Telefon: 0 233-22918
22187
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII/22 V
PLAN-HAII/22 P

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2191
Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich),
Adams-Lehmann-Straße (nördlich)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 04 – Schwabing-West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19150

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Aufstellung des (sektoralen) Bebauungsplanes Nr. 2191
Inhalt	• Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB) sowie Anhörung des Bezirksausschusses 04 mit Stellungnahmen der Verwaltung • Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahmen der Verwaltung • Entwurf des Satzungstextes zum (sektoralen) Bebauungsplan Nr. 2191 mit Festsetzung des Anteils der Geschossflächen Wohnen (10%), für die die Verpflichtung besteht, sie als geförderten Wohnraum zu binden.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	1. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 3 entsprochen werden. 2. Den Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 4 entsprochen werden. 3. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirks Schwabing-West wird zur Kenntnis genommen. 4. Der (sektorale) Bebauungsplan Nr. 2191 für den Bereich Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich) und Adams-Lehmann-Straße (nördlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2191, Saarstraße, Winzererstraße, Adams-Lehmann-Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk 04 – Schwabing-West; Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich), Adams-Lehmann-Straße (nördlich)

Telefon: 0 233-22918
0 233-22187
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII/22V
PLAN-HAII/22P

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2191
Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich),
Adams-Lehmann-Straße (nördlich)

- Satzungsbeschluss –

Stadtbezirk 04 – Schwabing-West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19150

Anlagen:

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet
Anlage 2: Übersichtsplan M=1 : 2.500
Anlage 3: Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1
Anlage 4: Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 2
Anlage 5: Stellungnahme des Bezirksausschusses 04 vom 29.08.2025 – Tabelle 3

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin 2
1. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB 2
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 2
3. Anhörung des Bezirksausschusses 2
II. Antrag der Referentin 3
III. Beschluss 18

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191 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 Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

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

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

1. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für den (sektoralen) Bebauungsplan Nr. 2191 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 08.08.2025 mit 19.09.2025 durchgeführt.

Im Einzelnen wird auf die Tabelle Nr. 1, Anlage 3, verwiesen.

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

Für den Entwurf des (sektoralen) Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit vom 08.08.2025 mit 19.09.2025 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die vorgenannten Unterlagen wurden für diesen Zeitraum im Internet auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München" veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt vom 30.07.2025 bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Tabelle Nr. 2, Anlage 4 entnommen werden.

Aufgrund der Änderung des Satzungsentwurfs ist keine erneute Beteiligung der Behörden oder der Öffentlichkeit vorzunehmen, denn die Reduzierung der Quote auf 10% Anteil für die Einkommensorientierte Förderung stellt keine Änderung hin zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen der Behörden bzw. Öffentlichkeit dar (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

3. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Tabelle Nr. 3, Anlage 5 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Der betroffene Bezirksausschuss des 04. Stadtbezirks Schwabing-West hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Klimaschutzrelevanz
Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben, weil es sich um einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB handelt. Der Bebauungsplan Nr. 2191 enthält keine klimarelevanten Festsetzungen, weshalb eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz nicht erfolgte.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 3 entsprochen werden.
2. Den Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der Anlage 4 entsprochen werden.
3. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirks Schwabing-West wird zur Kenntnis genommen.
4. Der (sektorale) Bebauungsplan Nr. 2191 für den Bereich Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich) und Adams-Lehmann-Straße (nördlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

Entwurf Satzungstext

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2191
der Landeshauptstadt München

Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich),
Adams-Lehmann-Straße (nördlich)

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:

Anlage:
Übersichtsplan M = 1 : 2500

§ 1
Sektoraler Bebauungsplan

(1) Für den Bereich Saarstraße (südlich), Winzererstraße (westlich) und Adams-Lehmann-Straße (nördlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 472/619, Nr. 472/620, Nr. 472/261, Nr. 472/312 und Nr. 472/260 Gemarkung Schwabing (siehe Anlage Übersichtsplan). Der (sektorale) Bebauungsplan besteht aus diesem Satzungstext.

(2) Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich der/die Vorhabenträger*in hinsichtlich eines Anteils von 10 % der Geschossfläche (Wohnen) aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Dabei sind die Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung umzusetzen.

(3) Die in Abs. 2 benannte Geschossfläche (Wohnen) bezieht sich auf das vorhandene, bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierte Wohnbaurecht gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

(4) Die in Abs. 2 benannte Geschossfläche (Wohnen) 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.

(5) Die für das Planungsgebiet geltenden Baulinienpläne Nr. 657 vom 27.11.1901 und Nr. 1884 vom 20.12.1919 in Form von Straßenbegrenzungslinien (übergeleitete Bebauungspläne gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz) werden durch diesen (sektoralen) Bebauungsplan nicht berührt und gelten unverändert weiter.

§ 2
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2191 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

1. Anlass der Planung und Verfahren 6
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage 7
2.1. Lage im Stadtgebiet 7
2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation 8
2.3. Verkehrliche Bestandssituation / Erschließung 9
2.4. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung 10
2.5. Vorhandenes Baurecht /Baurechtsreserven 10
2.6. Umweltverträglichkeitsprüfung 10
3. Planungsziel 11
4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße Geschossfläche (Wohnen) 11
5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplanes 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. Juni 2021 wurde mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp, der sog. „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt. Mit dem neuen Planungsinstrument sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Hierzu hat die Vollversammlung des Stadtrats am 22.03.2023 einen Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2d BauGB der Landeshauptstadt München gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der eine Bindungsquote von 40 % festlegte. Dieser Beschluss wurde durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (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 Bebauungsplänen 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.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 26.07.2023 die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2191 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10564), der die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40% der neu zu schaffenden Wohngeschossfläche aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB festlegt. Mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)“ als Grundlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) vom 17.12.2025 wurde die Quote auf 10 %, wie zuvor dargestellt, angepasst.

Für die Grundstücke mit den Flurnummern 472/619 und 472/620, Gemarkung Schwabing, wurde am 06.06.2023 ein Bauantrag eingereicht zur Nutzungsänderung von bestehenden Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten im 1. und 2. OG und Aufbau einer zusätzlichen Dachgeschossetage zur Schaffung von neuem Wohnraum auf dem bestehenden Flachdach (Saarstr. 7 / Winzererstr. 47 d + 47 e).
Dieser wurde am 28.08.2023 zurückgestellt, eine am 20.08.2024 in Kraft getretene Veränderungssperre wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 um ein Jahr verlängert. Der Bauantrag wurde aufgrund des fehlenden Angebots einer Förderquote am 21.10.2024 abgelehnt, gegen die Ablehnung liegt keine Klage vor.

Am 07.08.2025 wurde ein neuer Bauantrag eingereicht, der nun den Aufbau von vier zusätzlichen terrassierten Wohnetagen zur Schaffung von neuem Wohnraum auf dem südwestlichen Gebäudeteil im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung vorsieht. Im nördlichen Abschnitt wird weiterhin nur ein Wohngeschoss aufgestockt. Die größere Gebäudehöhe wurde auch durch die Novelle der Bayerischen Bauordnung möglich, nach der in der maßgeblichen näheren Umgebung nun kürzere Abstandsflächen von 0,4 H angesetzt werden können.

Angesichts der hohen Mietpreise in diesem Stadtviertel ist es entscheidend, dem bestehenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum in München entgegenzuwirken und die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auszuschöpfen, auch im Rahmen von noch nicht realisiertem Baurecht oder bei Nutzungsänderungen hin zu Wohnzwecken. So kann eine ausgewogene Stadtentwicklung gefördert und den Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Der (sektorale) Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans (in einem Gebiet nach § 34 BauGB) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und durch die getroffenen Festsetzungen die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte nicht berührt werden.

2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im 04. Stadtbezirk Schwabing-West. Es wird im Norden von der Saarstraße, im Osten von der Winzererstraße, im Süden von einem angrenzenden Wohngebiet der Stadibau, Einrichtungen der TU München sowie teils von der Adams-Lehmann-Straße und im Westen vom Mischgebiet Ackermannbogen begrenzt.

Es hat eine Größe von ca. 15.200 m² und umfasst fünf Grundstücke: Flurstücke Nr. 472/619, Nr. 472/620, Nr. 472/261, Nr. 472/312 und Nr. 472/260 Gemarkung Schwabing.

2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation

Das Planungsgebiet besteht aus einer weitgehend geschlossen Bebauung, die von Norden, Süden und Westen einen Innenhof umschließt, einer frei stehenden Zeilenbebauung im Osten sowie einem Einzelgebäude im Innenhof. Entlang der Saarstraße im Norden befindet sich eine fünfgeschossige geschlossene Bebauung mit gewerblicher Nutzung, an die sich westlich eine Öffnung zum weitgehend befestigten Innenhof mit Kfz- und Fahrradabstellplätzen anschließt. Im Osten entlang der Winzererstraße begrenzt eine Bebauungszeile aus einem neungeschossigen Wohngebäude und zwei daran südlich anschließenden sechsgeschossigen Wohn- bzw. Geschäftsgebäuden das Areal. Im Süden besteht eine sechs- bzw. siebengeschossige bzw. achtgeschossige Wohnbebauung, die im Westen kommun angebaut ist an die östliche Bebauung. Im Westen begrenzt ein dreigeschossiger Gewerbebau das Gebiet, der an die nördliche Bebauung kommun anschließt. Im Innenhof befindet sich ein ein- bzw. viergeschossiger Gewerbebau. Der Innenhofbereich ist durch eine Tiefgarage unterbaut, die über eine Rampe zur Winzererstraße erschlossen ist.

Die im Umgriff liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

Die im Umgriff vorhandene Nutzung ist heterogen. Die bestehenden Gebäude sind überwiegend durch gewerbliche, medizinische bzw. Dienstleistungs- sowie Verwaltungsnutzungen und auch Wohnen geprägt. Im zentralen Bereich befinden sich dazugehörige oberirdischen Stellplatzanlagen und eine Tiefgarage. Die nähere Umgebung ist insbesondere durch Wohnnutzung, aber auch teils Verwaltungs- bzw. öffentliche Nutzung geprägt.

Die angrenzende Umgebung des Gevierts besteht im Norden (Saarstraße) aus einer deutlich niedrigeren dreigeschossigen geschlossenen Wohnbebauung, im Osten (Winzererstr.) aus dem bis zu siebengeschossigen Arbeitsgericht, im Süden aus unmittelbar angrenzenden drei- bis viergeschossigen Gebäuden der TU München, einem bis zu sechsgeschossigen Wohngebäude der Stadibau und auch (Adams-Lehmann-Str.) einer vier- bzw. teils achtgeschossigen geschlossenen Wohnbebauung sowie im Westen des Gevierts (Wohnweg zwischen Saar- u. Adams-Lehmann-Str.) aus einer großteils höheren, fünf- bis sechsgeschossigen geschlossenen Wohnbebauung.

Die prägende Umgebung stellt einen der Bereiche des Münchner Stadtgebietes dar, der durch einen noch geringeren Anteil an gefördertem Wohnraum am Wohnungsbestand gekennzeichnet ist als der Durchschnitt des Münchner Stadtgebiets (Anteil an gefördertem Wohnraum im 4. Stadtbezirk 3,3 %, gesamtstädtisch 5,2 %, Stand 31.12.2022, Quelle: Sozialreferat/Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München).

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen, zudem bestehen Bauliniengefüge in Form von Straßenbegrenzungslinien. Westlich und südlich des Planungsgebiets befindet sich im direkten Anschluss der Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1905c (Ackermannbogen).

Im Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler. Der Bereich Winzererstraße 47 ist als Bodendenkmal - D-1-7835-0033, Körpergräber des frühen Mittelalters - gekennzeichnet. Das im Südosten an den Umgriff angrenzende Gebäude der TU München, Winzererstraße 45, ehem. Mannschaftsgebäude der Prinz-Leopold-Kaserne, um 1900-1902, Architekt Georg Zeiser, steht unter Denkmalschutz.

2.3. Verkehrliche Bestandssituation / Erschließung

Das Gebiet ist im Norden (Saarstraße) und Osten (Winzererstraße) sowie an der südwestlichen Ecke (Adams-Lehmann-Str.) durch angrenzende Straßenräume direkt bzw. durch Anwohnerwege im Süden und Westen erschlossen.

ÖPNV

Das Planungsgebiet hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Im Osten befindet sich die Trambahnhaltestelle Herzogstraße Richtung Petuelring und Romanplatz (Linie 12). Die U-Bahnstation Hohenzollernplatz (U2) liegt wenige Gehminuten weiter östlich.
Im Westen besteht Anschluss Richtung Giesing Bahnhof (Linie 59). Innerhalb von 10 Gehminuten können zudem im Norden die Busverbindung 144 und im Süden die Busse 53, 59, 154 sowie die N43 und N44 genutzt werden.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der umgrenzenden Straßenzüge sind begleitende Fußwege vorhanden.

Die Saarstraße und Clemensstraße sind zusammen mit dem nördlich gelegenen Teil der Winzererstraße als Fahrradstraßen ausgewiesen. Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan- Radverkehr gelten die Saar- und Clemensstraße zusätzlich als Fahrradhauptrouten. Der südliche Teil der Winzererstraße ist ebenfalls Teil der Fahrradhauptroute und verläuft ab der Clemensstraße als Nebenroute Richtung Norden weiter. In den umgrenzenden Straßenzügen wird der Radverkehr im Mischverkehr, d.h. gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr, geführt. Bauliche Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorhanden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

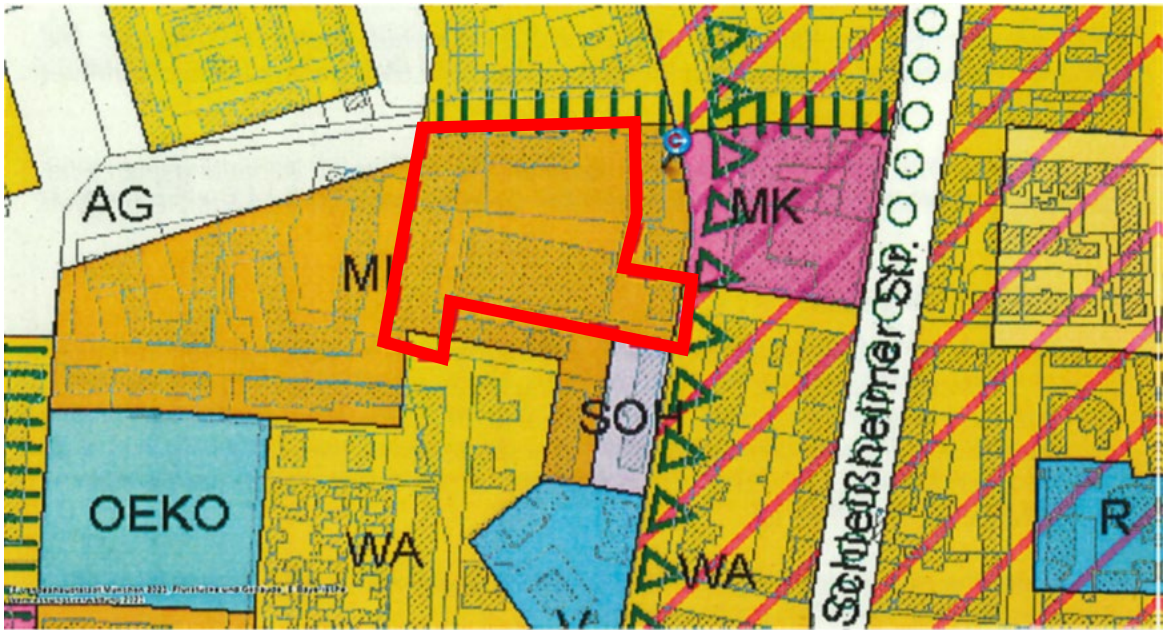
In dem Planungsgebiet befinden sich insgesamt zwei Tiefgaragen mit den Zufahrten über die Saarstraße und Winzererstraße. Beide Straßen haben die Funktion einer Erschließungsstraße und gehören somit nicht dem Primär-, Sekundär-, und Tertiärnetz gemäß Verkehrsentwicklungsplan VEP 2006 an.

Ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet liegt im Lizenzbereich „Winzererstraße“. Der Großteil der Parkflächen entlang des Gebiets ist dem Mischparken zugeordnet. Auf der Ostseite der Winzererstraße zwischen Herzog- und Clemensstraße gilt Mischparken mit Parkscheibe. Nordwestlich der Saarstraße herrscht eingeschränktes Halteverbot.

2.4. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Mischgebiet (MI) dargestellt.



Grafik: Landeshauptstadt München

2.5. Vorhandenes Baurecht /Baurechtsreserven

Das Baurecht im Planungsgebiet beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. Das vorhandene Bauliniengefüge besteht aus Straßenbegrenzungslinien entlang der Winzerer-, Adams-Lehmann- und Saarstraße (übergeleiteter einfacher Bebauungsplan gem. § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz); gemäß § 246 Abs. 6 BauGB gilt § 9 Abs. 2d BauGB auch für Pläne, die nach § 173 BauGB übergeleitet wurden.

Die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke sind derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB ist in Teilbereichen derzeit nicht ausgeschöpft. Wenn man die im näheren Umfeld vorhandenen Dichten als Maßstab heranzieht, besteht insgesamt Potential für ca. 228-268 Wohneinheiten, davon 23-27 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, die im Zuge von Umnutzungen der Gewerbeflächen bzw. bei Abbruch/Neubaumaßnahmen rechnerisch voraussichtlich realisiert werden könnten.

Entsprechend des Bauantrages vom 07.08.2025 sind mindestens 68 Wohneinheiten geplant.

Die übrigen im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2191 liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 472/261, 472/312, 472/260, Gemarkung Schwabing weisen Potentiale für weitere ca. 200 Wohnungen auf. Bei Annahme von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen verblieben davon noch ca. 160 Wohnungen.

2.6. 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

Das Planungsgebiet umfasst fünf Grundstücke, für die ein nicht nur unwesentliches Nachverdichtungspotential besteht. Bei Umnutzungen der Gewerbeflächen bzw. bei Abbruch/Neubaumaßnahmen sowie der Aufstockung bestehender Gebäude kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Mit Nutzung dieser Potentiale kann das gesamtstädtische Ziel der anteiligen Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich) verfolgt werden. Dies soll erreicht werden durch die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen für das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht realisierte Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Planungsgebiet.

Aus dem Grundgedanken der sog. Münchner Mischung 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. Der/die Vorhabenträger*in verpflichtet sich zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise, z.B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ausschließlich eine Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d) Satz 1 Nr. 3 BauGB zu Sicherung von gefördertem Wohnraum.

Die ausreichende Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindertageseinrichtungen) wird jeweils im Rahmen konkreter Bauanträge abhängig vom beantragten Umfang an Wohnbauflächen und dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme überprüft.

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.

4. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße Geschossfläche (Wohnen)

§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Flächen“, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein/eine Vorhabenträger*in hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Nach § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB können ergänzend auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossfläche getroffen werden. Da grundsätzlich unterschiedliche Methoden zur Berechnung von „Flächen“ vorstellbar wären, macht der Bebauungsplan Nr. 2191 von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten

Wohnungsbau die Wohnbaugeschossfläche gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Danach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) enthält keine Definition des Rechtsbegriffs „Vollgeschoss“, vielmehr verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift beinhaltet eine konkrete Definition von Vollgeschossen. Diese ist auf Grund der Festsetzung anzuwenden.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Geschossfläche aller dem Wohnen dienenden Geschosse für die Berechnung des zu erbringenden geförderten Wohnraums heranzuziehen ist.

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

5. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplanes

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

Im Falle einer Umnutzung, eines Neubaus (ggf. mit vorausgehendem Abbruch – ganz oder teilweise), einer Nachverdichtung, einer Aufstockung des Bestandes oder eines Ausbaus eines bisher nicht genutzten Dachgeschosses innerhalb des bestehenden Baurechts wird durch den (sektoralen) Bebauungsplan geförderter Wohnraum in einer attraktiven, gut erschlossenen innerstädtischen Lage geschaffen. Für den/die Vorhabenträger*in bedeutet die Verpflichtung jedoch eine Einschränkung der bisher möglichen monetären Ausnutzung des Baurechts gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB, verbunden mit einer anzunehmenden, nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks.

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

Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von 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 Satz 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 ausgewogene Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt einerseits der Eigentümerin noch Raum, von ihrem nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentumsrecht Gebrauch zu machen bzw. drückt andererseits die Gemeinwohlbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs.2 GG aus. Die Festsetzungen der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u. a. Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und berücksichtigt entsprechend dem o.g. Beschluss zur Dritten Programmanpassung von WIM VII vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26- / V 18400) nunmehr auch die aktuelle Fördermittelknappheit. Die Festsetzung trägt insofern dem planerischen Ziel der sog. „Münchner Mischung“ angemessen 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.
Sofern zum Zeitpunkt der Antragstellung auf EOF-Mittel zu einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung keine oder nicht ausreichend (staatliche) Mittel vorliegen, wird die Wirtschaftlichkeit des betroffenen Vorhabens auch dadurch nicht beeinträchtigt. So wurde mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) vom 17.12.2025 geregelt, dass in diesen Fällen die/der jeweilige Vorhabenträger*in von der Pflicht zur Errichtung der Quote für die soziale Wohnraumförderung im Umfang des eingereichten Förderantrages frei wird. Eine Entscheidung über die Bewilligung der (staatlichen) Fördermittel muss innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen eines bescheidungsreifen Förderantrages durch die Bewilligungsstelle getroffen werden. Nach Ablauf dieser Frist entfällt die o.g. Verpflichtung. Sie entfällt bereits zu einem früheren Zeitpunkt, wenn die Bewilligungsstelle die/den Vorhabenträger*in bereits zuvor über die nicht ausreichenden Fördermittel in Kenntnis setzt.
In dem Falle, in dem staatliche EOF-Mittel zur Förderung des jeweiligen Wohnungsbauvorhabens zur Verfügung stehen, sind alle Vorgaben zur Auszahlung und Förderhöhe inklusive aller sonstigen zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Voraussetzungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr einzuhalten.

Letztlich unterfallen potenzielle Gewinnchancen oder rein subjektive Renditeerwartungen nicht den Schutzbereichen von Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 Bayerische Verfassung (BV). Auf die Gemeinwohlbindung nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz und Art. 103 Abs. 2 BV wird hingewiesen.

Der dauerhaft hohe Zuzug nach München trägt dazu bei, dass die Wohnungsnachfrage anhaltend hoch ist, Bauland zunehmend knapper wird und Mieten steigen. Auch in den nächsten Jahren steht die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in München vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Es besteht eine große, gemeinsame (Art. 106 Absatz 2 BV) Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik. Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der

angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum.
In der Landeshauptstadt München liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass München in allen wohnungsmarktrelevanten Gebietskulissen des Bundes und des Landes enthalten ist.

- Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt München wurde durch den Erlass der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (GBestV-Bau) im September 2022 von der Landesregierung bestätigt. In der Verordnungsermächtigung § 201a BauGB werden Kriterien benannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten. So steigen die Mieten in München deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich und es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

- In der im Dezember 2021 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossenen Mieterschutzverordnung wurde für die Landeshauptstadt München ebenfalls ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Demnach gilt in München die Mietpreisbremse sowie eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Die 203 bayerischen Städte und Gemeinden, in denen ab 1. Januar 2022 die oben genannten Regelungen gelten, sind abrufbar unter https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/.

- Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführte Regelung des § 250 BauGB eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen. Auch in dieser Gebietskulisse ist die Landeshauptstadt München wegen ihrer angespannten Wohnungssituation enthalten (siehe https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/paragraph_250_baugb/index.php).

Die Landeshauptstadt München betreibt eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung. Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung es ist, neutrale Planungsgrundlagen für die Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen und Handlungsempfehlungen für die Kommunalpolitik abzuleiten (vgl. hierzu die Veröffentlichungen unter www.muenchen.de/wohnungsmarktbeobachtung sowie „Wohnungsmarktbeobachtung München – Bericht zur Wohnungssituation 2020-2021“, Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 – Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08373). Aus den Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung ist auch ersichtlich, dass München deutschlandweit die Stadt mit den höchsten Mieten ist und die Mieten in München seit vielen Jahren steigen. Das voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum und der Zuzug von Geflüchteten erhöhen die Nachfrage. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt somit kontinuierlich. Zwischen 50 und 60 Prozent der Münchner Haushalte sind über eines der Programme der Landeshauptstadt München förderfähig. Trotz der hohen Anstrengungen im Bereich der Wohnungsvergaben in den letzten Jahren konnten nur relativ wenige der registrierten Haushalte eine geförderte Wohnung erhalten, der Bedarf an geförderten Wohnungen übersteigt das Angebot

deutlich. Durch den Ablauf von Sozialbindungen geht günstiger Wohnraum verloren. Die Landeshauptstadt unternimmt starke Anstrengungen, um die sogenannte „Eingriffsreserve“, das heißt den Teil des Wohnungsbestandes, auf den die Landeshauptstadt München Zugriff hat (zum Beispiel geförderte Wohnungen, städtische Wohnungen oder Belegrechtswohnungen), bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten beziehungsweise zu steigern. Die Versorgung mit bezahlbarem und gefördertem Wohnraum ist somit ein wichtiges Anliegen in allen Bereichen des Stadtgebiets.

Aufgrund der anhaltend äußerst angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungsteile bezahlbarem Wohnraum in ganz München, insbesondere auch im 04. Stadtbezirk Schwabing, sollen auch im Bestand alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen genutzt werden. Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Zudem erschwert er die Gewinnung und Bindung von Fachkräften in Berufsgruppen, die maßgeblich zum Funktionieren der Stadtgesellschaft beitragen, aber nur über ein geringes Einkommen verfügen. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch (mittelbare) Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden. Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet.

Vor diesem Hintergrund ist eine unverhältnismäßige oder unzumutbare Belastung des/der Vorhabenträger*innen durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes nicht ersichtlich, insbesondere da die Quote für die Bindung von gefördertem Wohnraum auf 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 gem. § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

6. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München

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

Ein Anspruch auf Entschädigung besteht zwar grundsätzlich, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks durch Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und es dadurch zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks kommt (§ 42 Abs. 1 BauGB).

Allerdings unterscheidet § 42 Abs. 2-9 BauGB
- zwischen einer bereits ausgeübten und einer noch nicht ausgeübten Nutzung
- einem Eingriff in die Nutzung des Grundstücks während oder nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB festgelegten Frist von 7 Jahren.

Im vorliegenden Fall werden zwar durch die o.g. Festsetzung zur Bindung von 10% gefördertem Wohnraum die Eigentumsrechte für die Eigentümer*innen eingeschränkt.

Allerdings greift der (sektorale) Bebauungsplan Nr. 2191 nicht in die ausgeübte Nutzung ein, sondern nur in das bisher nicht verwirklichte Baurechtspotenzial nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB bezogen auf die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans.

Im Planungsgebiet selbst sowie in der prägenden näheren Umgebung sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission aus den letzten 7 Jahren keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen bekannt. Das Baurecht gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB im Bereich der prägenden Blockrandbebauung besteht deshalb bereits seit mehr als 7 Jahren und hätte in dieser Zeit genutzt werden können.

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

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

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

8. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung

8.1. Geförderter Wohnraum

Im Falle der Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechts über den bisherigen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus sichert die Festsetzung des Bebauungsplans einen Anteil von 10 % gefördertem Wohnraum in einer neu geschaffenen Geschossfläche (Wohnen) in Form der Einkommensorientierten Förderung. Bei einer möglichen Zahl von etwa 228 bis 268 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) bedeutet dies ca. 23 bis 27 WE mit gefördertem Wohnraum, abhängig von den o.g. Nutzungen in den Erdgeschossen. Den Wohneinheiten liegen die in den Bebauungsplänen üblichen Kenngrößen zu Grunde.

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 (sektoralen) Bebauungsplanes bereits realisierte Geschossfläche des baulichen Bestands von der seitens der Vorhabenträger*innen beabsichtigten, aus vorhanden Baurechtsreserven zu realisierenden Wohnbaugeschossfläche in Abzug zu bringen, sofern es sich um Wohnnutzung gehandelt hat. Das heißt, dass auch Geschossflächenanteile, die durch Nutzungsänderungen Wohnzwecken zugeführt werden, mit zur neugeschaffenen Geschossfläche (Wohnen) zählen.

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 finden keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Der (sektorale) Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass 10 % der neu entstehenden Geschossfläche (Wohnen) im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

9. Maßnahmen

Begleitend zu einem Bauantrag zur baulichen Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung (ggf. nach Abbruch) ist die Verpflichtung zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, in geeigneter Weise, z.B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen. 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.
Fördervoraussetzung ist die Planung barrierefreier Wohnungen, die Wohnflächenobergrenzen, Wohnungsaufteilungsschlüssel und Mindestraumgrößen berücksichtigen. Hierzu empfiehlt sich eine rechtzeitige Abstimmung mit der Bewilligungsstelle.

10. Daten zum Bebauungsplan

Fläche des Planungsgebietes

ca. 15.200 m²

Vorhandene Nutzungen

Im Planungsumgriff überwiegt die gewerbliche bzw. Verwaltungsnutzung. Lediglich im Grundstück Flurnummer 472/260 ist bisher untergeordnet eine Wohnnutzung vorhanden.

Potential für neue Wohnungen

Die Baurechtsreserven können durch Umnutzung der Gewerbeflächen, bei Abbruch/Neubaumaßnahmen sowie Aufstockungen bzw. Verdichtungen der bestehenden Bebauung im Umgriff des (sektoralen) Bebauungsplans generiert werden. Insgesamt könnten entsprechend den in Bebauungsplänen üblichen Kenngrößen bei der Landeshauptstadt München ca. 268 Wohneinheiten realisiert werden.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

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

Die Referentin

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

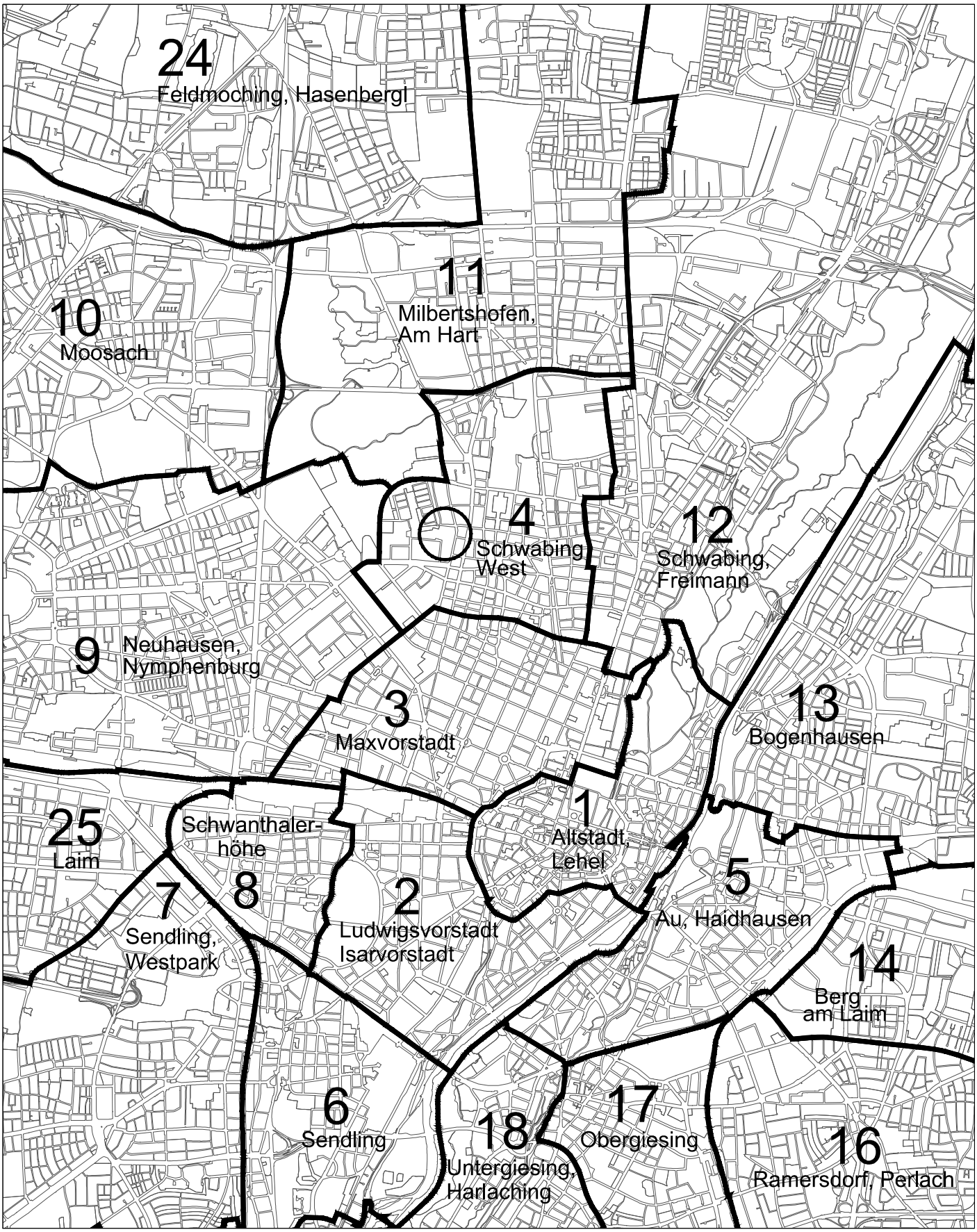
V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII/22V

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 04 – Schwabing-West
   An das Direktorium – HA II/BA Mitte
   An das Kommunalreferat – RV
   An das Kommunalreferat - IS – KD - GV
   An das Mobilitätsreferat
   An das Sozialreferat
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22P
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/22

   z. K.

   Am
   Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V

Anlage 1



© Landeshauptstadt München

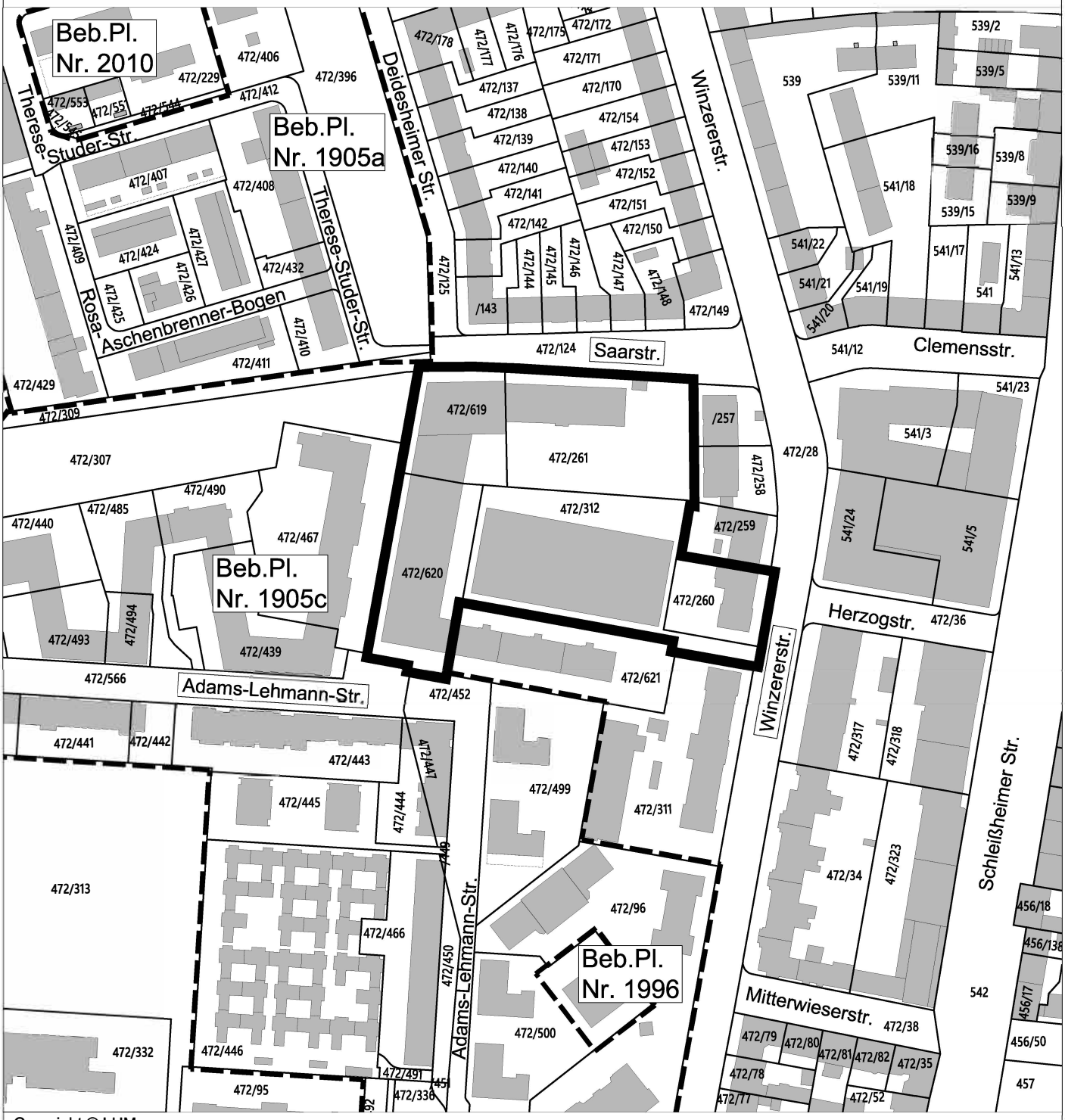
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Bezirksübersicht

1:50000

Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 2



Copyright © LHM

Legende:

Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

M. = 1 : 2500

0 125

Übersichtsplan zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2191

Bereich:
Saarstraße (südlich),
Winzererstraße (westlich),
Adams-Lehmann-Straße (nördlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 24 B
am 18.07.2023

Stellungnahmen zum Verfahren

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2191

Saarstraße (südlich),

Winzererstraße (westlich),

Adams-Lehmann-Straße (nördlich)

Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 03

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
Institution: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Unmittelbare Belange des Denkmalschutzes sind durch die Aufstellung des (sektoralen) Bebauungsplans Nr. 2191 nicht berührt. Jedoch sei darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen, das gegenständliche Planungsgebiet betreffenden Bauvorhaben, die Kubatur- und Geschosszahländerungen umfassen, die im Nähebereich befindlichen Denkmäler (D-1-62-000-11072, D-1-62-000-7614) denkmalschutzrechtlich zu berücksichtigen und ggf. Abstimmungen mit den Denkmalbehörden vorzunehmen sind. Bodendenkmalpflegerische Belange: Im oben genannten Planungsgebiet liegt wie von Ihnen korrekt unter Punkt 2.2 auf Seite 3 erwähnt das Bodendenkmal D-1-7835-0033, Körpergräber des frühen Mittelalters. Die Ausmaße des Bestattungsplatzes sind zum aktuellen Zeitpunkt, ebenso wie die bereits erfolgte Zerstörung unklar. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite	Der sektorale Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB ausschließlich den Anteil der Flächen (10 %) fest, die gemäß § 1 der Satzung unter den dort genannten Voraussetzungen als geförderter Wohnraum zu binden sind. Denkmalschutzrechtliche Belange sind in späteren Planungen und bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Von einer nachrichtlichen Kennzeichnung zu der in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Bodendenkmäler wurde in diesem Textbebauungsplan ohne Planzeichnung abgesehen. Ggf. ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein denkmalschutzrechtliches Verfahren erforderlich. Der Umgang mit Bodendenkmälern ist in Art. 7 DSchG verbindlich geregelt, ein Hinweis darauf ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
	handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.	

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
	1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: - Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf. - Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechtigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur	

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
	Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de). Mit freundlichen Grüßen	
Heimatpfleger	Keine Stellungnahme	

Stellungnahmen zum Verfahren

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2191

Saarstraße (südlich),

Winzererstraße (westlich),

Adams-Lehmann-Straße (nördlich)

Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 2

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 04

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Institution: Immobilien Freistaat Bayern: ID: M1002	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung der Öffentlichkeit bezüglich des Sekotoralen Bebauungsplan Nr. 2191. Die IMBY hat folgende staatliche Behörden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten: Ludwig-Maximilians-Universität Technische Universität München Staatliches Bauamt München 1 Staatliches Bauamt München 2 Staatliches Bauamt Freising Wasserwirtschaftsamt München Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Ebersberg-Erding Landesbaudirektion Stadibau - Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH **Von folgenden Behörden haben wir eine Rückmeldung erhalten:** **<u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Ebersberg-Erding:</u>** Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Ebersberg-Erding stellt keine Einwände oder Anregungen zum sektoralen Bebauungsplan fest. **<u>Wasserwirtschaftsamt München</u>** Das Wasserwirtschaftsamt München stellt keine Einwände oder Anregung zum sektoralen Bebauungsplan fest.	Die Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht. Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Staatliches Bauamt München 1: Das staatliche Bauamt München 1, Liegenschaftsabteilung L4.4 für die angemietete Liegenschaft Winzererstraße 47a - Finanzamt München nimmt wie folgt Stellung: Der BPlan nach §9 2d BauGB soll im Umgriff den Anteil geförderten Wohnraums erhöhen. Dazu wird für den Fall einer weiteren Ausschöpfung des Baurechts etwa bei einem Um- oder Neubau eine verbindliche Mindestquote für den Anteil an gefördertem Wohnraum bestimmt. Weitere Festsetzungen umfasst der BPlan nicht. Art und Maß der Nutzung bestimmen sich damit weiter nach §34 BauGB. Das bedeutet, dass der Eigentümer der Winzererstraße 47a – nur - im Falle eines Um- oder Neubaus einen entsprechenden Anteil Wohnungen umsetzen muss, unabhängig davon, ob das für ihn einen wirtschaftlichen Vor- oder Nachteil darstellt. Die Nutzung des Finanzamtes - als öffentlicher Belang - bleibt baurechtlich weiter zulässig. **Technische Universität München:** Die Stellungnahme der Technischen Universität ist als Anhang beigefügt. Die IMBY schließt sich den vorgenannten Stellungnahmen vollumfänglich an. Mit freundlichen Grüßen	Es wurde kein Einwand vorgebracht. Eine Stellungnahme der Technischen Universität war entgegen der Ankündigung nicht beigefügt.
ID: 1001	Hitzeperioden erreichen in München inzwischen Temperaturen, die für manche Menschen gefährlich werden. Wie der Hitzeatlas zeigt, liegt das Planungsgebiet am Nordwestrand eines der heißesten Gebiete Münchens. Der Bebauungsplan sollte deshalb sicherstellen, dass die	Der sektorale Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB setzt ausschließlich den Anteil der Flächen (10 %) fest, die gemäß § 1 der Satzung unter den dort genannten Voraussetzungen als geförderter Wohnraum zu binden sind. Es wird kein neues Baurecht geschaffen.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Hitzesituation möglichst verbessert und auf keinen Fall verschlechtern wird. Zusätzliche Baumassen vergrößern den Wärmetransport vom Tag in die Nacht, höhere Bauten reduzieren die Luftbewegung, usw.. Kompensationsmaßnahmen könnten sein: weitestgehende Entsiegelung der Hofflächen, zusätzliche Bäume, Begrünung von Dächern und Fassaden, Berücksichtigung der thermischen Effekte bei der Verteilung der Baumassen und Gestaltung der Fassaden.	Regelungen zur Reaktion auf Hitze oder andere Auswirkungen des Klimawandels können im sektoralen Bebauungsplan nicht getroffen werden und sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren und in der späteren Ausführungsplanung zu behandeln.
ID: 1000	Sehr geehrte Damen und Herren, leider wird hier nicht erwähnt, dass das Grundstück an das Stadtquartier Ackermannbogen angrenzt. Es wäre wünschenswert wenn beim Planungsziel sogar erreicht werden würde, dass das Projekt eine Erweiterung des Quartiersprinzips darstellt. Es sollte sich also dementsprechend dem Quartiersansatzes in das restliche Areal des Ackermannbogens einfügen und dementsprechend mit vielen Bäumen und Grünflächen versehen sein. Wege und Zugänge sollten also so gestaltet sein, dass der Stadtplatz des Ackermannbogens (mit Anbindung zum Bus und wöchentlichem Markt) gut zu erreichen ist. Es sollte für Zufußgehende auch endlich eine Möglichkeit geben, von der Adams-Lehmann-Straße zur Winzererstraße zu kommen, um z.B. Tram und U-Bahn und insgesamt Schwabing gut zu erreichen. Auch der Vorplatz im südwestlichsten Bereich sollte mit geplant werden, er ist bisher eine recht ungenutzte, versiegelte Fläche. Mit freundlichen Grüßen	Der sektorale Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB setzt ausschließlich den Anteil der Flächen (10 %) fest, die gemäß § 1 der Satzung unter den dort genannten Voraussetzungen als geförderter Wohnraum zu binden sind. Das Einfügen eines Bauvorhabens in die nähere Umgebung beurteilt sich nach § 34 BauGB und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die Freiflächengestaltung einschl. Wegeführung und Begrünung im Planungsgebiet sowie die Anbindung an die umliegenden Quartiere können im sektoralen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und sind im Baugenehmigungsverfahren und in der späteren Ausführungsplanung zu behandeln.

Anhörung des Bezirksausschusses 04

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2191

Saarstraße (südlich),

Winzererstraße (westlich),

Adams-Lehmann-Straße (nördlich)

Tabelle 3

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 05

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Institution: **Bezirksausschuss 04 Schwabing-West**	Der Bezirksausschuss 4 Schwabing West befasste sich in seiner Sitzung am 27.08.2025 mit der o.g. Anhörung und stimmte mehrheitlich zu.	Die Zustimmung des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirks Schwabing West wird zur Kenntnis genommen, es ist nichts zu veranlassen.