



Landeshauptstadt  
München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

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

An die/den Vorsitzende/n des  
Bezirksausschusses 5  
BA-Geschäftsstelle Ost  
Stadtbezirk 5  
Herrn Jörg Spengler  
Friedenstr. 40  
81660 München

Lokalbaukommission  
Untere Naturschutzbehörde  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-21V

Telefon (089) 233  
Telefax (089) 233  
plan.ha4-lbk-team21@muenchen.de  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 19  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer Ver-  
einbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

05.10.2020

Aktenzeichen: 602-5.1-2020-15021-21

**Inwiefern ist bei nachträglich zusätzlich erteiltem Baurecht der Bezirksausschuss umgan-  
gen worden?**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00221 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen  
vom 24.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Rahmen des BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00221 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 vom 24.06.2020 um Stellungnahme ge-  
beten, weshalb im Zuge der Genehmigung des „Sternenhauses“ für die Nicolaidis-Young-  
Wings-Stiftung und nachträglich zusätzlich erteiltem Baurecht eine Beteiligung oder Information  
des Bezirksausschusses 5 als nicht notwendig erachtet worden ist. Im Nachhinein sollen Be-  
bauungspläne geändert worden sein, um die Errichtung des „Sternenhauses“ zu ermöglichen.

Diesbezüglich nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Zur Frage des Bezirksausschusses 5 hinsichtlich der zeitlichen Abläufe werden zunächst die  
einzelnen Etappen der umfangreichen Information des Bezirksausschusses durch das Referat  
für Stadtplanung und Bauordnung dargelegt.

Die Planungen wurden bei diesem speziellen Projekt in einem Gestaltungsgremium vorberaten.  
Der Bezirksausschuss 5, vertreten durch seine stimmberechtigte Vorsitzende, seinerzeit Frau  
, wurde stets in den Sitzungen des Gestaltungsbeirats bei der Entwicklung  
des Paulaner-Areals mit einbezogen. Dies stellt somit eine besondere Form der Öffentlichkeits-  
beteiligung dar.

U-Bahn U1 / U2 / U7  
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8  
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18  
Haltestelle Müllerstraße

Metrolin: Linien 52 / 62  
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszentrum:  
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr  
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet: [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de)

Elektronische Kommunikation mit  
der Stadtverwaltung München:  
Siehe [www.muenchen.de/ekom](http://www.muenchen.de/ekom)

Das Baugebiet 2 (2), in dem sich auch das „Sternenhaus“ befindet, wurde in der 8. Sitzung des Gestaltungsbeirats am 18.04.2018 und in der 13., abschließenden Sitzung am 11.04.2019 behandelt. Bei beiden Sitzungen war Frau Dietz-Will anwesend.

Das „Sternenhaus“ wurde zuerst in der 8. Sitzung grundsätzlich vorgestellt und dabei bereits erwähnt, dass eine Wohnnutzung, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, nicht vorgesehen ist. Dem hat der Gestaltungsbeirat zugestimmt. Ebenfalls wurde erläutert, dass die zulässige Wandhöhe überschritten wird, um eine Bepflanzung mit größeren Bäumen zu ermöglichen, was vom Gestaltungsbeirat als unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten möglich angesehen wurde. Bei dieser Sitzung wurde bereits darüber informiert, dass die realisierbare Geschossfläche für Wohnen im Bereich des „Sternenhauses“ reduziert wird. Es wurde auch dargelegt, dass die Gesamtgeschossfläche im Baugebiet durch zusätzliche Staffelgeschosse auf zwei Häusern erhöht werden kann, um damit den Verlust der Wohngeschossfläche auszugleichen. Die dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Abstandsflächen und die Verschattung der Nachbarschaft wurden bereits im Vorfeld von den Büros geprüft und mit den Nachbarn sowie dem Referat für Bildung und Sport abgestimmt. Wie dem Protokoll, das auch von den teilnehmenden Vertretern des BA 5 mitgetragen wurde, zu entnehmen ist, bewertete der Gestaltungsbeirat die Baumassenmehrung als städtebaulich verträglich und stimmte dieser, vorbehaltlich der baurechtlichen und nachbarschaftsrechtlichen Verträglichkeit, zu.

In der 13. Sitzung des Gestaltungsbeirats wurde die Weiterentwicklung des „Sternenhauses“ präsentiert und von den Mitgliedern des Gestaltungsbeirats als „interessanter Auftakt für das Baufeld mit einer besonderen Nutzung“ gewürdigt. Des Weiteren wurde über die bis dahin mündliche Zustimmung der Nachbarn zu den vorgesehenen Abweichungen vom Bebauungsplan informiert. Zudem wurde dargelegt, dass die vorgesehenen Dachaufbauten teilweise die zulässigen Flächengrößen und Abstände gemäß Bebauungsplan überschreiten. Mittels einer Verschattungsstudie wurde aufgezeigt, dass die Auswirkungen auf den Hofbereich kaum von denen der gemäß Bebauungsplan zulässigen Bebauung abweichen. Das Gremium sah die Abweichungen laut Protokoll als gestalterisch vertretbar an.

Das Projekt des „Sternenhauses“ wurde darüber hinaus auch beim Unterausschuss Planung (UA Planung) des BA 5 am 12.07.2018 durch Vertreter der Bayerischen Hausbau und Teamwerk-Architekten, im Beisein von Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, vorgestellt. Dabei waren sieben Vertreter des BA 5 anwesend. Wie dem Protokoll zu entnehmen ist, wurde bei dieser Sitzung erläutert, dass beim „Sternenhaus“ keine Wohnnutzung vorgesehen war und deshalb ein teilweiser Ausgleich der Flächen im Block des Baugebiets 2 (2) erfolgt. Der UA Planung begrüßte, wie dem vom BA selbst verfassten Protokoll zu entnehmen ist, das Projekt und hat es als sehr positiv angesehen. Bei dieser Sitzung wurden auch die offenen Fragen des Bezirksausschusses beantwortet.

In den letzten drei Jahren gingen beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung mehrfach Anfragen bzw. Anträge des Bezirksausschusses ein, die die rechtlichen Grundlagen für den Bau des „Sternenhauses“ und die Mehrung der Geschossfläche im Baugebiet 2 (2) abgefragt haben. Neben den unterschiedlichen Vorstellungen des Projektes in Gremien, wurden diese Fragen auch bereits schriftlich beantwortet. Unter anderem wurden die rechtlichen Grundlagen im Antwortschreiben vom 16.04.2019 auf die BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05025 dargelegt. Sie begründen sich in den §§30 und 31 des Baugesetzbuches (BauGB) über die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie über die Regelungen zu Ausnahmen und Befreiungen hierzu. Zu den übrigen Fragen des Bezirksausschusses im vorliegenden Antrag ist in diesem Sinne anzuführen, dass bei der Beurteilung der beantragten Befreiungen von der Stadtplanung (Hauptabteilung II des Referates für Stadtplanung und

Bauordnung, kurz HA II) die gleichen Kriterien zur planungs- und baurechtlichen Beurteilung wie bei vergleichbaren Fällen angewandt wurden. Die HA II sieht hier keinen Sonderfall und hat konform mit rechtmäßigem Verwaltungshandeln agiert.

Der Bauantrag, welcher Ende Januar 2020 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV - Lokalbaukommission (kurz HA IV) eingegangen ist, wurde dem Bezirksausschuss am 19.02.2020 zugeleitet und im Rahmen seines Anhörungsrechts um Stellungnahme gebeten. Bereits am 19.03.2020 lag uns eine negative Stellungnahme vor. Die darin aufgeworfenen Fragen wurden durch die HA II in Beantwortung des BA-Antrags Nr. 14-20 / B 06208 abgehandelt.

Im Rahmen der Bauantragsverfahren für das ehemalige Paulaner-Areal hat die HA II Stellungnahmen zu den beantragten Bauvorhaben abgegeben. Für das Baugebiet 2 (2) mit dem „Sternenhaus“ erfolgten diese zwischen März und Mai dieses Jahres. Der Bebauungsplan wurde nicht, wie in der Begründung des Antrages angeführt, im Nachhinein geändert, um die Errichtung des „Sternenhauses“ für die Nicolaidis-Young-Wings-Stiftung zu ermöglichen. Die nötigen Befreiungen für die teilweise Nutzungsänderung und die Mehrungen an Geschossfläche für Wohnen wurden im Zuge des Bauantragsverfahrens erteilt. Wie dem BA 5 bereits im Schreiben vom 25.03.2020 auf deren BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06208 mitgeteilt wurde, wurden die Grundzüge der Planung im Rahmen des Bauantrags durch die notwendige Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet 2 (2) nicht berührt. Die Erhöhung der Geschossfläche gegenüber der planungsrechtlich festgesetzten Höhe stellt keinen Tatbestand dar, der die getroffene Abwägung der unterschiedlichen Belange, auch die der Infrastruktur, im Rahmen des Planungsprozesses in Frage stellen würde. Auch wurde der Umfang an zu errichtenden geförderten Wohnungen nicht reduziert. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kam folglich zu dem Schluss, dass mit der Zulassung einer etwas höheren Geschossfläche für das Baugebiet 2 (2), ohne erhebliche Reduktion der geplanten Anzahl an Wohnungen, eine soziale Einrichtung zur Nutzungsvielfalt im neuen Quartier beiträgt.

Dementsprechend wurde mit Baugenehmigung vom 14.08.2020 eine entsprechende Befreiung erteilt, wonach 3 Wohnungen mit ca. 430 m<sup>2</sup> Geschossfläche geplant sind. Die Geschossflächenüberschreitung durch Nichtwohnnutzungen beträgt somit ca. 802m<sup>2</sup>. Eine Kompensation der hierdurch entfallenden Wohnnutzung im Haus 2.1 wird durch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in den Häusern 2.2-2.6 des gleichen Gebäudes erreicht. Die spezielle soziale Nutzung trägt zur im Bebauungsplan angestrebten Nutzungsmischung für ein heterogen strukturiertes, lebendiges und abwechslungsreich gestaltetes Wohnquartier bei. Der über den städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Umfang an zu errichtenden geförderten Wohnungen wird durch die soziale Nutzung im „Sternenhaus“ nicht reduziert. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, die Grundzüge und Zielsetzungen des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht maßgeblich berührt.

Mit Baugenehmigung vom 24.08.2020 für den Neubau eines Wohnblocks mit 91 Wohnungen mit Kindertagesstätte und Tiefgarage im Baugebiet 2 (2) wurden die Befreiungen zur Kompensation der im Haus 2.1 entfallenen Wohnnutzung erteilt; zum einen für die Überschreitung der Geschossfläche um 862 m<sup>2</sup>; zum anderen bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe durch die zusätzlichen Staffelgeschosse.

Auch in diesem Bauantragsverfahren wurde der Bezirksausschuss 5 am 19.02.2020 beteiligt und stellte seine Einwände dar.

Von einer Umgehung des Bezirksausschusses kann nach Darlegung der Beteiligungen in unterschiedlichster Form keine Rede sein.

Mit freundlichen Grüßen