

Telefon: 233 – 22947  
233 – 25299  
Telefax: 233 – 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/22P  
PLAN HA II/22V

**Bebauungsplan für das Hohenzollernkarree –  
Zerstörung des grünen Innenhofs mit  
Luxuswohnraum verhindern**

- A) Antrag Nr. 20-26 / A 01251 der Stadtratsfraktion DIE LINKE / Die PARTEI vom 26.03.2021
- B) Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2172  
Clemensstraße (südlich), Fallmerayerstraße (westlich),  
Herzogstraße (nördlich), Erich-Kästner-Straße (östlich)  
- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

**2. Hinweis /  
Ergänzung  
vom 04.10.2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04076**

**Anlage neu:**

**7. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirks Schwabing West vom  
22.09.2021**

**2. Hinweis / Ergänzung zum  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.10.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

**Stellungnahme des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirks Schwabing West**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat die Beschlussfassung am 15.09.2021 in die heutige Sitzung vertagt, es wurden zwei Änderungsanträge eingebracht. Diese beiden Anträge werden im Hinweis- und Ergänzungsblatt vom 01.10.2021 zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04076 behandelt.

Der Bezirksausschuss 4 hat sich in seiner Sitzung am 22.09.2021 mit der Beschlussvorlage vom 15.09.2021 befasst und sich gegen den Vorbescheid des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission ausgesprochen, auch wenn bis zu 13 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen könnten. Es werde eine Revision der Beschlussvorlage insbesondere aus klimatischen Gründen gefordert. Durch eine Innenhofbebauung gäbe es dann weniger Grün und damit verbunden eine geringere Durchlüftung sowie verminderte Kühlungsfunktion an heißen Tagen, die Feuchtigkeitsaufnahme bei Starkregen wäre reduziert, und die biologische Vielfalt würde beeinträchtigt. Das Vorhaben stehe nicht im Einklang mit der gegenwärtigen Klimapolitik der Landeshauptstadt München, auch hinsichtlich der zwangsläufigen Vernichtung des Grüns bei einer Sanierung der Tiefgarage. Aktuelle Erkenntnisse der Forschung zum Stadtklima zeigten, wie elementar der Grünerhalt für die Gesundheit der Stadtbevölkerung sei.

Außerdem werde bezweifelt, dass die Schaffung von 35 neuen Wohneinheiten, davon 13 sozial gebunden, einer befürchteten Verdrängung der Wohnbevölkerung entgegenwirken könne.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme des BA 4 enthält keine neuen baurechtlichen Aspekte, die nicht bereits in der Beschlussvorlage für den 15.09.2021 sowie im Hinweis- und Ergänzungsblatt vom 01.10.2021 behandelt wurden. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission sieht keine Möglichkeit, den Innenhof von der beantragten Bebauung freizuhalten, wenn der Eigentümer innerhalb der Bindungswirkung des Vorbescheids der Schaffung eines Anteils von 40% geförderten Wohnraums in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zustimmt. Nur unter dieser Voraussetzung wurde eine Befreiung von der rückwärtigen Baugrenze rechtlich bindend in Form eines positiven Hinweises im Vorbescheid (Zusicherung gem. § 38 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz) in Aussicht gestellt.

Hinsichtlich der Begrünung des Grundstücks sind vom Bauherrn neue überarbeitete Pläne vorzulegen. Außerdem ist zur Verbesserung der klimatischen Situation am geplanten Gebäude im Innenhof eine Fassaden- und Dachbegrünung vorgesehen.

Im Hinweisblatt vom 01.10.2021 werden auch die nach geltender Rechtslage bestehenden Schutzmöglichkeiten von auf der Tiefgarage angepflanzten Bäumen bzw. Begrünung erläutert.

Außerdem wird dargestellt, dass die neu entstehenden ca. 35 Wohneinheiten im Vergleich zur Gesamtzahl der Wohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet (ca. 6.300) nicht ins Gewicht fallen und sich auf die Bewertung der Verdrängungsgefahr der vorhandenen Bevölkerung nicht auswirken würden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.

**BA 4 – Schwabing West**Stellungnahme zu der Beschlussvorlage „Bebauungsplan für das Hohenzollernkarree“

Der BA4 spricht sich gegen die Intention des Bauvorbescheides aus, die eine vierstöckige Bebauung des Innenhofs im sogenannten „Hohenzollernkarree“ zulassen würde, selbst wenn dadurch bis zu 13 Wohnungen des geförderten Mietwohnungsbaus – sozial gebunden - entstünden.

Der Preis dafür wäre

- weniger Grün im Innenhof und damit verbunden
- eine geringere Durchlüftung sowie verminderte Kühlungsfunktion an heißen Tagen,
- des Weiteren eine reduzierte Feuchtigkeitsaufnahme bei Starkregen und
- eine extrem ausgedünnte biologische Vielfalt im dichtest besiedelten Stadtbezirk in München.
- Dieses Bauvorhaben steht nicht im Einklang mit der gegenwärtigen Klimapolitik der Landeshauptstadt München,
- vor allem auch angesichts der Tatsache, dass die Sanierung der Tiefgarage zwangsläufig mit der Vernichtung des darüber befindlichen Grüns verbunden ist.
- Aktuelle Erkenntnisse aus Forschung zum Stadtklima zeigen, wie elementar der Grünerhalt für die Gesundheit der Stadtbewohner\*innen ist.

Ihre unter der Überschrift „Erhaltungssatzungsrecht“ postulierte Hoffnung, mit der Schaffung 35 neuer Wohneinheiten, davon 13 sozial gebunden, einer befürchteten Verdrängung der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken, wird leider von der Realität konterkariert, denn durch verschiedene Aktivitäten des Eigentümers wurden bereits etliche der bisherigen, z.T. langjährigen Mieter\*innen aus ihren angestammten Wohnungen verdrängt.

Daher fordern wir Sie zu einer Revision Ihrer Beschlussvorlage auf.

Einstimmig beschlossen auf der Sitzung des Bezirksausschusses am 22. September 2021