Telefon: 0 233-26982
22187
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII/23 V
PLAN-HAII/22 P

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2199
Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich)

A) Satzungsbeschluss

B) Sektoraler Bebauungsplan – ein stumpfes Schwert?
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08796 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 10.03.2026

Stadtbezirk 03 – Maxvorstadt

Hinweis / Ergänzung vom 01.04.2026

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19144

Anlage:

6. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 08796 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 10.03.2026

Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Aufgrund des nachstehend aufgenommenen Punktes B) im Vortrag der Referentin werden die Ausführungen zur Fassung des Satzungsbeschlusses unter Punkt A) geführt.

[LHM-intern]

B) Sektoraler Bebauungsplan – ein stumpfes Schwert?
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08796 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 10.03.2026

Der o.g. Antrag wurde am 10.03.2026 durch den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt mit Mehrheit beschlossen (Anlage 6). Darin wurde seitens des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 Maxvorstadt wie folgt ausgeführt:

Die Landeshauptstadt München habe kurz vor dem Auslaufen des Instruments einen sektoralen Bebauungsplan für das Areal Luisen-/Arcis-/Schelling-/Heßstraße erlassen. Der Antrag des Bezirksausschusses habe auf dem Stand beruht, dass dort 40 % geförderter Wohnraum entstehen könne. Im Dezember 2025 sei dieser Anteil jedoch aufgrund der fehlenden Förderungen des Freistaats für den sozialen Wohnungsbau auf maximal 10 % reduziert worden. Daher stelle sich die Frage, ob dies auch für das genannte Areal rückwirkend gelte.

In der Maxvorstadt sei bezahlbarer Wohnraum Mangelware, und es gebe kaum Immobilien mit gefördertem Wohnraum. Der sektorale Bebauungsplan sei eines der wenigen Instrumente gewesen, die hier nachträglich Abhilfe schaffen konnten. Wenn dieses Instrument nun derart ausgehöhlt werde, bleibe von der erhofften Unterstützung nicht viel bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309) wurde die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2199 beschlossen.
Damit wurde zunächst das formelle Bauleitplanverfahren eingeleitet, welches aufgrund der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches vor dem gegenständlichen Satzungsbeschluss durchzuführen war. Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2199 ist somit bislang noch nicht in Kraft getreten und eine Quotenanpassung greift demnach nicht „rückwirkend“.

Grundlage für den im Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309) unter Ziffer 1 beschlossenen Anteil von 40 % gefördertem Wohnen für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 in Anspruch genommene Baurecht war der Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2d BauGB der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der eine Bindungsquote von 40 % festlegte.
Bereits zum Zeitpunkt der Fassung des Aufstellungsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309) hatte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Verhandlungsmandat zur Festlegung der o. g. Quote für die soziale Wohnraumförderung zwischen 20 % und 40 %, das auf dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) basierte.

Seit Fassung des Aufstellungsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15309) wurde es jedoch erforderlich, auf die schwierige und alle bayerischen Kommunen treffende Fördermittelknappheit zu reagieren und die noch verbleibenden Finanzmittel so effizient

[LHM-intern]

wie möglich einzusetzen.

Da der Umsetzung von bereits abgeschlossenen Verfahren mit der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) als Grundlage und Vorhaben auf städtischen Vergabeflächen aufgrund ihrer Wechselwirkung mit vielen weiteren Bedarfen der sozialen Infrastruktur, der Verkehrsanbindung etc. eine hohe Bedeutung beikommt, wurde in der Vollversammlung des Stadtrates am 17.12.2025 (Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“, Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) beschlossen, die verbleibenden kommunalen Mittel ausschließlich zur Umsetzung dieser Verfahren zu verwenden und die bislang bei sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung vorgesehene Quote für die soziale Wohnraumförderung zu modifizieren. Die nunmehr vorgesehene Quote der sozialen Wohnraumförderung von 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) ist demnach insbesondere in allen in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplänen, wie auch dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2199, festzusetzen.

Mit dieser modifizierten Quote wird auch weiterhin im Rahmen der aktuellen finanziellen Möglichkeiten das gesamtstädtische Ziel der anteiligen Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich) verfolgt.

Dem Antrag eines Bezirksausschusses wird entsprochen:		
☐ ja	☑ nein	☐ teilweise

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

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 03. Stadtbezirks Maxvorstadt wird zur Kenntnis genommen.
4. Der (sektorale) Bebauungsplan Nr. 2199 für den Bereich Arcisstraße (westlich), Heßstraße (nördlich), Luisenstraße (östlich), Schellingstraße (südlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
5. **Der Antrag Nr. 20-26 / B 08796 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirks Maxvorstadt vom 10.03.2026 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 GO behandelt.**

[LHM-intern]

FRAKTION IM BEZIRKSAUSSCHUSS 3 MAXVORSTADT

Fraktionsvorsitzende: Sigrid Eck
Lionel Behrends, Norbert Datzmann, Sigrid Eck,
Dr. Christoph Braun, Ruth Gehling, Martha Hipp,
Georg Jakob, Dr. Svenja Jarchow, Sabine Krieger,
Dr. Gerhard Pischel, Florina Vilgertshofer, Richard Weiss

Internet: www.gruene-maxvorstadt.de

München, den 21.02.2026

Antrag für die BA-Sitzung am 10.03.2026
Sektoraler Bebauungsplan – ein stumpfes Schwert?

Die Landeshauptstadt München (LHM), hat im noch kurz vor dem Auslaufen des Instruments einen sektoralen Bebauungsplan für das Areal Luisen-/Arcis-/Schelling-/Hessstraße erlassen. Der Antrag des BAs hierfür beruhte auf dem Stand, dass dort 40% geförderter Wohnraum entstehen kann. Nun wurde wohl im Dezember 2025 dieser Anteil auf Grund der fehlenden Forderungen des Freistaats für den sozialen Wohnungsbau auf maximal 10% reduziert. Daher die Frage – gilt dies auch für das oben genannte Areal, also rückwirkend?

Begründung:

In der Maxvorstadt ist bezahlbarer Wohnraum Mangelware. Auch gibt es kaum Immobilien mit gefördertem Wohnraum. Der sektorale Bebauungsplan war eines der wenigen Instrumente die hier nachträglich Abhilfe schaffen konnten. Wenn dieses Instrument nun derart ausgehöhlt wird, bleibt von der erhofften Unterstützung nicht viel bestehen.

Für die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
Florina Vilgertshofer
Svenja Jarchow
Martha Hipp