



Landeshauptstadt München, Direktorium  
BA-Geschäftsstelle West, Landsberger Straße 486, 81241 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
PLAN-SG3

**Vorsitzender**  
**Frieder Vogelsgesang**

**Geschäftsstelle:**

BA-Geschäftsstelle West  
Rathaus Pasing  
Landsberger Straße 486  
81241 München  
bag-west.dir@muenchen.de

München, 19.09.2022

**Bauvorhaben Gottfried-Keller-Straße;  
Einhaltung des Bebauungsplanes 879a**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00628 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing am 01.06.2022  
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / E 07205

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing hat sich in seiner Sitzung am 13.09.2022 mit o.g. Angelegenheit befasst und hierzu Folgendes einstimmig beschlossen:  
Der Antrag der Referentin wird abgelehnt. Der BA verweist auf seine bisherige Beschlusslage. Der BA hat schon sehr frühzeitig am 22.07.2019 für eine Vergrößerung des Baurechts ein ordnungsgemäßes Bebauungsplanverfahren gefordert. Das betrifft auch und insbesondere die Überbauung des Innnehofes.

**Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing weist die Argumentation des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in dieser Sitzungsvorlage zurück!**

In diesem Entwurf eines Beschlusses des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing vom 13.09.2022 heißt es:

„...der Investor (hat) das Projekt um eine Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung sowie um eine im Untergeschoss privat zu erstellende und vor Ort dringend gewünschte Fahrradgarage für die öffentliche Nutzung erweitert. Er hat dazu zu Beginn des Jahres 2019 beim damaligen Bezirksausschuss Pasing-Obermenzing vorgesprochen und in diesem Zusammenhang auch für eine Aufwertung des Platzes mit einem achtgeschossigen Hochpunkt geworben. Die Vertreter der Mehrheitsfraktionen des Bezirksausschusses 21 haben daraufhin den Investor zu diesem Projekt ermuntert und ihn eingeladen, sein Projekt in den Fraktionsräumen des Rathauses auch dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorzustellen. Aufgrund der gravierenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes konnte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu dem achtgeschossigen Vorhaben – das mittlerweile auch schon Gegenstand mehrerer Presseberichte war - jedoch keine Befreiungen in Aussicht stellen. Der Investor hat sich daraufhin auch noch bei der Stadtplanung um eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes – zeitweise auch zu einer 15-geschossigen Ausführung bemüht, ohne dass bei den daraufhin unterschiedlichen Meinungsbildern bei der örtlichen Politik und der Bürgerschaft dafür eine Mehrheit abzulesen gewesen wäre.“

„... Nach Vorabstimmung zu der Gebäudekubatur und den grundsätzlichen Inhalten hat der Bauherr für diese reduzierte Version den Bauantrag am 30.09.2021 eingereicht. Erst in diesem förmlichen Verfahren hat der Bezirksausschuss Einwände insbesondere gegen die im Erdgeschoss und Untergeschoss geplante Einzelhandelsnutzung und den damit verbundenen Kunden- und Anlieferverkehr vorgebracht. Das ursprüngliche Konzept mit dem geplanten Nahversorger war jedoch von den Vertretern des Bezirksausschusses zur Aufwertung des Ortes noch als ausdrücklich willkommen unterstützt worden.“

**Der BA 21 stellt im Nachfolgenden den Verlauf der Vorlage von Schriftstücken und seine Stellungnahmen / Beschlüsse dar. Gegebenenfalls ist die Auflistung nicht vollzählig. In jedem Fall zeigt diese jedoch die jederzeit kritische Haltung des BA gegenüber den Planungen zur Bebauung des besagten Grundstücks:**

1. Sitzung des UA Planung vom 22.07.2019 (aus dem Protokoll)  
TOP 1. Bebauung Gottfried-Keller-Str.  
Vorstellen des Projekts durch den Investor  
Es soll im Vorfeld ein größerer Platz entstehen mit gastronomischer Nutzung. Geplant ist ein breiter 4-stöckiger Sockelbau (2 Geschosse Büro und 2 Geschosse Gewerbe), auf dem ein Turm mit 12 Stockwerke (Wohnen) mit 50 Metern. Im 1. UG soll eine Fahrradgarage entstehen. TG-Zufahrt über die Gottfried-Keller-Straße. 2 Geschosse TG mit 120 Stellplätzen. Fahrradgarage soll 2700 konventionelle Stellplätze bekommen, die aber nicht kostenfrei sind (die ersten 24 Stunden sollten kostenfrei sein. Hier müsste die LH München o.ä die Kosten zu übernehmen).  
Hinweis, dass ein vorhabenbezogener Bplan gewünscht wird. Ebenso eine vorgezogene Baugenehmigung.

Empfehlung: Kenntnisnahme

Der BA fordert für eine Vergrößerung des Baurechts ein ordnungsgemäßes Bebauungsplanverfahren. Ansonsten muss der bestehende Bebauungsplan mit dem erteilten Vorbescheid weitestgehend eingehalten werden. Der Vorbescheid muss Grundlage für weitere Planungen sein. Der BA fordert zeitnah eine Stellungnahme des Planungsreferats und fordert, dass er jederzeit in jeden Planungsschritt eingebunden wird. Der BA befürwortet die Errichtung einer Fahrradgarage, die an dieser Stelle notwendig ist.

2. Bürgerschreiben an den BA vom 08. September 2019
  - Sie haben angesprochen, dass das gezeigte Modellbild nicht die endgültige Planung ist. Wie sieht die aktuelle Planung (inkl. Tiefgaragenzugang) aus?
  - Der bestehende Bebauungsplan sieht eine Geschossflächenzahl von 3,5 vor. Auf welcher Grundlage erfolgte eine rechtlich abweichende „Bauvorlage“ des Investors? Wie hoch ist die Geschossflächenzahl des vorgelegten Bauplans?
  - Eine Fahrradgarage mag erforderlich und willkommen sein, der Mehraufwand für den Bau einer Fahrradgarage kann aber nicht als Begründung dienen, die Geschossflächenzahl laut Bauplan um ein Vielfaches zu übersteigen. Zumal dieser Garagentrakt selbst gewerblich in Gewinnabsicht betrieben werden soll.
  - Das (unter Ensemble-Schutz stehende) umliegende Wohngebiet ist geprägt durch 2-3 geschossige Einfamilienhäuser. Der 08/15 Hochhausklotz verschandelt nicht nur diese Wohngegend, sondern ist in keinsten Weise vergleichbar mit bereits vorhandenen Baulichkeiten.
  - Das Argument, das Hochhaus sei weit genug von der denkmalgeschützten Exter-Kolonie entfernt, ist unzutreffend. Vom Eckgrundstück Carossastr. 4 / Gottfried-Keller-Straße bis zum geplanten Hochbau sind es etwa 30 Meter. Die geplante Tiefgarage führt zudem zu einer Lärm-, Verkehrs- und Abgasbelästigung. Die geplante Tiefgarage dürfte das Parkproblem in den umliegenden Straßen auch nur bedingt lösen, da die Parkplätze alleine für die neu gebauten Wohnungen zur

Verfügung gestellt werden müssen.

- Mir ist zu Ohren gekommen, dass einigen direkten Anwohnern „Vergünstigungen“ (Geld bzw. die Möglichkeit einer weiteren Aufstockung bestehender Gebäude) angeboten wurden, um sie mundtot zu machen. Ist das Ihre Auslegung eines Bebauungsplanverfahrens „unter Bürgerbeteiligung“? Eine weitere Aufstockung der umliegenden Gebäude würde zudem noch weiter dazu führen, dass unser denkmalgeschütztes Einfamilienhaus immer mehr „eingemauert“ und erdrückt wird, was wir nicht tatenlos hinnehmen werden.

Dieses Schreiben wurde an das Planungsreferat weitergeleitet.

3. Schreiben des Referats für Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 23.09.2020  
Zu den BA-Anträgen Nr. 08-14 / B 005684 vom 30.12.2018 und Nr. 08-14 / B 07353 vom 05.01.2020 sowie Schreiben des BA 21 vom 29.06.2020 bezüglich Pasinger Bahnhof Nord

„...“

Zum Hochhaus“:

...

Dieses Grundstück befindet sich im Umgriff des seit 09.09.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 879a. Für die Bebauung auf diesem Grundstück sind am nördlichen Bahnhofsvorplatz vier Vollgeschosse als Höchstgrenze und zur Bahn hin eine zwingende Traufhöhe von 11,0 bzw. 13,5 m festgesetzt.

Im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens wären gemäß Baugesetzbuch die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.“

4. Sitzung des UA Planung vom 21. Juli 2021 (aus dem Protokoll)

2.2 Bürgerpost an den BA 21 - Top 1: 3. Hochhaus

Neubau am Pasinger Bahnhof Nord (Vertagung aus der BA-Sitzung am 06.07.21)

Bürger\*in berichtet, dass das Hochhaus statt mit 16 nun mit 14 Stockwerken gebaut wird. Wenn es nun so hoch gebaut werden soll, dann wenigstens in nachhaltiger Bauweise

Empfehlung:

Dem BA ist von einer Genehmigung in dieser Höhe nichts bekannt. Das letzte Schreiben verwies auf den geltenden BPlan, der weiterhin seine Gültigkeit hat. Ebenso verweist er auf seine Beschlusslage. Der BA 21 bittet das Planungsreferat, Auskunft über den derzeitigen Sach- und Planungsstand zu geben.

5. Anfrage BA-Sitzung vom 14.09.2021 bzgl. Baumaßnahme Gottfried-Keller-Str./Pasinger Bahnhof

Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing fordert die LH München auf, überfolgende Punkte

hinsichtlich einer etwaigen Bebauung des letzten noch nicht bebauten Grundstücks des ehemaligen Weyl-Geländes (Gottfried-Keller-Str / Pasinger Bahnhof) Auskunft zu geben:

1. Gibt es schon einen genehmigten Bauantrag?
2. Falls ja, wird der geltende Bebauungsplan eingehalten.
3. Was wird aus den Überlegungen zu einer Fahrradgarage in diesem Objekt?
4. Welche Planungen gibt es zu dem kleinen, der LH München gehörenden Grundstück, das momentan als Fahrradabstellplatz genutzt wird?

Zusätzlich wird allgemein Auskunft über den aktuellen Sachstand gefordert.

Begründung:

Aus der Bevölkerung und Anwohnern kommen unterschiedliche Informationen über Aktivitäten auf dem genannten Grundstück. Zur Klärung des Sachverhalts werden die oben angeführten Fragen gestellt.

6. Schreiben Planungsreferat vom 06.10.2021 an eine Bürgerin

Auszug hieraus:

„... Sie dürfen aber davon ausgehen, dass aufgrund der besonderen Lage am Pasinger Bahnhof mit Auftakt zu der nördlich anschließende Siedlung auch vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung großer Wert auf die Gestaltung der Baumaßnahme gelegt wird. Darüber hinaus wird sich wohl auch der Bezirksausschuss mit dem Vorhaben befassen und seine Belange einbringen.“

7. Sitzung des UA Planung vom 05. Januar 2022 (aus dem Protokoll)

Top 7: 11. Gottfried-Keller-Straße: Neubau von Studentenappartements mit Gewerbe und Tiefgarage

Empfehlung:

Der Bauantrag ist für den BA in der vorgelegten Form nicht akzeptabel und wird deswegen abgelehnt. Der BA sieht den Bebauungsplan als maßgeblich an. Im Erdgeschoß muss der Innenhof am Bebauungsplan ausgerichtet werden, d.h. er darf nicht bebaut sein und muss die Grünflächen der bereits bestehenden bebauten Flächen aufnehmen. Die großen Einzelhandelsflächen werden als zu überdimensioniert abgelehnt.

Im Bebauungsplan waren kleine Einzelhandelsflächen vorgesehen. Die jetzt vorgesehenen Einzelhandelsflächen würden eine große Erhöhung des PKW-Verkehrs nach sich ziehen und das planerische Ziel einer Verkehrsberuhigung rund um den Bahnhofsplatz gefährden. Für das studentische Wohnen sind 51 Stellplätze vorgesehen, für den Einzelhandel 15 Stellplätze. Dies sind deutlich zu wenige Stellplätze für die Größe der jetzt geplanten Einzelhandelsflächen.

Weder für die Kunden des Einzelhandels noch für das studentische Wohnen sind Fahrradstellplätze erkennbar.

Der BA fordert, dass zwingend im oberirdischen Bereich Fahrradstellplätze für die Kunden des Einzelhandels im ausreichenden Maß und im Bereich der Einzelhandelsflächen vorgesehen werden.

Der BA fordert eine Untersuchung des Grundwasserflusses, da bei der Tiefe der Untergeschoße eine Beeinträchtigung des Grundwasserflusses entstehen könnte. Der BA bedauert sehr, dass keine öffentliche Fahrradtiefgarage im Projekt mehr vorgesehen ist.

Der BA fordert daher gemeinsam mit dem Investor, dem Planungsreferat, dem BA und betroffenen Nachbarn einen Workshop zur Bebauung dieses Projekts sowie des Projekts August-Exter-Str. durchzuführen. Die beiden Grundstücke sind als Schlüsselprojekte die letzte Chance, für eine angemessene städteplanerische Gesamtlösung auf der Nordseite.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Frieder Vogelsong  
Vorsitzender des BA 21  
- Pasing-Obermenzing -