



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

**PLAN-HAI-43**

An den Vorsitzenden  
des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirkes  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt  
Herrn Alexander Miklosy  
Baaderstraße 82  
80469 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-  
Telefax: 089 233-  
Dienstgebäude:  
Blumenstr.  
Zimmer: 305  
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
27.02.2018

**Stärkung des Wohnens im südlichen Bahnhofsviertel  
am Beispiel der Paul-Heyse-Straße 30 - 34**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04199 des Bezirksausschusses 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt  
vom 24.10.2017

Sehr geehrter Herr Miklosy,

der o. g. Antrag des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurde dem Referat für  
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Zum Anliegen des o. g. Antrags, das Wohnen am Beispiel des Anwesens Paul-Heyse-Straße  
30-34 zu stärken, teilen wir Ihnen Folgendes mit:

**1. Ausgangssituation**

Das Anwesen Paul-Heyse-Straße 28-34 befindet sich innerhalb des seit 08.05.1981 rechts-  
verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1303 im Bereich des Kerngebietes MK 1, in dem nach  
§ 4 Absatz 1 der Satzung 35 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwen-  
den sind.

Da der Bebauungsplan hier ein Kerngebiet festsetzt, richtet sich die Frage, welche Arten  
von Nutzungen zulässig sind, nach § 7 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung. Nach  
dieser Vorschrift sind in einem Kerngebiet regelmäßig Geschäfts- und Bürogebäude sowie  
Einzelhandelsbetriebe zulässig. Demgegenüber können Wohnungen nur ausnahmsweise  
zugelassen werden. Insoweit präzisiert der Bebauungsplan (nur) die Mindest-, aber auch  
Höchstgrenzen einer zulässigen Wohnnutzung.

## 2. Die aufgeworfenen Fragen dürfen wir wie folgt beantworten:

Zu Frage 1:

*„Die Formulierung im Bebauungsplan ist unseres Erachtens so zu interpretieren, dass mindestens 35 % Wohnungen sein müssen. Warum impliziert das, dass bis zu 65 % 'Nichtwohnungen' genehmigt werden MÜSSEN?“*

Antwort:

Bis zu 65 % Nichtwohnungsnutzung müssen planungsrechtlich deshalb genehmigt werden, weil der Bereich im rv. Bebauungsplan Nr. 1303 als Kerngebiet (MK 1) festgesetzt wurde. Derzeit liegen keine Nutzungsänderungsanträge vor. Sollten aber eine oder mehrere Wohnungen zusätzlich beantragt werden, wären Nutzungsänderungsanträge ggf. nicht abschlägig zu beurteilen.

Zu den Fragen 2, 3 und 4:

*„Wäre eine Umwandlung des Gebiets des Bebauungsplans 1303 oder zumindest der genannten Wohnhäuser von MK in WB oder zumindest in MI möglich? Wäre es möglich, den Bebauungsplan 1303 so zu ändern, dass mehr Wohnraum genehmigt werden muss, bzw. wäre es möglich und sinnvoll, den Bebauungsplan ganz aufzuheben? Welche negativen Auswirkungen wären dabei zu befürchten?“*

Antwort:

Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung der Art der Nutzung in ein Besonderes Wohngebiet (WB) oder ein Mischgebiet (MI) wird nicht für zielführend erachtet. Die Festsetzung einer Baugebietskategorie mit höherem Wohnanteil als maximal im MK möglich ist wegen der kerngebietstypischen, umgebenden Bebauung nicht möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1303 (siehe Ziffer 1), die die Stärkung des Wohnens als Zielsetzung im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten hatten, werden bei der baulichen Umsetzung vollzogen. Bei einer hypothetischen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1303 würde der § 34 des Baugesetzbuches „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zur Anwendung kommen mit der Folge, dass die direkt benachbarte, nahezu ausschließliche gewerbliche Büro- und Hotelnutzung für den Bereich des MK 1 bestimmend wäre. Im Sinne der städtebaulichen Ziele, mindestens 35 % der Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen, wird eines solches Vorgehen für nicht zielführend erachtet.

## 3. Zusammenfassung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat keineswegs das Bestreben, den Anteil für Wohnnutzung zwingend auf 35 % der Geschossfläche abzusenken. Vielmehr besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1303 (siehe Ausführungen in den Ziffern 1 und 2) und der realisierten Nutzungen kein Anlass, bauleitplanerische Maßnahmen im Hinblick auf eine evtl. zu ändernde Art der Nutzung für den Bereich der Anwesen Paul-Heyse-Straße 28-34 anzustreben, nachdem keine planungsrechtlichen Möglichkeiten bestehen, den Wohnanteil zu erhöhen. Gemäß der festgesetzten Art der Nutzung als Kerngebiet (MK 1) und der umgebenden Nutzung wird die tatsächliche Wohnnutzung als ein Beitrag angesehen, die einher geht mit den Ergebnissen der Konzeptstudie „Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Wohnens“ im Südlichen Bahnhofsviertel, die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.07.2016 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 06429) bekannt gegeben wurde.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 04199 kann nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen