneute Änderung der Quotenfestlegung erfolgte mit dem Beschluss „Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) vom 17.12.2025, 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 08.02.2023 die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2186 für den Bereich Kistlerstraße (südlich),

Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08902), der die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % der neu zu schaffenden Wohngeschosshäfen aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB festlegt.

Am 03.11.2022 wurden zwei Anträge auf Vorbescheid für die Flurstücke Nr. 13492, 13493, 13498, 13499, 13500 und 13502, Gemarkung München, Sektion 7 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA IV – Lokalbaukommission, LBK) eingereicht. Beantragt wurde die Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes (Kistlerstraße 11) sowie der Neubau von Wohngebäuden mit ergänzender gewerblicher Nutzung im EG (Weinbauernstraße) und Tiefgarage. Die beantragte Geschossfläche für Wohnen beträgt je nach Variante (abgefragt sind die Varianten A und B) in etwa 4.240 m² bis 5.150 m², was (gemäß den städtischen Orientierungswerten) ungefähr 45 bis 54 Wohneinheiten entspricht. Des Weiteren sieht der Antrag im Erdgeschoss an der Weinbauernstraße eine gewerbliche Nutzung mit ca. 510 m² Geschossfläche vor.

Die Entscheidung über die eingereichten Vorbescheide vom 03.11.2022 wurde mit Bescheid vom 15.06.2023, zugestellt am 18.06.2023, für die Dauer von 7 Monaten, gerechnet ab Zustellung der Verfügung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB, zurückgestellt. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die Veränderungssperre Nr. 659 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 vom 10.01.2024), deren Umgriff sich mit dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses des sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186 deckt, erlassen. Der o.g. Antrag wird von der Veränderungssperre erfasst. Am 16.01.2024 wurde dieser Antrag auf Vorbescheid negativ verbeschieden, da eine positive Verbescheidung die planerische Zielvorstellung des Bebauungsplanes wesentlich erschweren, wenn nicht sogar unmöglich machen würde. Vor Fristende der Veränderungssperre wurde eine Verlängerung der Veränderungssperre erlassen (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 10.06.2025). Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und am 05.06.2025 (Eingang) ein neuer Vorbescheid eingereicht, der erneut in planerisch geänderter Form die Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes (Kistlerstraße 11) sowie Neubau eines Wohngebäudes mit ergänzender gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Weinbauernstraße) und Tiefgarage beantragt. Für den Vorbescheid wurde am 05.11.2025 die Zurückstellung des Vorbescheids für 3 Monate nach Art. 15 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) verfügt.

Bei Betrachtung des Umfeldes war festzustellen, dass auf den unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücken Flurstück Nr. 13494, 13494/3, 13495/3 und 13495/5, Gemarkung München, Sektion 7, ebenfalls Potential zur baulichen Verdichtung und Baurechtreserve in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden ist. Die Grundstücke wurden folglich in den Planungsumgriff des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Für das Grundstück Flurstück Nr. 13495/3, Gemarkung München, Sektion 7 (Weinbauernstraße 9), ist eine Umnutzung für eine Neubebauung mit einem Hospiz angestrebt. Dementsprechend wurde im Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission-LBK) ein Antrag auf Vorbescheid vorgelegt. Dem Vorhaben vorangegangen war ein mittlerweile zurückgezogener Vorbescheidsantrag und die Behandlung in der Stadtgestaltungskommission. Beantragt wurde ein Neubau eines sechsgeschossigen Hospizgebäudes mit einem Untergeschoss und Tiefgarage. Die Errichtung eines Hospizes als soziale Einrichtung widersprach den Zielen des Aufstellungsbeschlusses nicht und sollte daher unverändert ermöglicht werden. Der

oben genannte Antrag wurde daher bereits vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt (eingereicht am 17.02.2023, am 20.06.2023 positiv verbeschieden). Am 09.08.2024 wurde ein neuer Antrag auf Vorbescheid eingereicht, welcher marginale Änderungen der Kubatur und den Anschluss an die Planung Martin-Luther-Straße 1 darstellt. Das Vorhaben wurde zusammen mit dem Vorhaben Martin-Luther-Straße 1 in der Kommission für Stadtgestaltung vom 26.11.2024 behandelt und am 13.05.2025 positiv verbeschieden.

Ein weiterer Antrag auf Vorbescheid wurde schließlich für das Grundstück Flurstück Nr. 13495/5, Gemarkung München, Sektion 7 (Martin-Luther-Straße 1) vorgelegt, eingereicht am 19.07.2024, mit dem Ziel der Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes (in Verbindung mit dem Hospiz). Am 18.02.2025 wurde eine Überarbeitung des Antrags auf Vorbescheid für das Grundstück Flurstück Nr. 13495/5 eingereicht. Mit der Überarbeitung entfiel die Wohnnutzung und es wurde ein Geschäftsgebäude mit Beherbergungsbetrieb abgefragt. Auch dieses Vorhaben wurde am 13.05.2025 positiv verbeschieden.

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

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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, vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasanengarten. Es wird im Süden durch die Weinbauernstraße, im Westen durch die Martin-Luther-Straße und im Norden durch die Kistlerstraße begrenzt und hat eine Größe von ca. 8.330 m². Der Umgriff umfasst die Grundstücke der Flurstück Nrn. 13492, 13493, 13494, 13494/3, 13495/3, 13495/5, 13498, 13499, 13500 und 13502, Gemarkung München, Sektion 7, die sich in privatem Besitz befinden.

Die Nutzungen innerhalb des Gevierts sind heterogen. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sind Einzelhandel, Betreuungseinrichtungen, Kleingewerbe, Handwerk, Gaststätten, freie Berufe sowie Einrichtungen für Freizeit, Gesundheit und religiöse Zwecke vorhanden.

Bei o. g. Beschlussfassung über die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung war die Kindertageseinrichtung nicht mehr im Planungsumgriff des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 ansässig, weshalb der Stellungnahme des Bezirksausschusses 17 Obergiesing-Fasanengarten, vom 02.02.2023, mit politischer Forderung zum Erhalt der bestehenden Kindertageseinrichtung in der Kistlerstraße nicht entsprochen werden kann.

2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestands situation

Das Planungsgebiet liegt im Geviert Silberhornstraße, Tegernseer Landstraße, Weinbauern- und Martin-Luther-Straße und ist in der städtebaulichen Struktur durch heterogen eingestreute Bebauungen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung von ein bis sechs Geschossen geprägt. Wiederkehrend um das gesamte Geviert wird die Baustruktur durch stadtraumprägende Grünflächen aufgebrochen.

Die an der Kistlerstraße bestehenden Gebäude bilden nach Süden einen geöffneten, u-förmigen Hofbereich. Südlich angrenzend sind die Grundstücke größtenteils unbebaut und mit Bäumen sowie Sträuchern sehr gut eingegrünt. Die westlich angrenzenden Grundstücke sind entlang der Weinbauernstraße und Martin-Luther-Straße wie auch in den rückliegenden Grundstücksbereichen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut.

Die im Planungsumgriff liegenden Flurstücke Nr. 13492, 13493 und 13500, Gemarkung München, Sektion 7 sind nicht bzw. geringfügig bebaut und weisen eine dichte Gehölzstruktur und Baumbestand mit Großbäumen auf. Auf dem Flurstück Nr. 13493, Gemarkung München, Sektion 7 sind neben Bäumen und Strauchpflanzungen oberirdische Stellplätze.

Das Geviert weist entlang der Weinbauernstraße und Martin-Luther-Straße ein Bauliniengefüge mit strassenbegleitenden Baulinien bzw. Straßenbegrenzungslinien auf. Entlang der Tegernseer Landstraße befindet sich die Baulinie gegenüber der gewachsenen strassenbegleitenden Bebauung zurückgesetzt.



Abbildung 1: Aml. Baulinienplan / Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß §§ 30 Abs. 3 und 34 BauGB zu beurteilen. Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche gesicherte Erschließung liegt vor.

Es liegt im Umgriff der Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“, die am 31.10.2020 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 BauGB eine Verdrängung der in den Gebieten ansässigen Bevölkerung durch Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu vermeiden. In vorlaufenden Untersuchungen zeichneten sich deutliche Anzeichen für eine zunehmende Gentrifizierungsdynamik ab. Das Verdrängungspotenzial wurde als entsprechend hoch eingeschätzt.

Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München (2019) definiert in Abschnitten östlich und westlich der Tegernseer Landstraße das Entwicklungsziel für ein Stadtteilzentrum. Die im Planungsumgriff enthaltenen Grundstücke Flurstück Nrn. 13492, 13499, 13500, Gemarkung München, Sektion 7, werden von dieser Zielsetzung tangiert.

Das Gebäude der Kistlerstraße 11, das ehemalige Kloster der Armen Schulschwestern, ist unter der Akten-Nr. D-1-62-000-3462 als Baudenkmal in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Das Kloster aus dem Jahr 1871-72 mit Erweiterungen im Jahr 1893 zeichnet sich durch einen drei- bis viergeschossigen Mansardendachbau aus, dessen barockisierter Eingang mit einem Madonnenrelief verziert ist.

Angrenzend an das ehemalige Kloster auf dem rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 13494/3, Weinbauernstraße 15, befindet sich das Feuerlöschrequisitenhaus mit der Akten-Nr. D-1-62-000-8729 aus dem Jahr 1888.

In der Weinbauernstraße 13 liegt auf dem Flurstück Nr. 13494 das dreigeschossige Mietshaus des Münchner Architekten Heinrich Volbehr aus dem Jahr 1899, das unter der Denkmal-Nr. D-1-62-000-7358 in der Liste der Baudenkmäler eingetragen ist. Innerhalb des Blocks, aber außerhalb des Planungsumgriffs, befindet sich zudem ein städtischer Spielplatz sowie ein ehemaliger Bauernhof, der unter Denkmalschutz (D-1-62-000-6541 Silberhornstraße 2 Kirchl. Wohn- und Verwaltungsgebäude, Traufseitbau mit Satteldach in Ecklage, einfache Putzfassade um 1860) steht.

Im Planungsgebiet ist die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung und die Freiflächengestaltungssatzung gültig. Die geltende Baumschutzverordnung verpflichtet zu Ersatzpflanzungen, wenn auf dem Grundstück durch Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau geschützte Bäume, mit entsprechender Genehmigung, entfernt werden müssen. Die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung regeln die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von (Ab-)Stellplätzen. Zur Sicherung einer Begrünung des Baugrundstücks ist auf Grundlage der Freiflächengestaltungssatzung im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Der Artenschutz für z.B. Vögel, Fledermäuse ist – ebenfalls unabhängig vom sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186 – auf anderen Rechtsgrundlagen zu beachten.

2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

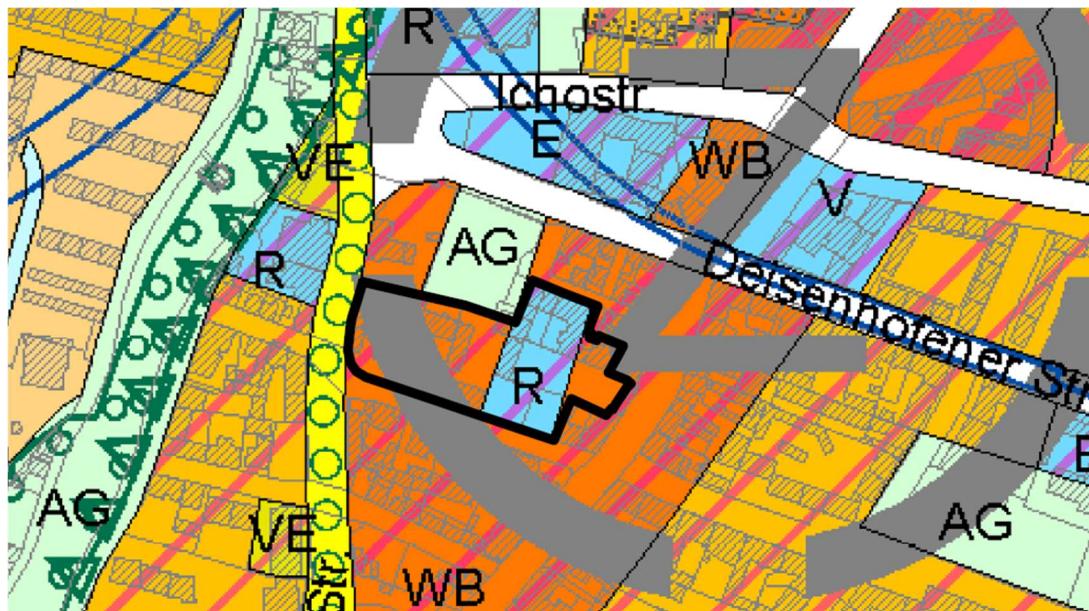


Abbildung 2: Amtl. Flächennutzungsplan / Landeshauptstadt München

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung weist im Planungsgebiet vorrangig Besonderes Wohngebiet (WB) auf. Die Grundstücke der Flurstück Nrn. 13492, 13493, 13498 und 13499 sowie Teile des Flurstücks Nr. 13500, Gemarkung München, Sektion 7, sind als Gemeinbedarf Religion im Flächennutzungsplan dargestellt. Der gesamte Bereich ist zudem mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünanpassung überlagert.

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich eine Allgemeine Grünfläche sowie die überörtliche Hauptverkehrsstraße Martin-Luther-Straße mit dem Ziel einer Allee.

Die Planungsziele des vorliegenden sektoralen Bebauungsplans widersprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da kein Eingriff in die nach § 34 BauGB zulässige Art der Nutzung vorgesehen ist, wonach derzeit u. a. Wohnnutzung, Einrichtungen für religiöse Zwecke neben weiteren ergänzenden Nutzungen zulässig und auch vorhanden sind.

2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven

Große Bereiche im Planungsgebiet des Aufstellungsbeschlusses (die Grundstücke mit den Flurstücken Nrn. 13494, 13494/3, 13495/3 und 13495/5, Gemarkung München, Sektion 7) weisen Baureserven in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch zu nehmendes Baurecht nach § 34 BauGB auf, die sich aus der bestehenden Bebauung ableiten lassen und über weitere Nachverdichtungspotentiale verfügen. Die Weiterentwicklung des Umfelds wäre auch ohne den Aufstellungsbeschluss des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08902) zulässig, da das Potenzial zur baulichen Verdichtung nach § 34 BauGB vorhanden ist. Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB sollen bei der Schaffung von Wohnraum in diesem Geltungsbereich geförderte Wohnungen gesichert werden.

Die Größenordnung der Baurechtsreserve aus derzeit noch nicht realisiertem Baurecht nach § 34 BauGB und die daraus resultierende Anzahl möglicher

Wohneinheiten wird erst zum späteren Zeitpunkt nach Vorlage konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren definiert.

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.

3. Planungsziel

Ziel der Planung ist die anteilige Sicherung und Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich).

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. Münchener Mischung und der mit Beschluss der Vollversammlung vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) festgelegten Quote der sozialen Wohnraumförderung, 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 in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) umzusetzen.

Da auf dem Grundstück nur bereits vorhandene Baurechtsreserven realisiert werden und der Aufstellungsbeschluss Nr. 2186 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08902) keine anderen Planungsziele formuliert, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan nur eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Sicherung von gefördertem Wohnraum.

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

Die für das Planungsgebiet geltenden Baulinienpläne gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und gelten unverändert weiter.

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 ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten) wird jeweils im Rahmen konkreter Bauanträge, aufbauend auf dem beantragten Umfang an Wohnbauflächen und dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme geprüft.

Das Satzungsziel der am 31.10.2020 in Kraft getretenen Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“ und die Zielsetzung des Bebauungsplanes, einen Anteil geförderten Wohnraums festzusetzen, sind miteinander vereinbar.

4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche“

§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Flächen“, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Nach § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB können ergänzend auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossfläche getroffen werden. Da grundsätzlich verschiedene Methoden zur Berechnung von „Flächen“ vorstellbar wären, macht der Bebauungsplan Nr. 2186 von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Wohnbaugeschossfläche gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Danach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 dient als eindeutiger Hinweis für den späteren Vollzug des Bebauungsplans und gibt vor, dass sich die Festsetzung des Anteils geförderten Wohnens auf alle Geschosse bezieht. Die Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum ist erst anhand konkreter Planung im Genehmigungsverfahren möglich.

5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans

Das Planungsziel kann durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglicht, erreicht werden. Durch die Regelung in § 246 Abs. 6 BauGB ist der sektorale Bebauungsplan anwendbar auf das Planungsgebiet als ein Gebiet mit übergeleitetem Bauliniengefüge, das wieder als einfacher Bebauungsplan zu behandeln ist.

Im Falle eines Neubaus (ggf. mit vorausgehendem Abbruch – ganz oder teilweise) oder einer Ergänzung bzw. Aufstockung des Bestandes innerhalb des bestehenden

Baurechts wird durch den sektoralen Bebauungsplan geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen städtischen Lage geschaffen. Für die Eigentümer*in und sonstige zur Bebauung Berechtigte bedeutet die Verpflichtung jedoch eine Einschränkung der bisher möglichen monetären Ausnutzung des Baurechts gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung, verbunden mit einer anzunehmenden (nicht nur unwesentlichen) Wertminderung des Grundstücks. Die Festsetzungen beziehen sich jedoch nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück und greifen daher nicht in die derzeitige Nutzung ein.

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor.

Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem 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.

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 Festsetzung 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 den 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 Wohnungsnotfrage 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

Münchener 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 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 vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26- / V 18400) wurde dies den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

In der Landeshauptstadt München 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 (siehe unter <https://www.verkuendung-bayern.de/qvbl/2023-206/>). 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 Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungskreise bezahlbarem Wohnraum in ganz München, insbesondere auch im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten 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 geringerem Einkommen infolge von Luxusmodernisierungen, 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 die Erhaltungssatzung nach § 172 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 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 der privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München

Entschädigungsansprüche der Eigentümer*innen gegen die Landeshauptstadt München dürften im vorliegenden Fall nach Maßgabe des § 42 BauGB nicht gegeben sein.

Ein Anspruch auf Entschädigung besteht zwar grundsätzlich, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks durch einen 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 § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 besteht deshalb bereits seit mehr als 7 Jahren und hätte in dieser Zeit genutzt werden können.

Erfolgt der Eingriff wie hier erst nach Ablauf von 7 Jahren ab Bestehen des Baurechts, so kann der/die Eigentümer*in nur eine Entschädigung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung verlangen (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB). In diese wird im vorliegenden Fall jedoch nicht eingegriffen.

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

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

§ 9 Abs. 2d BauGB enthält sehr eingeschränkte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind. Der Festsetzungskatalog ist seinem Wortlaut nach abschließend. Klimabezogene Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität und Mobilitätskonzepte sind im sektoralen Bebauungsplan daher nicht möglich. Dementsprechend beinhaltet dieser Bebauungsplan nur eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Sicherung von gefördertem Wohnraum.

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

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

8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung

8.1. Geförderter Wohnraum

Im Falle der Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechts über den bisherigen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus sichert die Festsetzung des sektoralen Bebauungsplans einen Anteil von 10 % gefördertem Wohnraum in der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche in Form der Einkommensorientierten Förderung.

Die notwendigen Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum liegen erst mit konkreten Planungen im Genehmigungsverfahren vor. Bei dieser Berechnung ist die, innerhalb des Bebauungsplanumgriffs zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits realisierte Wohnbaugeschossfläche des baulichen Bestands von der seitens der Eigentümer*innen beabsichtigten, aus vorhanden Baurechtsreserven zu realisierenden Wohnbaugeschossfläche in Abzug zu bringen, sofern es sich um Wohnnutzung gehandelt hat.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

8.2. Sozialgerechte Bodennutzung

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

9. Maßnahmen

Begleitend zu einem Bauantrag zur baulichen Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten Neubebauung (ggf. nach Abbruch) ist die Verpflichtung zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, in geeigneter Weise 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.

10. Daten zum Bebauungsplan

Grundstücksflächen:

8.330,5 m²

Vorhandene Nutzungen:

Die innerhalb des Umgriffs vorhandene Nutzung ist heterogen. Teilbereiche sind als Wohnheim genutzt, des Weiteren sind Wohnnutzungen, Handwerk, Kleingewerbe, freie Berufe sowie Einrichtungen für Gesundheit, Kinderbetreuung und Religiöse Zwecke vorhanden.

Potential für neue Wohnungen:

Der Umfang der Baurechtsreserven im Planungsgebiet ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln/festzulegen. Entsprechend ist derzeit auch keine Abschätzung des Umfangs der gesicherten, geförderten Wohnungen möglich.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

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

IV. Abdruck von I. - III.

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

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

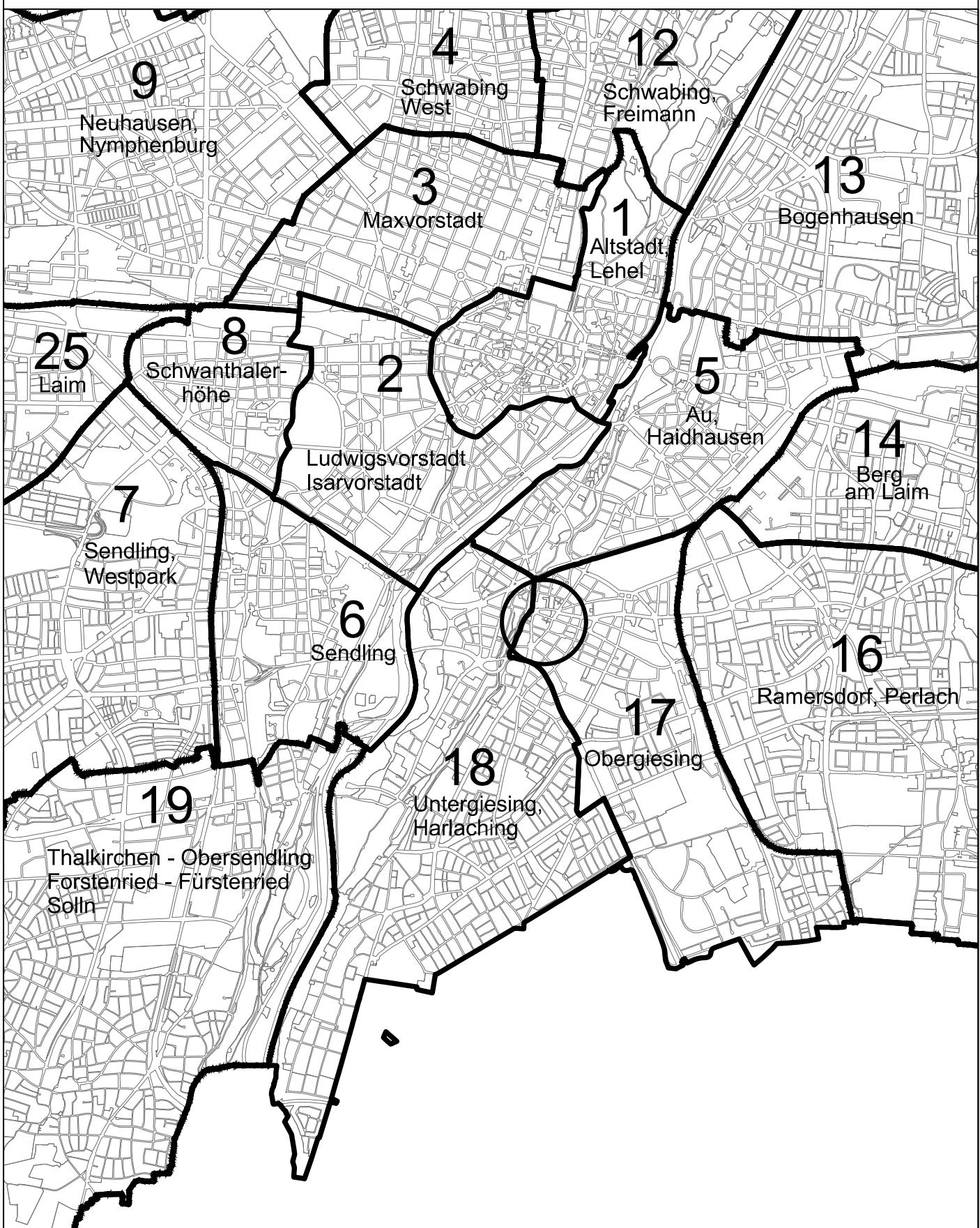
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 17
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Mobilitätsreferat GB2.13
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33T
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/61
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33V

Anlage 1



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

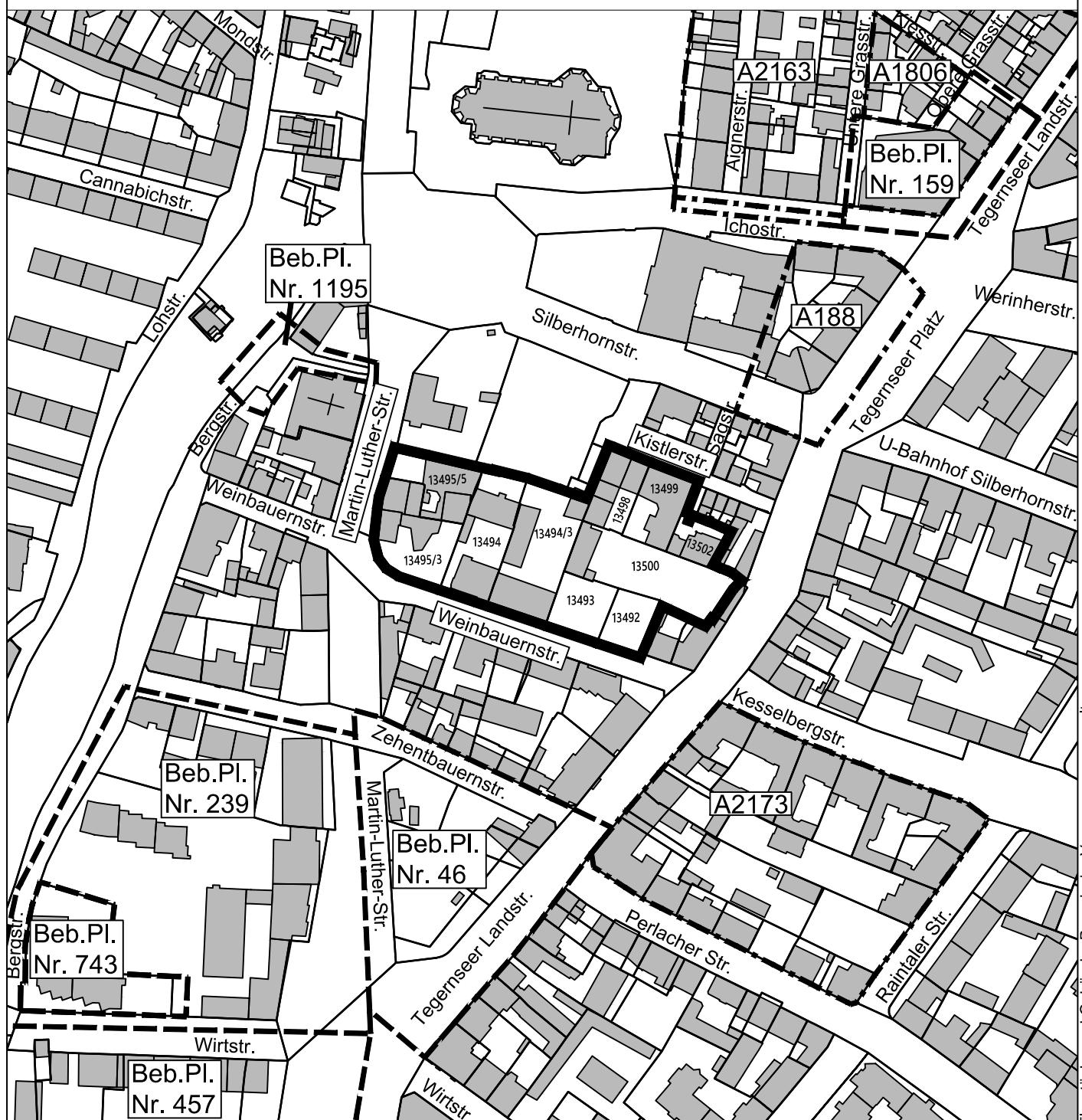
Lage im Stadtgebiet



M = 1 : 50000

Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 2



Legende:



Geltungsbereich des Beb. Pl.
gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender
Bebauungspläne:



Rechtsverbindl. Beb. Pl.
Aufstellungsbeschluss

Übersichtsplan zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186

Bereich:

Kistlerstraße (südlich),
Weinbauernstraße (nördlich),
Martin-Luther Straße (östlich)



M. = 1 : 2500

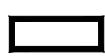
0

125

Anlage 3



Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage



M. = 1 : 2500

0 125

Übersichtsplan zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186

Bereich:

Kistlerstraße (südlich),
Weinbauernstraße (nördlich),
Martin-Luther Straße (östlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 33 P
am 08.12.2025

Anlage 4



Entwurf Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2186 der Landeshauptstadt München

Bereich:
Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-Straße (östlich)



 Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33P
HA II / 30V

N

302-2025
08.12.2025

KR-GSM-BO

Quelle: KR-GSM-BO
nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

**Stellungnahme des Bezirksausschusses 17
Obergiesing-Fasangarten
im Rahmen des Spartenumlaufs**

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2186 - Kistlerstraße

Tabelle 2

Verfahrensträger: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

	Stellungnahme	Begründung
LHM – Bezirksausschuss 17 Obergiesing- Fasangarten	Der BA 17 Obergiesing - Fasangarten hat in seiner Sitzung am 10.06.2025 einstimmig dem o.g. Bebauungsplan zugestimmt.	Die Rückmeldung des Bezirksausschusses 17 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen zum Verfahren

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2186
Kistlerstraße (südlich),
Weinbauernstraße (nördlich),
Martin-Luther-Straße (östlich)

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

Tabelle 1

Verfahrensträger: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Bebauungsplan		
1.	1001	Bebauung, allgemein	<p>mit großem Interesse haben wir Ihre Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gelesen. Als Münchner Bürgerinitiative haben wir großes Interesse am Erhalt von Grünflächen und an der korrekten Einhaltung der aktuellen Baugesetzgebung. Wir stehen für ein lebenswertes München, das nicht vollständig von Lärm, Verkehr und Beton gekennzeichnet ist. Unter diesen Aspekten sind uns im Rahmen der Sichtung der Bauauslegung entsprechend folgende Punkte aufgefallen:</p> <p><i>[Anm. der Verwaltung: Diese Punkte sind unter der ID: 1001 in dieser Tabelle zu finden]</i></p> <p>Insgesamt sehen wir in diesem sektoralen Bebauungsplan einen weiteren Baustein unsere Stadt hinsichtlich Umwelt und Leben mehr und mehr in einen nicht mehr menschenwürdigen Zustand zu bringen. Die finanzielle und ökologische Belastung ist ebenso wie die soziale Belastung mittlerweile unerträglich geworden. Wir fordern ein Gesamtkonzept ein, das auch realistisch umgesetzt wird und nicht nur eine Show-Veranstaltung im Gasteig ist. Es braucht hier einen Konsens der Münchner Bürgerschaft.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2186 erfolgt auf Basis der geltenden rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB).</p> <p>Im Planungsgebiet bestehen umfangreiche Baurechtsreserven, d. h. vorhandenes Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, welches aber bisher nicht vollständig umgesetzt wurde. Die Weiterentwicklung des Umfeldes wäre auch ohne den Aufstellungsbeschluss des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 zulässig.</p> <p>Mit dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument, mit dem ein Teil preisgebundener Wohnungen auch dort verpflichtend festgesetzt werden kann, wo es bisher nicht möglich war, und zwar im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Rechtlich zugelassen wäre preisgebundener Wohnungsbau auch bisher schon gewesen. Die Grundstückseigentümer*innen haben hier grundsätzlich einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, wenn sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Zusammenhang konnte der geförderte Wohnungsbau in solchen Gebieten von der Landeshauptstadt München nicht gefordert werden.</p> <p>Die Beurteilung „des Einfügens“ des geplanten Bauvorhabens ergibt sich weiterhin nach § 34 BauGB. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass auch die planungsursächlichen Auswirkungen mit denen eines Projektes, welches unmittelbar auf Basis des § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre, vergleichbar wären. Das Projekt unterscheidet sich nur durch die verpflichtende anteilige Schaffung von dringend</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				benötigtem bezahlbarem Wohnraum von einem bereits genehmigungsfähigen Projekt.
2.	1000	Fehlen der städtebaulichen Erforderlichkeit	<p>Dem Bebauungsplan Nr. 2186 fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 S.1 HS 1 BauGB, weil er keine konkreten planerischen Aussagen für seinen Planbereich trifft, sondern es bei einer allgemeinen, abstrakt-generellen Regelung belässt, die sich hier auf eine Wiedergabe eines Teils des Textes des § 9 Abs. 2 d Nr. 3 BauGB beschränkt, sonst aber keine weiteren individuell-konkreten Festsetzungen trifft.</p> <p>Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 2186 weder dem Regelungsvorbehalt zugunsten der Bauleitplanung noch den Bestimmtheitsanforderungen der Rechtsprechung an die Normenklarheit.</p> <p>Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet ohne Weiteres die Unwirksamkeit der Festsetzung. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf ihren Grundstücken zulässig sind.</p> <p>Diesen Anforderungen werden die in § 1 Abs. 3-6 im Entwurfstext des Bebauungsplans Nr. 2186 getroffenen Festsetzungen nicht gerecht.</p>	<p>Die Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“) ist gegeben. Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtischen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen Zielsetzungen vor. Die Planungshoheit ist verfassungsrechtlich verankert (Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz).</p> <p>Die allgemeinen Fragen zur Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen in der Landeshauptstadt München wurden in der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates am 22.03.2023 auf Grundlage der Vorlage „Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) (sog. „Grundsatzbeschluss“) behandelt. Es wurde eine Handlungsanweisung und Vorgaben an die Verwaltung gestellt, geeignete Flächen zu identifizieren und entsprechende Bebauungspläne aufzustellen.</p> <p>Der o. g. Beschluss geht auf verschiedene Stadtratsaufträge zurück, insbesondere auch auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 21.12.2022 im Rahmen der Behandlung der Sitzungsvorlage „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).</p> <p>In dem Beschluss „Wohnen in München VII“ (WIM VII) wurde der Wohnbedarf der Stadt umfassend, insbesondere auch der Bedarf an geförderten und</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>preisgedämpften Wohnungen ermittelt und festgelegt, wobei der Bedarf hier anhaltend hoch ist und die Zielzahl für die Bindungen bzw. Bewilligungen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau bereits in „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07756) von 1.800 auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht wurden. In diesem Zusammenhang wird bereits darauf hingewiesen, dass die Umsetzung insbesondere auch von einer entsprechenden Baurechtschaffung bzw. seit kurzem auch der Möglichkeit der Anwendung der Regelungen zum sogenannten sektoralen Bebauungsplan in § 34-BauGB-Gebieten abhängt. Mit der Dritten Programmänderung zu „WIM VII“ gemäß Beschluss vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400 wurde dies den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.</p> <p>Eine Prüfung der Ausgangslage im Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat ergeben, dass das betrachtete Gebiet zur Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes geeignet ist, da Wohnbaurechtsreserven in einer Größenordnung mit wirksamer Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Viertels vorhanden sind. Der Bebauungsplan ist vollzugsfähig. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich aus § 34 BauGB. Sofern der Neubau einer nach § 34 BauGB zulässigen noch nicht realisierten Wohnbebauung errichtet werden soll, werden 10 % als geförderter sozialer Wohnungsbau gebunden. Somit ist bei der Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 zur Wohnraumversorgung das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“) gegeben.</p> <p>Die Festsetzung von Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten, ist von der gemeindlichen Planungshoheit gedeckt.</p> <p>Mit dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument, mit dem ein Teil preisgebundener Wohnungen auch dort verpflichtend festgesetzt werden kann, wo es bisher nicht möglich war, und zwar im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Baurecht selbst ist dabei nach wie vor nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der o. g. Bebauungsplan Nr. 2186 führt zu keiner Änderung des bestehenden Baurechts, sondern setzt lediglich die Bindung der geförderten Wohnungen fest.</p> <p>Die Beurteilung „des Einfügens“ des geplanten Bauvorhabens im sogenannten Innenbereich ergibt sich nach § 34 BauGB. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass auch die planungsursächlichen Auswirkungen eines Projektes, welches unmittelbar auf Basis des § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, vergleichbar sind. Das Projekt unterscheidet sich nur durch die verpflichtende anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum.</p> <p>Aufgrund des Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung (Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz (GG)) ist die Verwaltung an Recht und Gesetz gebunden. Das Bestimmtheitsgebot bzw. Normenklarheit ist Ausfluss dieses Rechtsstaatsgebots und fordert, dass Rechtsnormen so klar und verständlich formuliert sind,</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>dass der*die Bürger*in die Rechtslage erkennen und das Verhalten entsprechend ausrichten können.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 2186 entspricht den Erfordernissen der Normenklarheit, bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 34 BauGB). Sofern Festsetzungen zur Art oder zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen fehlen, wird der Bebauungsplan durch die Vorschriften des § 34 BauGB ergänzt und ausgefüllt. Welche Vorschriften für den Umgriff des Bauungsplans gelten ist daher klar bestimmbar. Dies ist allen einfachen Bebauungsplänen gemein und entspricht dem gesetzgeberischen Willen.</p> <p>Insofern steht der Bebauungsplan Nr. 2186 dem grundgesetzlich geschützten Eigentum nicht entgegen. Die Eigentumsfreiheit (Art 14 Abs. 1 GG) wird nicht schrankenlos gewährt. Inhalt und Schranken werden durch Gesetz bestimmt (Art. 14. Abs. 1 S. 2 GG). Eine solche Schranke stellt das Baugesetzbuch dar.</p>
3.	1000	Umnutzungen	<p>Die Festsetzung des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB bezieht sich - ebenso wie die § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 2 BauGB - auf die Errichtung von Gebäuden. Mit Errichtung wird die erstmalige Herstellung (Neubau) der baulichen Anlage beschrieben. Die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes samt Um- und Ausbauten ohne große bauliche Veränderungen (die die Identität des vorhandenen Gebäudes wesentlich verändern) sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen üblichen Umfangs werden von § 9 Abs. 2d BauGB nicht erfasst (Gierke in Brügelmann, BauGB, 119. Erg.lfg. Juli 2021, § 9 Rn. 1434).</p> <p>Da fast die Hälfte der Gebäude im Planumgriff denkmalgeschützte Gebäude sind (Weinbauernstr. 13, 15 (Hinterhofgebäude) 21, Tegernseer Landstraße 92,</p>	<p>Die Festsetzung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB bezieht sich auf die Errichtung von Gebäuden. Durch reine Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen üblichen Umfangs wird kein sozial geförderter Wohnraum gebunden. Im Planungsumgriff besteht noch Wohnbaurecht nach § 34 BauGB, das in Form einer Bebauung auf unbebauten Flächen, einer Nachverdichtung oder durch den Neubau von Gebäuden nach einem Abbruch realisiert werden kann.</p> <p>Innerhalb des Planungsumgriffs befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude mit den Hausnummern Kistlerstraße 11, Weinbauernstraße 13 und teilweise das Hinterhaus der Weinbauernstraße 15. Zwar befinden</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Kistlerstraße 11) kommen bei dieser nur im Sinne der Festsetzung von gefördertem Wohnungsbau nicht in relevante Umnutzungen in Betracht. Auf dem in der Bebauungsplan Begründung an mehreren Stellen als relevante Baurechtsreserve vorgebrachten Grundstücken Flurnummern 13495/3 und 13495/5 wurde aktuell Baurecht für ein Hospiz geschaffen, was den Zielen der Ermächtigungsnorm – der Schaffung von gefördertem Wohnungsbau - nicht entspricht.</p>	<p>sich einige weitere denkmalgeschützte Gebäude in direkter Nachbarschaft, allerdings außerhalb des Umgriffs und sind deshalb von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2186 nicht betroffen.</p> <p>Im Planungsgebiet bestehen umfangreiche Baurechtsreserven, d. h. vorhandenes Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, welches aber bisher nicht vollständig umgesetzt wurde. Die Weiterentwicklung des Umfeldes wäre auch ohne den Aufstellungsbeschluss des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 zulässig.</p> <p>Unter diesen Gesichtspunkten ist die Errichtung eines Hospizes innerhalb des Umgriffs des sektoralen Bebauungsplans nach § 34 BauGB zulässig. Dieses Bauvorhaben wurde der Kommission für Stadtgestaltung am 26.11.2024 vorgestellt, welche dem Architekturkonzept grundsätzlich zugestimmt hat.</p> <p>Der Antrag auf Vorbescheid für ein Hospiz wurde von der Lokalbaukommission (LBK) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung positiv verbeschieden.</p> <p>Darüber hinaus ergibt sich aus der Eigentumsfreiheit nach Art 14 Abs. 1 GG eine Antragshoheit des Grundstückseigentümers. Nur wenn dieser die Errichtung von Wohnbebauung beantragt, entfaltet der Bebauungsplan seine Wirkung mit der Bindung von sozialem Wohnraum.</p>
4.	1000	Festsetzung von Flächen für die Wohnraumversorgung , bauliche Nutzung zu Wohnzwecken	<p>Nach § 9 Abs. 2d Satz 1 BauGB können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Flächenfestsetzungen getroffen werden, auf denen die in Nrn. 1-3 näher bezeichneten Gebäude (nur) errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungsmöglichkeit bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung, nämlich die bauliche Nutzung zu Wohnzwecken (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Lfg. 144 Okt. 2021, § 9 Rn. 244i). Damit ist die Festsetzung von</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan Nr. 2186 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach §§ 30 Abs. 3, 34 BauGB. Es wird weder die Art oder das Maß der baulichen Nutzung noch Verkehrsflächen festgesetzt. Diese fehlenden Festsetzungen werden durch die Regelungen des § 34 BauGB ergänzt. Dies ist keine Besonderheit von sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2d BauGB, sondern gilt für alle einfachen</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Flächen für die Wohnraumversorgung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nrn. 1-3 BauGB das Pendant zur klassischen Baugebietfestsetzung im nicht sektoralen Bebauungsplan. Die Flächenfestsetzung für Wohngebäude mit (Nrn. 2 und 3) und ohne (Nr. 1) bestimmte Maßgaben ersetzt somit die ansonsten übliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den dafür vorgesehenen Gebieten des Bebauungsplans und ist deshalb im Sinne der oben genannten Rechtsprechung im Rahmen des § 9 Abs. 2d Satz 1 BauGB als Mindestmaß der planerischen Vorstellung anzusehen.</p> <p>Eine Festsetzung der Art der Nutzung findet aber nicht dadurch statt, dass im gesamten Umgriff des Bebauungsplans eine Quote von 40 % gefördertem Wohnen für das bisher noch nicht ausgenützte Baurecht festgelegt wird, ohne einer Wohnnutzung Teilbereiche oder bestimmte Flächen zuzuordnen. Dies gilt umso mehr als die Stadt offensichtlich trotz der Formulierung in Nr. 2 und 3 des § 9 Abs. 2d Satz 1 BauGB „Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, die...“ der teilweise in der Literatur (vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB, 15. Aufl. 2022, § 9 Rn. 210r und Spieß in Jade/Dirnberger, BauGB, 10. Aufl. 2022, § 9 Rn. 107) vertretenen Auffassung folgt - Rechtsprechung zu § 9 Abs. 2d S.1 BauGB existiert noch nicht - dass die nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen nutzungen auf den gem. § 9 Abs. 2d Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB überplanten Gebieten unberührt blieben, sog. „offene Regelung“ zulässig ist.</p> <p>Allerdings muss die Bestimmung anhand ihres Wortlauts verstanden und ausgelegt werden, zumal auch die Gesetzesbegründung insoweit keinerlei Hinweis auf eine „offene“ Regelung oder „geschlossene“ Regelung enthält. Die eindeutige Formulierung ist für keine andere Auslegung offen, weshalb der mehrheitlich in der Literatur vertretenen Auslegung (vgl. Gierke in Brügelmann BauGB, Werkstand 124. Lieferung Okt. 2022, § 9 Rn. 1485; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Lfg. 144 Okt. 2021, Rn. 244i; Spannowsky in</p>	<p>Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB. Dies entspricht dem gesetzgeberischen Willen, der eine flexible und zweckmäßige Planung ermöglicht, indem bestimmte Festsetzungen durch die allgemeinen Regelungen des § 34 BauGB ergänzt werden können. Systematisch ist dies vergleichbar mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen in einem einfachen Bebauungsplan, bei denen ebenfalls auf die ergänzende Regelung durch § 34 BauGB zurückgegriffen wird. Eine flächenmäßige Festsetzung ist auch hier gerade nicht notwendig. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine einheitliche und nachvollziehbare Planungsgrundlage, die den unterschiedlichen Anforderungen der Bauleitplanung gerecht wird. Insofern ist der Fall nicht mit der Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vergleichbar.</p> <p>Die Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens wird im Genehmigungsverfahren geprüft. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine unmittelbare Baurechtsschaffung, sondern ausschließlich die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisiertes, aber bereits zulässiges Wohnbaurecht innerhalb des Planungsgebietes. Das Baurecht ist nach § 34 BauGB bereits vorhanden. Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich weiterhin nach § 34 BauGB. Sofern nach § 34 BauGB Wohnbebauung zulässig ist, wird festgesetzt, dass nur Gebäude im Einklang mit den Bestimmungen des Bebauungsplans errichtet werden dürfen.</p> <p>Zu ergänzen ist ferner, dass durch die Vollversammlung des Stadtrates am 17.12.2025, aufgrund der dort</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 4. Aufl. 2022, § 9 Rn.154) der Vorzug zu geben ist.</p> <p>Hätte der Gesetzgeber eine „offene“ Regelung im Sinne der von Mitschang/Reidt und wohl auch Spieß vertretenen Ansicht gewollt, hätte er in Nrn. 2 und 3 des § 9 Abs. 2d S.1 BauGB formulieren können und müssen: „Flächen, auf denen Wohngebäude nur errichtet werden dürfen, bei denen....“ nicht aber „Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen.....“. Die vom Gesetzgeber gewählte Formulierung zielt eindeutig darauf ab, dass auf diesen Flächen nur Gebäude zulässig sein sollen, die ganz oder teilweise der Wohnraumversorgung mit den festgelegten Bindungen dienen. Es kann auch ohne sonstige Anhaltspunkte nicht unterstellt werden, dass dem Gesetzgeber die Folgen der alternativen Stellung des Wortes „nur“ im Sinne eines sog. „Redaktionsversehens“ nicht klar gewesen wären, zumal die Begründung des Entwurfs (BT-Drucks. 19/24838, Seite 19) exakt den gleichen Wortlaut verwendet.</p>	<p>geschilderten derzeitigen Fördermittelknappheit und um die verbleibenden Finanzmittel so effektiv wie möglich einzusetzen, die Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V18400). Damit wurde bezüglich der in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt.</p>
5.	1000	Fehlende planerische Festsetzungen	<p>Planerische Vorstellungen finden sich im ausgelegten Entwurf auch weder hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll noch der Bauweise und somit hinsichtlich keines der Parameter des § 34 Abs. 1 BauGB. Zwar schreibt das BauGB an keiner Stelle einen bestimmten Mindestinhalt von Bebauungsplänen vor. Allerdings genügt auch kein „Planungstorso“, der keine sinnvolle städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB bewirken kann. Dadurch, dass die Beklagte sich über die gesetzliche Anforderung der Festsetzung von „Flächen“ des § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB hinweggesetzt hat, hat sie aber lediglich einen solchen „Torso“ geschaffen. Eine „offene Regelung“ ohne Flächenfestsetzung verfehlt das Planungsziel der sozialen Wohnraumförderung nicht nur, sondern konterkariert es sogar, da die Wohnraumförderung durch andere Nutzungsarten unterlaufen werden kann und auch werden wird, da sich andere Nutzungen ohne Einschränkungen realisieren lassen. Zudem</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan Nr. 2186 handelt es sich nicht um einen Planungstorso, sondern um einen einfachen Bebauungsplan (§§ 30 Abs. 3, 34 BauGB). Anders als ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB), der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, wird der einfache Bebauungsplan durch die Regelungen des § 34 BauGB ergänzt.</p> <p>Ein Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist; eine Flächenverortung ist dieser Regelung dagegen fremd.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>sind Nutzungsänderungen nicht von § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB erfasst (vgl. Gierke in Brügelmann BauGB, Werkstand 119. Lieferung Juli 2021, § 9 Rn. 1434), so dass es auch möglich ist, zunächst als gewerlich genehmigte Gebäude zu Wohngebäuden ohne die Einschränkungen des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB umzunutzen. Nur dies kommt beispielsweise für den denkmalgeschützten Bestand (der bislang ein Konventgebäude enthält) auf dem Grundstück unserer Mandantschaft in Betracht.</p>	<p>Das Planungsziel der sozialen Wohnraumförderung wird nicht verfehlt. Durch den Bebauungsplan wird Gemeinden ein Instrument zur Verfügung gestellt, wodurch rechtlich bereits vorhandenes aber noch nicht realisierte Wohnbebauung teilweise für sozialen Wohnungsbau gebunden werden kann. Ohne den Bebauungsplan wäre zwar eine Wohnbaureserve vorhanden, es könnte also mehr Wohnraum geschaffen werden. Die Landeshauptstadt München hätte jedoch nicht die Möglichkeit Teile dieser vorhandenen Wohnbaureserve für geförderten sozialen Wohnungsbau zu binden.</p> <p>Es ist auch ausgeschlossen, dass die Herstellung von gefördertem Wohnraum durch andere Nutzungsarten unterlaufen wird, da die Zulässigkeit der Art der Nutzung ebenfalls unabhängig von dem Bebauungsplan nach § 34 BauGB beurteilt wird. Zulässig sind Vorhaben, die sich nach § 34 BauGB einfügen, das können Wohngebäude, Gewerbebetriebe oder Sonstiges sein.</p>
6.	1000	Fehlende gesetzlich vorgegebene Voraussetzung bei Verzicht von Flächen für Wohnbebauung	<p>Ein Bebauungsplan, der entgegen dem Wortlaut der Ermächtigungsnorm auf die Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung verzichtet, erfüllt nicht deren gesetzlich vorgegebene Voraussetzungen, zumal auch § 9 Abs. 2d Satz 3 BauGB ausdrücklich festlegt, dass Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können und Satz 4 die Möglichkeit eröffnet, diese Festsetzungen auch für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich zu treffen. Bestätigt wird das auch in der Entwurfsbegründung (BT-Drucks. 19/24838, Seite 25), in der ausgeführt wird:</p> <p><i>“Die Festsetzungen nach Sätzen 1 und 2 sollen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können.“</i></p>	<p>Die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 zur Wohnraumversorgung erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB).</p> <p>Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), der anders als ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) nicht das Mindestmaß an Festsetzungen, Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, enthält. Einfache Bebauungspläne werden nach dem gesetzgeberischen Willen durch die Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) ergänzt und ausgestattet. Diese Regelungen kennen jedoch kein</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Die bloße Festlegung eines (Bebauungsplan-)Umgriffs, in dem ein Anteil von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Baurecht verwirklicht werden soll, ohne konkrete Flächenfestsetzung und ohne Einschränkung der im Übrigen nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungsarten hält sich nicht im Rahmen der zulässigen Auslegung der Ermächtigungsnorm und steht damit im Widerspruch zur Zielsetzung und Systematik der Festsetzungsermächtigung, wie sie sich auch aus der Entwurfsbegründung ergeben. Dort wird ausgeführt (BT-Drucks. 19/24838, Seite 25):</p> <p><i>„Nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 2d BauGB soll für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB die Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung ermöglicht werden; des Weiteren soll ermöglicht werden, dass die Errichtung nur zulässig ist, wenn die Wohnungen...“</i></p> <p>Daraus wird deutlich, dass der Grundgedanke des § 9 Abs. 2d Satz 1 BauGB die Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung ist. Die Beschreibung der Festsetzungsvarianten § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB knüpft daran an (<i>„die Errichtung“ ... „die Wohnungen“</i>). Daher können auch die Festsetzungsvarianten Ziffer 2 und 3 nicht ohne eine Festsetzung von Flächen für Wohnbebauung auskommen.</p>	<p>Erfordernis von Flächenfestsetzungen. In dieser Systematik bewegt sich auch die Rechtsgrundlage für sektorale Bebauungspläne zur Wohnbebauung nach § 9 Abs. 2d BauGB.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan setzt nunmehr für den gesamten Umgriff fest, dass bei allen Vorhaben für Wohnungsbebauung, die nach § 34 zulässig sind, 10 % der neu errichteten Wohnbebauung für geförderten sozialen Wohnungsbau gebunden werden. Der Bebauungsplan setzt dagegen keine Flächen fest auf denen Wohnbebauung errichtet werden muss und schafft somit kein neues Wohnbaurecht.</p> <p>Diese Auslegung des Gesetzes steht der Entwurfsbegründung nicht entgegen, sondern fügt sich in die Systematik des BauGB ein. Soweit in der Entwurfsbegründung ausgeführt wird, dass Festsetzungen für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können, wird damit lediglich die Möglichkeit eröffnet Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d BauGB auf einen Teil des Umgriffs zu beschränken. Daraus kann gerade keine Verpflichtung zur Beschränkung der Festsetzungen auf einen Teil des Umgriffs abgeleitet werden. Die Festsetzung kann auch für den gesamten Umgriff gelten.</p> <p>Dafür spricht auch die Regelung des § 9 Abs. 2d Satz 3 BauGB, wonach Festsetzungen für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können. § 9 Abs. 2d Satz 4 eröffnet die Möglichkeit diese Festsetzungen auch für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich zu treffen. Die Regelung dieser speziellen Fälle, deutet im Umkehrschluss darauf hin, dass die Möglichkeit besteht Festsetzungen auch für das gesamte Plangebiet zu treffen. Wäre diese Möglichkeit nicht gegeben, wären die</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>separaten Regelungen der Sätze 3 und 4 gar nicht notwendig.</p> <p>Letztlich ist es die Entscheidung der Landeshauptstadt München als Plangeberin, welche Festsetzungen als erforderlich angesehen werden. Dies ist Ausfluss der verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG).</p>
7.	1000	Einhaltung Gebote im Hinblick auf die Festsetzung von gefördertem Wohnen	<p>Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Die zeichnerischen Darstellungen sowie die textlichen Festsetzungen müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein (BayVGH, U. v. 28.11.2023 - 1 N 20.2264 - juris Rn. 40 m.w.N.).</p> <p>Auch die Einhaltung dieser Gebote ist im Hinblick auf die Festsetzung eines Anteils von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Baurecht im gesamten Umgriff des Bebauungsplans ohne Festsetzung konkreter Flächen zumindest fragwürdig. Der Verteilungsmodus der 40-%-Quote bleibt insoweit völlig offen. Eine solche Regelung schließt es nicht aus, bei bestimmten Vorhaben eine niedrigere Quote festzulegen, soweit dies bei anderen Vorhaben ausgeglichen wird. Es besteht die Gefahr eines sogenannten „Windhundrennens“ potenzieller Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer aufgrund der mangelnden Konkretisierung überbelastet werden, wenn die 40 % geförderten Wohnens im Gebiet des Bebauungsplans anderweitig nicht erfüllt werden (vgl. für den umgekehrten Fall: BVerwG, B. v. 06.08.2013 - 4 BN 24/13 - juris).</p>	<p>Das Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG), als zentrales Element eines Rechtsstaates, verlangt, dass staatliches Handeln durch Recht und Gesetz bestimmt und begrenzt ist. Das Bestimmtheitsgebot bzw. Normenklarheit ist Ausfluss des Rechtsstaatsgebots und fordert, dass Rechtsnormen so klar und verständlich formuliert sind, dass der*die Bürger*in die Rechtslage erkennen und das Verhalten entsprechend ausrichten kann.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 2186 entspricht den Erfordernissen der Normenklarheit, da die Aufstellung auf Basis der geltenden rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) erfolgte.</p> <p>Mit dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument, mit dem ein Teil preisgebundener Wohnungen auch dort verpflichtend festgesetzt werden kann, wo es bisher nicht möglich war, und zwar im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Grundstückseigentümer*innen haben hier grundsätzlich einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, wenn sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Zusammenhang konnte der geförderte Wohnungsbau in solchen Gebieten bisher nicht gefordert werden, aber die Nachverdichtung des Umfeldes wäre auch ohne den</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Aufstellungsbeschluss des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 zulässig.</p> <p>Mit dem eingeschränkten Festsetzungskatalog (§ 9 Abs. 2d S.1 und S. 2 BauGB) stellt der Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung einen einfachen Bebauungsplan dar, der durch die Regelungen des § 34 BauGB ergänzt und ausgefüllt wird.</p> <p>In dem zitierten Urteil wurden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Diesen Festsetzungen fehlte jedoch eine (für Gemeinbedarfsflächen) notwendige konkretisierende Zweckbestimmung. Die Festsetzungen durch Planzeichen und die textliche Festsetzung ließen sich miteinander nicht in Einklang bringen, waren also teilweise widersprüchlich und dadurch nicht hinreichend bestimmbar.</p> <p>Etwas anderes gilt für den Bebauungsplan Nr. 2186, der keine Festsetzungen zur Art der Nutzung trifft und durch die Regelungen des § 34 BauGB ergänzt wird. Der Bebauungsplan führt zu keiner Änderung des bestehenden Baurechts, sondern setzt lediglich die Bindung der geförderten Wohnungen fest. Er ist insoweit also hinreichend bestimmt.</p> <p>Die Beurteilung „des Einfügens“ des geplanten Bauvorhabens im sogenannten Innenbereich ergibt sich nach § 34 BauGB. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass auch die planungsursächlichen Auswirkungen eines Projektes, welches unmittelbar auf Basis des § 34 BauGB genehmigungsfähig ist, vergleichbar sind. Das Projekt unterscheidet sich nur durch die verpflichtende anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum.</p> <p>Ein „Windhundrennen“ potenzieller Bauantragsteller*innen kann ausgeschlossen werden, da jedes Vorhaben in Einklang mit den Vorgaben des</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Bebauungsplans errichtet werden muss. Das gilt sowohl für die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB als auch für die Bindung von neuem sozialem Wohnungsbau. Ferner wurde durch die Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V18400) bezüglich der in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt. Dadurch wird ein einheitliches Verwaltungshandeln gewährleistet.</p> <p>Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Quoten des geförderten und sozialen Wohnungsbaus gelten für jedes Vorhaben und nicht als Kontingent für den gesamten Planumgriff. Die Einhaltung der Festsetzungen wird im Rahmen eines jeden Genehmigungsverfahrens geprüft. Selbst in dem Fall, dass im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens eines*r Bauantragssteller*in ausnahmsweise eine geringere Bindungsquote vereinbart werden würde, würde dies nicht durch andere Bauantragssteller*innen ausgeglichen werden müssen. Eine unzulässige Übertragung der Verpflichtung auf nachfolgende Vorhabenträger*innen zur Bindung höherer Quoten ist ausgeschlossen.</p>
8.	1000	Festsetzung bestimmter Fördermodelle	<p>Nicht möglich ist zudem die Festsetzung bestimmter Fördermodelle, hier konkret von 20 % Einkommensorientierter Förderung und 20 % München Modell-Miete. Weder der Wortlaut der Ermächtigungsnorm noch die Gesetzesbegründung geben irgendeinen Anhaltspunkt dafür, dass die Realisierung bestimmter Wohnraumförderungsmodelle festgesetzt werden kann.</p> <p>Auch ist derzeit nicht absehbar, wie diese Quotierung realisierbar sein sollte. Mit der Einkommensorientierten Förderung kann nach hergebrachtem Sprachgebrauch und der</p>	<p>Mit der Dritten Programmanpassung „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) wurde die Quote der sozialen Wohnraumförderung für in Aufstellung befindliche sektorale Bebauungspläne grundsätzlich auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt. 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. den oben genannten Anteil von 10 % gefördertem Wohnraum</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Verwendung des Begriffs durch die Stadt – insbesondere in den Programmen „Wohnen in München“ - nur die entsprechende staatliche Wohnbauförderung gemeint sein. Für diese stehen allerdings auf absehbare Zeit keine Fördermittel zur Verfügung. Nach den jüngsten Verlautbarungen des Herrn Ministerpräsidenten Dr. Söder sind für 2026 nur Fördermittel für kommunale Projekte und solche des Studentenwohnens geplant. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat mit Beschluss vom 28.05.2025 die Verwaltung beauftragt, ein Förderprogramm der „Kommunalen Einkommensorientierten Förderung“ aufzustellen. Dieses kann dem Wortlaut nach jedoch nicht unter die Festsetzung fallen. Da die Details dieses neuen Förderprogramms bislang nicht veröffentlicht sind, wäre zudem keine dem Bestimmtheitsgebot genügende Festsetzung möglich.</p> <p>Unbestimmt ist die Festsetzung auch – ungeachtet der grundsätzlichen Unzulässigkeit – hinsichtlich der Bezugnahme auf das München Modell-Miete. Welche Einschränkungen für einen Eigentümer mit der Verpflichtung zum München Modell-Miete entstehen, ist für ihn weder aus dem Bebauungsplan noch aus sonstigen Quellen eindeutig erkennbar. Der Eigentümer müsste sämtliche Beschlüsse „Wohnen in München“ samt diverser Änderungs-, Optimierungs- und Beschleunigungsbeschlüsse in der Gesamtschau lesen, um sich aus verschiedensten Entscheidungen, (teilweisen) Änderungen und Inbezugnahmen die heute gültige Fassung des München Modell-Miete selbst „zusammenzustellen“. Dies genügt keinesfalls dem Gebot der Normklarheit.</p>	<p>in der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche im Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung. Entsprechend des Bebauungsplans dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich ein*e Vorhabenträger*in hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten, was in Form eines Sozialen Bindungsvertrages vor Erteilung der Baugenehmigung erfolgen muss.</p> <p>Im Rahmen der Planungshoheit kann die Landeshauptstadt München angemessene Quoten festlegen. Die Quote beträgt 10 % gemäß dem Beschluss zur Dritten Programmanpassung „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400).</p> <p>Die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung II und III informiert und berät darüber hinaus gerne über die konkreten Voraussetzungen und Verpflichtungen, die mit den jeweiligen Modellen einhergehen.</p>
9.	1000	Fehlender bodenrechtlicher Bezug	Die Festsetzung einer Wohnbaugeschossfläche ist nicht möglich, da der Bebauungsplanentwurf weder die Festsetzung von „Flächen“ in Sinne von Baufeldern noch einer zulässigen Geschossfläche enthält. Ohne solche Anknüpfungspunkte kann nicht eine Festsetzung nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO getroffen werden, da diese damit keinen bodenrechtlichen Bezug mehr hat, sondern allein wohnraumförderungsrechtliche	Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2 d BauGB gestattet lediglich den dort abgeschlossen geregelten Festsetzungskatalog und schließt weitergehende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB aus. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), der durch die Vorschriften des § 34 BauGB ergänzt und ausgefüllt

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Zwecke erfüllt. Solche können aber weder mit § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO noch mit § 9 Abs. 2d BauGB ausschließlich verfolgt werden.	wird. Es wurde keine Festsetzung zu Geschossflächen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO getroffen und eine solche ist nicht notwendig. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls durch § 34 BauGB bestimmt. Das Fehlen von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist keine Besonderheit des Bebauungsplans Nr. 2186, sondern entspricht der Gesetzessystematik von den §§ 30 Abs. 3, 34 BauGB und entspricht dem gesetzgeberischen Willen.
10.	1000	Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit	<p>Weiterhin fehlt dem Bebauungsplan Nr. 2186 wegen Vollzugsunfähigkeit die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Ein Bebauungsplan, der auf Dauer oder unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, vermag die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen und verstößt deshalb gegen das in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB enthaltene Gebot der Erforderlichkeit der Planung. Die Prognose, ob der Realisierung des Bebauungsplans dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen, verlangt keine letzte Gewissheit, dass der Vollzug der Regelung unter allen Umständen ausgeschlossen sein wird, sondern die von den konkreten Einzelfallumständen abhängige Prüfung, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen realistischerweise umgesetzt werden können. Ein Bebauungsplan verfehlt seinen gestalterischen Auftrag und ist folglich unwirksam, wenn seiner Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen. (BVerwG, B. v. 13.06.2023 – 4 BN 33/22 - juris Rn. 6; B. v. 06.12.2022 - 4 BN 23/22 juris Rn. 10).</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 2186 ist städtebaulich nicht</p>	<p>Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“) ist gegeben. Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtischen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen Zielsetzungen vor. Die Planungshoheit ist verfassungsrechtlich (Art. 28 Abs. 2 GG) verankert. Die Vollzugsfähigkeit als Teil der Erforderlichkeit ist beim Bebauungsplan Nr. 2186 zweifellos gegeben. Die allgemeinen Fragen zur Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen in der Landeshauptstadt München wurden in der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates am 22.03.2023 auf Grundlage der Vorlage „Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) (sog. „Grundsatzbeschluss“) behandelt.</p> <p>Der Beschluss geht auf verschiedene Stadtratsaufträge zurück, insbesondere auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 im „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VII 2023 – 2028“, in der das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt wird, „die allgemeinen Grundsätze für den Erlass eines sektoralen Bebauungsplanes bis spätestens 31.03.2023 in den</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>erforderlich, da er zum einen keine konkreten Festsetzungen enthält und im Übrigen nicht vollzugsfähig ist.</p>	<p>Stadtrat einzubringen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).</p> <p>Im Beschluss „Wohnen in München VII“ (WIM VII) wurde der Wohnbedarf der Stadt, insbesondere auch der Bedarf an geförderten und preisgedämpften Wohnungen umfassend ermittelt und festgelegt, wobei der Bedarf hier anhaltend hoch ist und die Zielzahl für die Bindungen bzw. Bewilligungen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau bereits in „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07756) von 1.800 auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht wurden. In diesem Zusammenhang wird bereits darauf hingewiesen, dass die Umsetzung insbesondere auch von einer entsprechenden Baurechtschaffung bzw. seit kurzem auch der Möglichkeit der Anwendung der Regelungen zum sogenannten sektoralen Bebauungsplan in § 34-BauGB-Gebieten abhängt.</p> <p>Nunmehr wurde mit dem Beschluss zur Dritten Programmanpassung „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V18400) bezüglich der in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt.</p> <p>Eine Prüfung der Ausgangslage im Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat ergeben, dass das betrachtete Gebiet zur Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes geeignet ist, da Wohnbaurechtsreserven in einer Größenordnung mit wirksamer Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Viertels vorhanden sind. Somit ist bei der Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 zur Wohnraumversorgung das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“) gegeben.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Der Bebauungsplan enthält nur eine Festsetzung, wonach sich bei Errichtung von Gebäuden, die Eigentümer*innen hinsichtlich eines Anteils von 10 % der Wohnbaugeschossfläche aller Wohnungen dazu verpflichten müssen, 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. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen sich nach den Regelungen des § 34 BauGB, insbesondere danach, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Sofern sich ein beantragtes Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt, muss 10 % der Wohnbaugeschossfläche für geförderten sozialen Wohnraum gebunden werden.</p> <p>Auch wenn Wohnbebauung faktisch nicht realisiert wird, ändert dies grundsätzlich nichts an der grundsätzlichen Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans. Die Landeshauptstadt München ist als Plangeberin darauf angewiesen, dass sich der*die Bauträger*in entschließt Wohnbebauung zu realisieren und einen entsprechenden Antrag stellt. Der*die Bauträger*in hat insofern, wie bei jedem Bebauungsplan, die Antragshoheit.</p>
11.	1000	Keine sachgerechte Abwägung, Umgriff	Im Umgriff des zukünftigen sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 befindet sich auf Rund der Hälfte der Grundstücke denkmalgeschützte Gebäude (Weinbauernstr. 13, 15 (Hinterhofgebäude) 21, Tegernseer Landstraße 92, Kistlerstraße 11). Dort kommen nur im Sinne der Festsetzung von gefördertem Wohnungsbau nicht in relevante Umnutzungen und Umbauten in Betracht. Auf dem in der Bebauungsplan Begründung an mehreren Stellen als relevante Baurechtsreserve vorgebrachten Grundstücken Flurnummern	<p>Um die Lage der sich im Planungsumgriff des sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186 befindlichen Denkmäler klarzustellen, wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3 verwiesen.</p> <p>Bei Betrachtung des Umfeldes ist auf den unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücken Flurstück Nr. 13494, 13494/3, 13495/3 und 13495/5, Gemarkung München, Sektion 7, ebenfalls Potential zur baulichen</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>13495/3 und 13495/5 wurde aktuell gerade Baurecht für ein Hospiz geschaffen, was den Zielen der Ermächtigungsnorm – der Schaffung von gefördertem Wohnungsbau - nicht entspricht. Damit bleibt eine im Sinne der Wohnraumförderung relevante Baurechtsreserve allein auf dem Grundstück unserer Mandantschaft im Bereich der Weinbauernstraße. Indem der Umgriff des Bebauungsplans gleichwohl weiter als dieses Grundstück gezogen wird und die Bebauungsplanbegründung dort Baurechtsreserven behauptet, kann für das Grundstück unserer Mandantschaft keine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen stattfinden.</p>	<p>Verdichtung und Baurechtreserve in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden. Die Grundstücke wurden folglich in den Planungsumgriff des Bebauungsplanes mit aufgenommen.</p> <p>Die Beurteilung „des Einfügens“ des geplanten Bauvorhabens ergibt sich weiterhin nach § 34 BauGB. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass auch die planungsursächlichen Auswirkungen mit denen eines Projektes, welches unmittelbar auf Basis des § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre, vergleichbar wären.</p> <p>Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat eine wirksame Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Gevierts wie auch für das Wohnungsangebot der Landeshauptstadt München insgesamt. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise kann den deutlich und anhaltend angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Landeshauptstadt München entgegengewirkt werden.</p> <p>Auch die Zulässigkeit des Hospizes richtet sich nach § 34 BauGB. Sofern keine Gebäude mit Wohnungen realisiert werden, entfaltet der Bebauungsplan seine Wirkung nicht. Der*die Grundstückseigentümer*in hat die Verfügungsgewalt über sein*ihr Eigentum und entsprechend auch die Antragshoheit.</p> <p>Eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen erfolgt auch für diesen sektoralen Bebauungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für die Errichtung von Gebäuden. Ferner wird durch den Bebauungsplan kein neues Wohnbaurecht geschaffen oder weggenommen. Das bestehende zulässige Baurecht bestimmt sich nach § 34 BauGB.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Bürgerbeteiligung		
12.	1001	Verfügbarkeit der Unterlagen im Internet	<p>Wir halten nach wie vor Ihre digitale Plattform unter https://bauleitplanung.muenchen.de/plaene/muenchen für nicht geeignet einem durchschnittlich, nicht IT-affinen Bürger die Unterlagen verfügbar zu machen. Gerade für ältere MitbürgerInnen stellt diese Art von Auslegung ein Hindernis dar.</p>	<p>Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Bebauungsplanunterlagen sowie sämtliche Möglichkeiten zur Auskunft und Abgabe von Stellungnahmen, neben der Internetveröffentlichung, wurden im Amtsblatt Nr. 12/2025 der Landeshauptstadt München vom 30.04.2025 sowie in der Süddeutschen Zeitung und im Münchner Merkur vom 02.05.2025 bekanntgegeben.</p> <p>In der Bekanntmachung ist die Adresse zur digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München“.</p> <p>Zusätzlich wurden die Unterlagen, wie bereits auch vor der Einführung der Veröffentlichung im Internet, während des Veröffentlichungszeitraums beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28b (Hochhaus), Erdgeschoss, Raum 071 (Auslegungsraum – barrierefreier Eingang an der Ostseite des Gebäudes, auf Blumenstraße 28 a), von Montag mit Freitag von 6 Uhr bis 18 Uhr als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich ausgelegt.</p>
		Grünordnung		
13.	1001	Beschluss Grünflächen erhalten	<p>Der vorhandene Flächennutzungsplan zeigt AG-Grünflächen. Die Bebauung von derzeit vorhandenen Grünflächen steht im Widerspruch zum Stadtratsbeschluss „Grünflächen erhalten“,</p>	<p>Die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Grünfläche (AG) auf den Grundstücken, Gemarkung München, Sektion 7, Flurstück Nrn. 13497, 13497/4,</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>aber auch in erheblichem Widerspruch zum EU-Renaturierungs-Gesetze welches im Umweltausschuss des EU Parlament am 29.11.2023 beschlossen und am 26.2.2024 verabschiedet wurde:</p> <p>https://www.consilium.europa.eu/de/policies/nature-restoration/</p> <p>Wir möchten Sie insbesondere auf folgenden Absatz hinweisen:</p> <p>Städtische Gebiete</p> <p>Städtische Ökosysteme machen 22 % der Landfläche der EU aus. Parks, Gärten, Bäume und Wiesen sind wichtige Lebensräume für Pflanzen, Vogel und Insekten.</p> <p>Mit den neuen Vorschriften will die EU mehr Grünflächen in Städten und Vororten schaffen. Zielvorgaben wären:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kein Nettoverlust an Grünflächen bis 2030 im Vergleich zu dem Jahr, in dem die Vorschriften zur Wiederherstellung der Natur in Kraft treten (es sei denn, das Stadtgebiet mehr als 45 % aus Grünflächen). • mehr Baumbestand in den Städten <p>Die Stadt München hat die Zielvorgaben zum Baumbestand verfehlt. Die Vernichtung von Grünflächen hat die allgemeine Grünflächen-Quote signifikant unter 45% gesenkt. Die derzeit geplante Bebauung steht in massivem Widerspruch dazu. Wir bitten um eine Stellungnahme im Gesamtkontext. Wir sehen die Erfordernis nicht nur Grünflächen zu erhalten, sondern in Hinblick auf das Gesetz zu erweitern. Ausgleichsflächen-Rechnungen helfen nicht dem Klima und nicht der Natur, sondern nur den Investoren. Wir bitten um eine Stellungnahme, wie die Stadt München den geforderten Beitrag zum Umweltschutz sicherstellen will.</p>	<p>13497/5 und teilweise 13510, befinden sich außerhalb des Planungsumgriffs des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 und sind somit nicht von den Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 betroffen.</p> <p>Des Weiteren ist der Bezug auf eine allgemeine Grünflächen-Quote nicht bekannt. Sollten die städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung gemeint sein, wird mitgeteilt, dass die Orientierungswerte keine Anwendung finden, da der Beurteilungsrahmen der § 34 BauGB ist.</p> <p>Bei Vollzug der Bauvorhaben sind im Planungsumgriff die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sowie die Freiflächengestaltungssatzung unverändert gültig und anzuwenden.</p> <p>Da der Baum- sowie Artenschutz unverändert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten ist, wird dies nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.</p>
14.	1001	Sicherstellung der Freiflächenversorgung	<p>Die Freiflächenversorgung ist gemäß Stadtratsbeschluss mit 20qm pro Einwohner sicherzustellen:</p> <p>Pro Einwohner*in kann zirka 8,06 m² anrechenbare Öffentliche Grünfläche und 11,86 m² private Freifläche für die Freizeitnutzung gesichert werden. Auf den Dächern wird eine Freiflächenversorgung von 2,3 m² nachgewiesen.</p>	<p>Durch den sektoralen Bebauungsplan erfolgt keine Baurechtschaffung, sondern ausschließlich die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierten, aber bereits zulässigen Wohnbaurechts innerhalb des Planungsgebiets. Das Baurecht auf zusätzliche Wohnflächen ist also nach § 34 BauGB bereits vorhanden. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zweckbindung als geförderten Wohnraum</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Die 20qm haben Bezug zu Boden und echter Nutzung. Grünflächen-Dächer und sonstige Umrechnungen entsprechen keinesfalls dem Beschluss. Wir bitte um Prüfung wie die Quote sichergestellt wird. Wir finden diese nicht in der Auslegung.	und führt somit zu keiner Änderung des bestehenden Baurechts. Es handelt sich hierbei um den Wohnraum in einem Bestandsquartier. Insofern wird durch das bereits nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht kein Nachweis der Freiflächenversorgung ausgelöst. Die Zulässigkeit des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich im Genehmigungsverfahren.
		Klima, Umwelt		
15.	1001	Klimagutachten	Gibt es bereits für die Bebauung ein Klimagutachten? Meist sind die Stellungnahmen der Münchener Stadtregierung von der städtischen Politik und nicht von Neutralität geprägt.	Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2186 erfolgt auf Basis der geltenden rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 2186 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans 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. Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2d BauGB gebunden, somit sind nur die bestimmten Festsetzungen, die sich auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig. Es können keine klimabezogenen Festsetzungen oder Regelungen getroffen werden.
16.	1001	Negative Klimabilanz	Wir sehen im Baugebiet zwar keinen großen, aber alten Baumbestand und grüne Flächen. Auf Basis der vorhandenen Unterlagen können wir nicht erkennen wie die Erfordernisse	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 13 und 15 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>von Klima-, Arten- und Baumschutz berücksichtigt werden. Im Gegenteil erscheint uns das Vorhaben zu einer diesbezüglichen negativen Bilanz zu führen und damit auf Basis bestehender Umweltschutz- und der neuen EU-Vorschriften rechtswidrig zu sein (s. auch oben unsere Kommentare zum FNP).</p> <p>Können Sie konkrete Beiträge zur Umweltbilanz ausweisen? Das ist der Veröffentlichung nicht zu entnehmen.</p>	<p>Im Planungsumgriff sind die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sowie die Freiflächengestaltungssatzung unverändert gültig und anzuwenden. Die geltende BaumSchV verpflichtet zu Ersatzpflanzungen, wenn auf dem Grundstück durch Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau geschützte Bäume, mit entsprechender Genehmigung, entfernt werden müssen.</p> <p>Der Baum- sowie Artenschutz sind unverändert zu beachten und werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.</p>
17.	1001	Klimatische Auswirkungen	<p>Im Regelfall verweisen Sie auf die lokale Wirkung des Bebauungsplan im Auslegungsverfahren, wenn es um die Themen Temperatur-Erhöhung, Klima, Grundwasser geht. Mittlerweile sind aber die erheblichen Auswirkungen auf unseren Lebensraum bekannt. Gerade Temperatur, Lärm und Klima führen inzwischen dazu, dass höchstrichterlich von Menschenrechtsverletzungen insbesondere von nachfolgenden Generationen ausgegangen wird. Wir bitten entsprechend darum alle Beteiligten am Verfahren, sowie die Unterlagen rechtssicher zu archivieren.</p> <p>Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass es keine Umweltprüfung gibt.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit des Verfahrens wurde auch bezüglich gegebenenfalls berührter Umweltaspekte geprüft.</p> <p>Alle zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Unterlagen werden selbstverständlich entsprechend gesetzlicher Vorgaben archiviert.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 15 verweisen.</p>
18.	1001	Kaltluftzufuhr	<p>Wir gehen angesichts der zahlreichen Bauvorhaben und Quartiere sogar davon aus, dass jeglicher Kaltluftstrom von so tragender Bedeutung ist, dass selbst kleinste Veränderungen die Gesundheit von Menschen und die verbliebene Umwelt schädigen. Die Folgen werden kaum mehr zu kompensieren sein. Man geht von über 40° in den Sommermonaten in dicht besiedelten Gebieten aus. Zudem sind sämtliche dicht bebauten Gebiete in München als klimatisch ungünstig bewertet. Mit Folgen wie sie im Straßburger Urteil zum</p>	<p>Urteile des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR) können durch Gemeinden nicht direkt umgesetzt werden, sondern obliegen der Umsetzung durch den nationalen Gesetzgeber. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Landeshauptstadt München dann an die Einhaltung von Gesetzen gebunden. Der sektorale Bebauungsplan ist an einen eingeschränkten Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 2d BauGB gebunden, weshalb keine Festsetzungen</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Klimaschutz dargestellt werden. Wir bitten hier um eine Stellungnahme.	<p>zum Klimaschutz getroffen werden können. Allerdings werden die Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans, der einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB darstellt von den Regelungen des § 34 BauGB ergänzt und ausgefüllt. Durch den sektoralen Bebauungsplan erfolgt keine Baurechtschaffung, sondern ausschließlich die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierten, aber bereits zulässigen Wohnbaurechts innerhalb des Planungsgebietes. Das Baurecht auf zusätzliche Wohnflächen ist also nach § 34 BauGB bereits vorhanden. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zweckbindung als geförderten Wohnraum und führt somit zu keiner Änderung des bestehenden Baurechts. Es handelt sich hierbei um den Wohnraum in einem Bestandsquartier.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird im Genehmigungsverfahren geprüft. Nach § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB sind nur Vorhaben zulässig, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 14 und 15 verwiesen.</p>
		Emissionen, Lärm		
19.	1001	Emissionen	<p>Bauvorhaben lösen üblicherweise mindestens temporär, meist bleibend Überschreitungen vom EMF-Strahlung, Lärm, Bau-Schadstoffen, und klimarelevanten Schadstoffen aus. Zudem wirkt ein Abriss massiv negativ auf die CO2-Bilanz. Beton trägt zu 40% zum weltweiten CO2-Ausstoß bei. Wie stellen Sie sicher, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bau selbst klimaneutral ist - Das gesamte Bauvorhaben klimaneutral ist 	<p>Der Bebauungsplan Nr. 2186 ist an einen eingeschränkten Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 2d BauGB gebunden. Als einfacher Bebauungsplan wird er durch die Vorschriften nach § 34 BauGB ergänzt und ausgefüllt. Er schafft kein zusätzliches Baurecht, sondern bindet das bereits nach § 34 Abs. 1 BauGB vorhandene aber noch nicht realisierte Baurecht für den geförderten Wohnungsbau.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<ul style="list-style-type: none"> - Es zu keinen unzulässigen Emissionen im Gebiet selbst und um das Gebiet kommt? 	<p>Ein Bauvorhaben ist weiterhin nach § 34 Abs. 1. S. 1 BauGB nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 1. S. 1 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird im Genehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 15 verwiesen.</p>
20.	1001	Lärm	<p>Es ist absehbar, dass die Bebauung zu einer deutlichen Überschreitung der erlaubten TA-Lärm-Normen führen wird. Diese werden erhebliche psychische und körperliche Schäden nach sich ziehen. Auch für die naheliegenden Wohngebiete. Hier sind auch noch Senior*innen betroffen für die das eine besondere Zumutung ist. Dies umso mehr als ein zentrales HOSPIZ im Bebauungsumfeld liegt.</p> <p>Wie bringen Sie Studenten, Verkehr, KVR-Verkehr und den übliche Lärmzuwachs durch unterschiedliche Bevölkerungsschichten und deren Lebensweisen unterhalb TA-Lärm?</p> <p>Da Sie erfahrungsgemäß unseren Anmerkungen mit immer den gleichen vorgegebenen Textblöcken unabhängig von der Bebauung und dem geplanten Vorhaben begegnen verweisen wir ausdrücklich auf die Werte des bayrischen Landesamtes für Umweltschutz.</p> <p>Die o.g Lärm-Werte werden durch eine Neu-Bebauung und den Baustellenlärm auch für die heutigen Anwohner und Nachbarn zur erheblichen nicht mehr zu duldenden Belastung. Wie schützen Sie die Menschen, die im Umfeld des Quartiers wohnen und sichern ein erträgliches Niveau ab?</p>	<p>Die TA-Lärm regelt unabhängig von Bebauungsplanverfahren die zulässige Gewerbelärm-Emission.</p> <p>Eine grundsätzliche Veränderung der Lärmauswirkungen der Bebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist nicht absehbar.</p> <p>Soweit sich die Frage auf die Lärmentwicklung im Zuge der Bautätigkeiten bezieht:</p> <p>Die Lärmelastungen für Anwohner*innen, Nachbarn und Arbeiter*innen sind bei Bautätigkeiten jeglicher Art leider nicht vermeidbar. Es gibt allerdings gesetzliche Regelungen, wie laut Bauarbeiten sein dürfen. Die Bauherr*in ist dazu verpflichtet, beim Betrieb von Baumaschinen auf die Einhaltung der Richtwerte zu achten und jederzeit vermeidbare Lärmelastungen durch Bauarbeiten zu verhindern.</p> <p>Im Übrigen sind nur Vorhaben zulässig, wenn sie den Anforderungen nach § 34 BauGB entsprechen und</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren (§ 34 Abs. 1 S. 2 BauGB).
21.	1001	Lufthygiene	<p>Die Lufthygiene-Werte werden üblicherweise an den Tiefgarageneinfahrten und den Zufahrten überschritten. Auch im Jahres-Mittelwert. Dies bedeutet im Umkehrschluss bei derzeit verschärften WHO-Richtlinien, dass für Menschen mit Wohnung in der Nähe der Zufahrten eine Gesundheitsgefährdung vorhanden ist. Wie werden Sie hier gegensteuern? Zumal die Stadt München in diesem Punkte bereits mehrfach verurteilt worden ist.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2186 erfolgt auf Basis der geltenden rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 2186 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans 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.</p> <p>Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2 d BauGB gebunden, somit sind nur die bestimmten Festsetzungen, die sich auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig. Es können keine umweltbezogenen Festsetzungen oder Regelungen getroffen werden.</p> <p>Bezüglich Abluft aus Tiefgaragen kann der Hinweis gegeben werden, dass es hier ohnehin verschiedene rechtliche Anforderungen an die Belüftung gibt, u. a. stellt die GaV (Garagenverordnung) auch Anforderungen an die Abstände von Lüftungsschächten zu Fenstern von Aufenthaltsräumen.</p>
		Verkehr, allgemein		
22.	1001	Verkehrsaufkommen	Die Stadt München rechnet Neubaugebiete und verdichtete Gebiete üblicherweise mit 0,5-0,7 Autos pro WE. Diese Quote hat sich angesichts realer Zahlen als völlig hältlos erwiesen.	Der Bebauungsplan Nr. 2186 schafft kein zusätzliches Baurecht, sondern bindet das bereits nach § 34 Abs. 1

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Hier ist zu klären wie das bestehende Verkehrsaufkommen noch zu einer für Anwohner erträglichen Situation führen soll. Wir weisen hier ausdrücklich auch auf die allgemein Menschenrechtslage und auf die Normen für WR-Gebiete hin.	BauGB vorhandene aber noch nicht realisierte Baurecht für den geförderten Wohnungsbau. Ein Bauvorhaben ist weiterhin nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Stellplatzbedarf ergibt sich nach den üblichen Normen, insbesondere der BayBO und der Stellplatzsatzung. Die Erbringung dieser Normen und die Zulässigkeit eines Bauvorhabens werden im Genehmigungsverfahren geprüft.
23.	1001	Kollabierender Verkehr, lokale Verkehrsquoten	Der Verkehr im Gebiet wird wie in ganz München kollabieren. Mögliche Maßnahmen sind ein „Mobilitätskonzept“ und neutrale Hochrechnungen zum Beispiel vom TÜV oder ADAC. Wie stellen Sie sicher, dass der Verkehr um das Planungsgebiet und den beteiligten Straßen nicht kollabiert. Wir bitten Sie in der Antwort nicht von Lastenfahrräder o.ä. auszugehen, sondern die realen lokalen Quoten und Pendel-Verkehr zu berücksichtigen.	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.
		Verkehr, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)		

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
24.	1001	Ausbau des ÖPNV	<p>Die Bebauung hat massiv negative Auswirkung auf die umliegenden Gebiete. Gibt es hier valide, angepasste Hochrechnungen, sowie in haltbarer Zeit geplanten Ausbau ÖPNV.</p> <p>Wir möchten Sie insbesondere auf den stockenden ÖPNV- und Infrastruktur-Ausbau angesichts maroder städtischer Finanzen hinweisen. Wird z.B. der Kistlerhof im ausgeschriebenen Umfang der Empira Group realisiert, so wird das zu einem nicht mehr zu bewältigendem Verkehrsaufkommen rund um das Gebiet führen.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 2186 schafft kein zusätzliches Baurecht, sondern bindet das bereits nach § 34 Abs. 1 BauGB vorhandene aber noch nicht realisierte Baurecht für den geförderten Wohnungsbau.</p> <p>Ein Bauvorhaben ist weiterhin nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird im Genehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>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.</p>
25.	1001	Verkehrs- und Entwicklungskonzept, Überlastung ÖPNV	<p>Es stellt sich die Frage nach leistungsstarkem ÖPNV. Es fehlt ein Verkehrs- und Entwicklungskonzept. Eine Bebauung ohne ein solches Konzept wird zum klimatischen und sonstigen Kollaps führen. Es sind nur kaum leistungsfähige Bus-Verbindungen vorhanden und ein seit fast einem halben Jahrhundert kaum ausgebauter ÖPNV. Die Staus und die Zugänglichkeit des ÖPNV zeigen schon jetzt eine vorhandene Überlastung. Sehen Sie diese Überlastung nicht als gegeben an? Wie reagiert die Stadt München im Gesamtkontext, zumal dieses Bauvorhaben auch noch an einem zentralem Knotenpunkt liegt?</p>	<p>Durch den sektoralen Bebauungsplan erfolgt keine Baurechtschaffung, sondern ausschließlich die Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierten, aber bereits zulässigen Wohnbaurecht innerhalb des Planungsgebietes. Das Baurecht auf zusätzliche Wohnflächen ist also nach § 34 BauGB bereits vorhanden. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zweckbindung als geförderten Wohnraum und führt somit zu keiner Änderung des</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>bestehenden Baurechts. Es handelt sich hierbei um den Wohnraum in einem Bestandsquartier.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird im Genehmigungsverfahren geprüft. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens kann ein entsprechendes Mobilitätskonzept, das den Schwerpunkt auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) legt, entwickelt werden.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 23 verwiesen.</p>
26.	1001	Beteiligung des Investors an ÖPNV-Maßnahmen	Haben Sie hier auch vom Investor mitgetragene ÖPNV-Maßnahmen vorgesehen oder muss der Steuerzahler einmal mehr für Wachstumspolitik aufkommen?	<p>Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2 d BauGB gebunden, Somit sind nur bestimmte Festsetzungen, die sich auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig.</p> <p>Eine Festsetzung im sektoralem Bebauungsplan, die eine Beteiligung der Investoren am ÖPNV-Ausbau festsetzen, ist folglich nicht zulässig.</p>
		Denkmalschutz		
27.		Denkmalschutz und künstlerischer Wert	Wie stellen Sie für künftige Bauvorhaben die Erhaltung künstlerischer und denkmalgeschützter Substanz sicher?	<p>Unabhängig von den Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 ist das Denkmalschutzgesetz (DSchG) gültig und sichert die im Planungsgebiet vorhandene denkmalgeschützte Substanz.</p> <p>Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. Erlaubnisse einzuholen, wobei die Zulässigkeit eines Bauvorhabens geprüft wird.</p>
		Sonstiges		

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
28.	1001	Neutralitätspflicht des öffentlichen Dienstes	<p>Wir bitten darum das Verfahren auf Neutralität zu prüfen. Wir glauben nicht daran, dass (sektorale) Bebauungspläne zu Gunsten großer Investoren mit den gegensätzlichen Themen von Bürgerinitiativen und Parteien gleich und fair behandelt und abgewogen werden. Wie stellen Sie die Neutralität von beurteilenden Sachbearbeitern und der Stadt München insgesamt sicher?</p>	<p>Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist die Neutralität gewährleistet. Die Sachbearbeiter*innen sind Beamte oder Beschäftigte des öffentlichen Dienstes und dementsprechend zur Neutralität und Verfassungstreue verpflichtet. Diese Pflicht bedeutet, dass sie ihre Aufgaben unparteiisch und gerecht erfüllen müssen. Der Bebauungsplan selbst wird letztendlich durch den Stadtrat des Landeshauptstadt München abgewogen und beschlossen. Der Stadtrat ist ein nach gesetzlichen Vorgaben gewähltes Gremium und ein zentrales Organ der kommunalen Selbstverwaltung. Als solches ist der Stadtrat verpflichtet seine Entscheidungen in Einklang mit der Verfassung, den Gesetzen und nur aufgrund sachlicher Erwägungen zu treffen.</p>
29.	1001	Bindung zur Wohnraumschaffung	<p>Sie weisen direkt in Ihrer Veröffentlichungsseite auf die Eingriffsmöglichkeiten in Hinblick auf soziale Mietquoten über EOF und MM hin. https://stadt.muenchen.de/infos/kistlerstrasse</p> <p>Tatsächlich ist das Projekt ein weiteres aus dem Hause [Anm. der Verwaltung: geschwärzt aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben], welches sehr gute Beziehungen zum München Planungsreferat pflegt. Das offizielle Ziel „Wohnraumschaffung“ ist ein parteipolitisches Ziel und wird seit Jahren mit den gleichen Methoden verfolgt, obwohl die Wirkung eine sichtbar negative Bilanz in der Stadtkasse ist und am Wohnungsmarkt keinerlei Wirkung zeigt.</p>	<p>Das Ziel „Wohnraumschaffung“ ist sicherlich ein politisches, aber auch gesamtgesellschaftliches Ziel. Gerade bei dem sehr angespannten Wohnungsmarkt in München, sind alle gesetzlichen Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen notwendig. Die städtischen Modelle zielen darauf ab, den unterschiedlichen Bedürfnissen der Münchner Bevölkerung gerecht zu werden und sozialen Wohnungsbau zu fördern, um einer drohenden Wohnungsnot entgegenzuwirken.</p>
30.	1001	Städtische Förderung	<p>Der sektorale Bebauungsplan basiert auf staatlicher/städtischer Förderung und Münchner Modellen für Sozial-Mieten. Dies ist in Zeiten, in denen Stadt, Land, Bund die zugelassenen Schuldenbremsen diskutieren und überschreiten, bzw. nicht mehr gesetzes- und verfassungskonform gestalten zu hinterfragen. Wir bitten um Prüfung und falls möglich Vorlage der städtischen Invest- und Förderungszahlen zum Projekt inkl.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 2186 wird in Einklang mit den geltenden Gesetzen beschlossen.</p> <p>Die Festsetzungen sind getragen von der Verpflichtung zur kommunalen Daseinsvorsorge als Ausfluss der Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinde (Art. 28 Abs. 2</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>langfristiger Planung. Aktuell hat die Stadt bereits 7,5 Milliarden Euro Schulden und gibt Zusagen, deren Deckung nicht mehr gegeben ist. Diese Politik geht auf Kosten der Zukunft und künftiger Generationen. Wir glauben, dass man eine derart explodierende Verschuldung, die gerade dem Bau-Wachstum geschuldet ist, der Finanzaufsicht, dem Bundesrechnungshof und geg. auch weiteren Behörden zur Prüfung vorlegen sollte.</p>	<p>GG) und dem Auftrag zur Realisierung erschwinglicher Wohnbebauung (Art. 106 Abs. 2 BV).</p> <p>Die finanzielle Lage bzw. die Belastung der Landeshauptstadt München, des Freistaates Bayern und der Bundesrepublik Deutschland kann nicht als Belang in die Abwägung eingestellt werden. Der verantwortungsvolle Umgang mit den zur Verfügung stehenden Mitteln ist jedoch ein zentrales Thema bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.</p> <p>Informationen wie städtische Invest- und Förderungszahlen können in der Regel im Rahmen der öffentlichen Haushaltsberichterstattung eingesehen werden. Konkrete interne Unterlagen, die über das Bebauungsplanverfahren hinausgehen, können im Rahmen des formellen Verfahrensschrittes der öffentlichen Beteiligung nicht vorgelegt werden.</p> <p>Die angesprochene Verschuldung ist ein komplexes Thema, das nicht nur die Stadt München, sondern viele Kommunen betrifft. Es ist das Ziel der Landeshauptstadt München, durch gezielte Investitionen in die Infrastruktur und den Wohnungsbau auch zukünftige Generationen zu unterstützen und nicht zu belasten.</p> <p>In verschiedenen Befassungen des Stadtrates wurden die Gründe und die Folgen der finanziellen Engpässe bei der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderung dargestellt und darüber entschieden, wie damit umzugehen ist. Mit dem Haushaltbeschluss für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17027) wurden Haushaltsmittel im Referat für Stadtplanung konsolidiert, um eine dringend gebotene Entlastung des städtischen Haushalts herbeizuführen. Dabei wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung finanzielle Restmittel belassen, um</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>zumindest die kommunale Wohnungsbauförderung aufrechtzuerhalten.</p> <p>Die schwierige und alle bayerischen Kommunen treffende Fördermittelknappheit macht es notwendig, die noch verbleibenden Finanzmittel so effizient wie möglich einzusetzen. Hierzu wurde nunmehr mit der Dritten Programmanpassung „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V18400) u. a. bezüglich der in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung das weitere Vorgehen unter den geänderten Rahmenbedingungen beschlossen und die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt.</p>
31.	1001	Objektive Bearbeitung von Anmerkungen	<p>Die Bearbeitung von Stellungnahmen ist üblicherweise auf die Durchsetzung des Vorhabens angelegt. Wir bitte um Mitteilung einer Quote oder Kennzahl, welche die Wirksamkeit des Auslegungsverfahrens aufzeigt. Wie stellen Sie die objektive Bearbeitung der Anmerkungen gemäß BauGB sicher?</p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens dient der Ermittlung von Belangen (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die Verwaltung setzt sich inhaltlich mit den vorgebrachten Äußerungen auseinander und lässt die Erkenntnisse in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen. Die vorgebrachten Äußerungen werden zusammen mit einer Stellungnahme der Verwaltung als Teil der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Die Bearbeitung der Stellungnahmen hat somit das Ziel, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2186 im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p>
32.	1001	Restriktionen bei Veröffentlichungen	<p>Für eine Rückantwort wenden Sie sich bitte gerne an diese Mail-Adresse. Wir werden dann die interne Verteilung vornehmen. Wir bitte auch um Nachricht, ob Antworten der Stadt München Restriktionen hinsichtlich einer Veröffentlichung unterliegen.</p>	<p>Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB ist das Ergebnis der Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen mitzuteilen. Das Ergebnis wird zu den einzelnen Punkten im Rahmen der Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen mit dieser Beschlussvorlage mitgeteilt.</p>

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Diesbezüglich bestehend keine Restriktionen hinsichtlich einer Veröffentlichung der Antwort der Landeshauptstadt München, soweit die Stellungnahmen richtig wiedergegeben oder zitiert werden.