

Eilt	Sofort	Ø				
Direktorium - HA II / BA G Ost						
28. JUNI 2017						
AZ:						
zK	zwV	R	Wv.	Abt.	Vg.	Uml.

An den Vorsitzenden des BA 18  
Herrn Clemens Baumgärtner  
Direktorium, BA Geschäftsstelle Ost  
Friedenstr. 40

81660 München

Unsere Zeichen  
Pr -

Unsere Tel.-Durchw.  
089 20242-235

Bearbeiter  
Herr Prexl

Datum  
22.06.2017

**Bebauung Cauditzplatz / Provisorium Kindergarten**  
**Ihr BA Antrag Nr. 08-14/B00480 Erstellen Nutzungsplan**  
**Ihr BA Antrag Nr. 08-14/B00481 Bürger / Kulturzentrum, Schaffung von Wohnraum**  
**Ihr BA Antrag Nr. 08-14/B00482 aktueller Flächennutzungsplan**  
**Klarstellung bzw. Angebot zur Zusammenarbeit**

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

in o. g. Angelegenheit sehen wir uns gezwungen, mit dem Angebot der gemeinsamen Zusammenarbeit, klarzustellen.

Die Firmengruppe Hans Maier (HAMA) ist ein traditionelles Familienunternehmen mit dem Schwerpunkt Immobilienvermietung und Verpachtung. Ausdrücklich möchten wir anmerken, dass wir nicht als Bauträger tätig sind und dies auch zukünftig nicht betreiben werden. Uns gehören unter anderem die Grundstücke Flur Nr. 12713; 12714/18 und 12714/17, welche unmittelbar an die städtische Parkplatzfläche, bzw. an die Container der Kindertagesstätte grenzen. (siehe Anlage1 Lageplan)

Mit Schreiben vom 25.08.2015 wurde uns seitens der Stadt mitgeteilt, dass für den Neubau der Kindertagesstätte eine Baugenehmigung erwirkt wurde und wir diese zur Kenntnisnahme erhalten.

Nachdem wir bereits in früheren Jahren ebenfalls eine ausgewogene, dem Gemeinwohl dienende Nutzung unserer Flurnummer 12713 angestrebt haben (siehe hierzu Anlage 2 vom 17.01.2004) und uns dies unter Hinweis auf den gültigen Bebauungsplan, ohne jedwede Gesprächsbereitschaft verwehrt wurde haben wir versucht mit der Stadt im September 2015 in Dialog zu treten.

Aufgrund der unterschiedlichen Zuständigkeiten konnte uns kein zuständiger

Ansprechpartner mitgeteilt werden, so dass wir zum Erhalt unserer Rechte mit Datum vom 22.1.2016 Klage beim Verwaltungsgericht gegen die städtische Baugenehmigung eingereicht haben. Parallel hierzu haben wir unseren Architekten beauftragt eine ebenfalls dem Gemeinwohl dienenden Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Schaffung von

- Studentenappartements
- Kindertagesstätte
- Flüchtlingsunterkünfte

zu stellen. ( Anlage 3 Antrag auf Vorbescheid vom 18.07.2016 )

Bereits mit Datum vom 18.10.2016 wurde unser Antrag unter Hinweis auf den gültigen Bebauungsplan abgelehnt. (siehe hierzu Anlage 4)

Ungeachtet dessen haben wir weiter versucht eine einvernehmlich Lösung zu erzielen in dem unser Anwalt mit Schreiben vom 07.11.2016 ( Anlage 5) erneut versucht hat einen Besprechungstermin zu erhalten.

Dies wurde mit Schreiben der Landeshauptstadt München vom 29.11.2016 als „nicht zielführend“ abgelehnt. (Anlage 6)

Trotz der Negativpresse z. B. Münchner Merkur vom 22.05.2016; Süddeutsche Zeitung vom 26.09.2016 haben wir uns mit der IST Situation abgefunden und die Verwertung des Grundstücks nicht weiter verfolgt.

Nachdem uns aber nun die Beantwortung Ihrer o. g. Anträge durch die Stadt (Schreiben vom 01.03.17 Anlage 7) vorliegt, sehen wir uns zu obiger Klarstellung gezwungen.

Insbesondere der Satz

*„Es wird als sinnvoll angesehen, das nichtstädtische Grundstück Flur Nr. 12713 Sekt. VII zu erwerben und in die Planung mit einzubeziehen“*

erscheint aus der vorgenannten Chronik heraus eher grotesk.

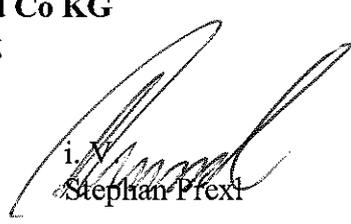
Wie wir Ihnen bereits einleitend mitgeteilt haben sind wir zu jedweder Zusammenarbeit bereit, die eine Verbesserung der aktuellen Situation zum Ziel hat.

Gerne steht Ihnen unser Herr Prexl zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Hans Maier GmbH und Co KG**  
**Bauunternehmung**

  
Mario Mühlbauer

  
i. V.  
Stephan Prexl



Anlage 2

Felix+Jonas  
Dipl.Ing. Architekten BDA

Holzstraße 7  
80469 München  
Tel.: 089/263218  
Fax.: 089/2608785

Felix+Jonas, Architekten BDA, Holzstr.7, 80469 München

An die  
Fa. Hama  
Herrn Hatzl

Klenzestraße 101  
80469 München

München, den 27.01.04

### Studenten-Appartements auf dem Grundstück Flnr.: 12713 an der Ludmillastraße

#### Besprechung in der LBK

Sehr geehrter Herr Hatzl,

wie bereits kurz telefonisch mit Ihnen besprochen, fanden bzgl. einer Bebaubarkeit des Grundstücks am 13.01.04 Vorgespräche in der LBK mit Herrn Kapun und Herrn Riesinger statt.

Grundlage war unser Vorkonzept vom 12.01.04. Es werden dort 30 Studenten-Appartements vorgeschlagen, welche in 3 Gebäuden unterbracht sind. Diese sind jeweils 16 m lang und weisen 2 Geschosse (E+1) auf, um die Abstandsflächen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Die notwendigen Stellplätze (1 PKW / 3 Betten) sind in einer kleinen TG angeordnet. Erreichbar ist das Grundstück über die Grundstücke 12714/15 und 12714/17. Hierfür müsste jeweils ein Wegerecht eingetragen werden.

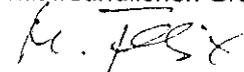
#### Aussage der LBK:

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 10 a. Dieser schreibt die Nutzung des Grundstücks als öffentliche Parkplatzfläche vor. Ein Baurecht kann derzeit nicht abgeleitet werden, zumal das Grundstück nicht erschlossen ist. Es grenzt an keine öffentliche Verkehrsfläche. Die Aussichten, eine eventuell denkbare Änderung des B-Planes zu erreichen, werden als sehr gering eingeschätzt. Um diese Frage allerdings endgültig beantworten zu können, wurde der Vorschlag gemacht, einen Antrag auf Vorbescheid einzureichen.

Wie soll weiter verfahren werden?

Beiliegend erhalten Sie unser Vorkonzept zur Besprechung.

Mit freundlichen Grüßen

  
M. Felix

Anlagen wie genannt

<b>Über die Gemeinde</b> Referat f. Stadtplanung, Bauordnung	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
<b>An</b> (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde) Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung Hauptabteilung IV - Lokalbaukommission	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts Landeshauptstadt München Planungsreferat 2016-016229
<input type="checkbox"/> Erstschrift <input checked="" type="checkbox"/> Zweitschrift <input type="checkbox"/> Drittschrift <input type="checkbox"/> weitere Ausfertigung		Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen Hauptabteilung IV Lokalbaukommission

<input type="checkbox"/> <b>Antrag auf Baugenehmigung</b> (Art. 64 BayBO)	<input type="checkbox"/> <b>Antrag auf Abtragungsgenehmigung</b> (Art. 7 BayAbgrG)
<input type="checkbox"/> <b>Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren</b> Aktenzeichen des bisherigen Antrags: _____ Genehmigungsdatum: _____	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Antrag auf Vorbescheid</b> (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)	
<input type="checkbox"/> <b>Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren</b> (Art. 58 BayBO, Art. 6 Abs. 2 BayAbgrG)	
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen ein. Nr. des Bebauungsplanes / Bezeichnung: _____	
<input type="checkbox"/> Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.	

**1. Antragsteller / Bauherr**

Name Hans Maier GmbH & Co.KG	Vorname
Straße, Hausnummer Klenzestraße 101	PLZ, Ort 80469 München
Telefon (mit Vorwahl) 089/20242-235	Fax 9/20242-278
E-Mail prexl@hama-online.de	
<b>Vertreter des Antragstellers / Bauherrn</b>	
Name Herr Prexl	Vorname
Straße, Hausnummer wie oben	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

**2. Vorhaben**

Genauere Bezeichnung des Vorhabens  
 Bebauung an der Ludmillastraße  
 Studentenappartements  
 Alternative Nutzungen: Kindertagesstätte, Flüchtlingsunterkünfte

<input type="checkbox"/> Gebäudeklasse nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. BayBO	<input checked="" type="checkbox"/> Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. BayBO
<input type="checkbox"/> Mittelgarage (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV)	<input type="checkbox"/> Großgarage (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)
<input type="checkbox"/> Eine Prüfung des <u>Standortsicherheitsnachweises</u> ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerksplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV (s. Anlage 1a) liegt bei.	

**Brandschutznachweis**(Angabe nur erforderlich bei Bauvorhaben  
i. S. v. Art. 62 Abs. 3 Satz 3 BayBO) soll bauaufsichtlich geprüft werden wird durch Prüfsachverständigen bescheinigt bauliche Anlage mit Arbeitsstätte mit einem höheren Gefährdungspotential (§ 2 Satz 3 BauVorIV) Ein zusätzlicher Plansatz zur Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt liegt bei**Das Bauvorhaben bedarf einer** Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) Abweichung (Art. 63 Abs. 1 BayBO – soweit nicht Bescheinigung durch  
Prüfsachverständigen erfolgt) denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 DSchG) Einzelbaudenkmal Ensemble Nähe Denkmal

Vorbescheid zu diesem Antrag wurde

 beantragt erteilt abgelehnt

Aktenzeichen:

**3. Baugrundstück**

Gemarkung

Gemarkung: München S.7

Flur-Nr.

12713

Gemeinde

Landeshauptstadt

Straße, Hausnummer

Ludmillastraße

Gemeindeteil

Verwaltungsgemeinschaft

Bestehende Dienstbarkeiten auf dem Baugrundstück

 Abstandsflächen Geh- und Fahrrechte Überbaurechte Stellplätze andere Rechte:

Bestehende Abstandsflächenübernahme

 Auf das Grundstück wurden Abstandsflächen aufgrund einer Erklärung i. S. v. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO übernommen.

Flur-Nr. und Gemarkung des herrschenden Grundstücks / Bezeichnung des Begünstigten:

**4. Entwurfsverfasser**

Name

Felix und Jonas Architekten GmbH

Vorname

Straße, Hausnummer

Ickstattstraße 11a

PLZ, Ort

80469 München

Telefon (mit Vorwahl)

089 2355858 0

Fax

089 2355858 23

E-Mail

info@felix-jonas.net

 bauvorlageberechtigt nach Art. 61 BayBO keine Bauvorlageberechtigung Abs. 2 Nr. 1 Abs. 2 Nr. 2 Abs. 3 Abs. 4

Listen- / Architektenummer

164.569

Land

Bayern

Berufsbezeichnung

Architekt

 Abs. 6 – 8

Land der Niederlassung

Anzeige / Bescheinigung ist erfolgt in

(Bundesland)

 Abs. 9

Bauvorlageberechtigter

 sog. „Besitzständler“ (Art. 61 Abs. 5 BayBO  
in der bis zum 31.07 2009 geltenden Fassung)

**5. Nachbarn**

Allen Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Unterschrift vorzulegen.  
Bitte angeben: Flur-Nr., Gemarkung, alle Eigentümer mit Name, Vorname, Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort, Telefon

a)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
b)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
d)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
e)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
f)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
g)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
h)		Unterschrift wurde erteilt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

weitere Nachbarn siehe Beiblatt

Antrag auf Benachrichtigung der Eigentümer benachbarter Grundstücke,  
deren Unterschriften fehlen, durch die Gemeinde gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO

ja       nein

Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag  
gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO

ja       nein

Antrag auf Nachbarbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung

ja       nein

(nur bei baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, Art. 66 Abs. 4 BayBO)

**6. Bei Antrag auf Vorbescheid:**

Frage(n), über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, siehe Beiblatt

### 7. Anlagen

	Anzahl		Anzahl
<input checked="" type="checkbox"/> Amtlicher Lageplan (§ 3 Nr. 1 BauVorIV)	1	<input type="checkbox"/> Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme (§ 3 Nr. 8 BauVorIV)	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen (§ 3 Nr. 2 BauVorIV)	1	<input type="checkbox"/> Antrag auf Ausnahme / Befreiung / Abweichung mit Begründung (§ 3 Nr. 9 BauVorIV)	
<input type="checkbox"/> Baubeschreibung (§ 3 Nr. 3 BauVorIV)		<input type="checkbox"/> UVP-Unterlagen	
<input type="checkbox"/> Standsicherheitsnachweis (§ 3 Nr. 4 BauVorIV)		<input type="checkbox"/> statistischer Erhebungsbogen	
<input type="checkbox"/> Kriterienkatalog gemäß (§ 3 Nr. 4 BauVorIV) Anlage 2 der BauVorIV		<input checked="" type="checkbox"/> Weitere Anlagen Baumbestandsplan	
<input type="checkbox"/> Brandschutznachweis (§ 3 Nr. 5 BauVorIV)			
<input checked="" type="checkbox"/> Berechnungen (§ 3 Nr. 7 BauVorIV)	1		
<input checked="" type="checkbox"/> GFZ <input checked="" type="checkbox"/> GRZ <input type="checkbox"/> BMZ			

### 8. Hinweise zum Arbeitsschutz

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind die Anforderungen der Baustellenverordnung zu beachten. Sofern es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung oder Änderung einer Arbeitsstätte zur Beschäftigung von Mitarbeitern handelt, sind zusätzlich die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

### 9. Datenschutzrechtliche Hinweise

Die Angaben in dem Antrag und in den nach der Bauvorlagenverordnung beizufügenden Unterlagen werden für das Genehmigungsverfahren bzw. für die Prüfung des Antrags benötigt. Ohne diese Angaben ist eine Bearbeitung des Antrags nicht möglich.

### 10. Vollmacht

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Antragsteller / Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen.

ja     nein

### 11. Unterschriften

Entwurfsverfasser

11.07.2016 *[Handwritten Signature]*

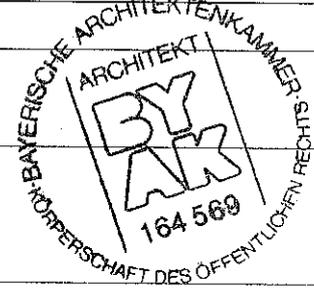
Datum, Unterschrift

Antragsteller / Bauherr

Vertreter

18.07.2016 *[Handwritten Signature]*

Datum, Unterschrift



Hans Maier GmbH & Co. KG  
Vermögensverwaltung  
Klenzestr. 101  
80469 München

**Bebauung an der Ludmillastraße**

**Nutzung: Studentenappartements alternativ Kindertagesstätte bzw. Flüchtlingsunterkünfte**

**Bauherr: Hans Maier GmbH & Co.KG**

Landeshauptstadt München  
Planungsreferat

2016-016229

**Allgemein**

Für das Grundstück FINr. 12713 München Sektion 7 existiert der rechtskräftige Bebauungsplan 10a (VA 7229) vom 10.07.1970. Dieser sieht als Nutzung eine öffentliche Parkplatzfläche vor. Abweichend hiervon wird der Antrag auf Vorbescheid für ein Gebäude mit drei alternativen Nutzungen gestellt. Der Antrag soll die Genehmigungsfähigkeit eines Gebäudes mit diesen Nutzungen abfragen.

Das Grundstück grenzt an keine öffentliche Verkehrsfläche und soll über die Grundstücke FINr. 12714/15 und 12714/17 an die Ludmillastraße erschlossen werden. Die Grundstücke befinden sich ebenso im Eigentum des Bauherrn. Für die Erschließung des Grundstücks FINr. 12713 wird ein Wege- und Leitungsrecht auf den Grundstücken FINr. 12714/15 und 12714/17 eingeräumt werden. Das Grundstück FINr. 12713 weist einen intensiven Baumbestand auf, der teilweise gerodet werden muss.

Die vorgeschlagene Bebauung ist ein- bzw. teilweise zweigeschossig. Der zweigeschossige Gebäudeteil weist eine Länge von max. 16,0 m, sodass die beiden Abstandsflächen entlang der Längsseiten halbiert werden können. Alle Abstandsflächen liegen auf dem Baugrundstück.

**Technische Daten**

Grundstücksgröße	1382 m <sup>2</sup>
GR	448 m <sup>2</sup>
GF	576 m <sup>2</sup>
GRZ	0,32
GFZ	0,42

**Fragen zum Antrag auf Vorbescheid**

Frage 1

Ist eine Erschließung des Baugrundstücks über die Grundstücke FINr. 12714/15 und 12714/17 zulässig?

Frage 2

Ist die vorgeschlagene bauliche Dichte mit einer GFZ 0,42 zulässig.

Frage 3

Kann eine Genehmigungsfähigkeit für ein Gebäude mit der Nutzung - Studentenappartements - in Aussicht gestellt werden?

Frage 4

Kann eine Genehmigungsfähigkeit für ein Gebäude mit der Nutzung - Kindertagesstätte - in Aussicht gestellt werden?

Frage 5

Kann eine Genehmigungsfähigkeit für ein Gebäude mit der Nutzung - Flüchtlingsunterkünfte - in Aussicht gestellt werden?

Frage 6

Kann der Fällung der Bäume Nr. 5, 11, 12, 15, 18, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 52, 53, 54, 56, und 63 (siehe Baumbestandsplan) zugestimmt werden?

**Bebauung an der Ludmillastraße**  
**Nutzung: Studentenappartements alternativ Kindertagesstätte bzw. Flüchtlingsunterkünfte**  
**Bauherr: Hans Maier GmbH & Co.KG**

Antrag auf Vorbescheid

4. Fertigung

München, den 11.07.2016

Berechnungen



Grundstücksgröße 1.382 m<sup>2</sup>

GF EG 16 m + 40 m = 56 m \* 8 m = 448 m<sup>2</sup>  
OG 16 m \* 8 m = 128 m<sup>2</sup>  
576 m<sup>2</sup>

GFZ 0,42

GR 448 m<sup>2</sup>

GRZ 0,32

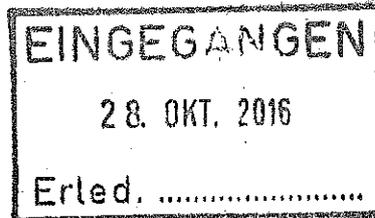
Anlage 4



Landeshauptstadt  
München  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

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

Hans Maier GmbH & Co. KG  
v.d.d. Geschäftsführer der GmbH  
z.H. Herrn Prexl  
Klenzestr. 101  
80469 München



**Lokalbaukommission  
Untere Naturschutzbehörde  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-33V**

Telefon: (089) 233 - 24034 (Verw.)  
Telefon: (089) 233 - 24550 (Technik)  
Telefax: (089) 233 - 25831  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 19  
Zimmer: 438 (Verw.)  
Zimmer: 437 (Technik)  
Sachbearbeitung:  
Frau Althaus (Verw.)  
Frau Holzheu (Technik)

Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum  
18.10.2016

Ludmillastr. , FINr. 12713/0, Gemarkung Sektion VII  
Errichtung von Studentenappartements, alternative Nutzungen: Kindertagesstätte, Flüchtlingsunterkünfte - VORBESCHIED (Ludmillastr. / Schönstr.)  
Bauherr: Hans Maier GmbH & Co. KG, Klenzestr. 101, 80469 München  
Aktenzeichen: 602-1.7-2016-16229-33

## Vorbescheid

gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Eingang des Antrags am 26.07.2016

Bestandteil des Bescheids sind

- 1 Duplikatsplan, Nummer 2016-016229
- 1 Duplikatsplan "Baumbestand", Nummer 2016-016229

Der Vorbescheid erfolgt unter folgenden baurechtlichen Grundlagen:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 a von 1969. Dieser setzt für den Bereich des antragsgegenständigen Grundstücks "öffentliche Parkfläche" (im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) fest. Für diese Art der Nutzung ist kein Nutzungsmaß notwendig (GRZ, GFZ) und daher auch nicht festgesetzt.

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

Straßenbahn Linien 16, 17, 18  
Haltestelle Müllerstraße  
Metrobus: Linie 52  
Stadtbus: Linie 152  
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:  
Blumenstr. 19, Erdgeschoss  
Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr  
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:  
<http://www.muenchen.de>  
Fbl.:

Die beabsichtigte bzw. im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid abgefragte Bebauung widerspricht in allen Varianten (Studentenappartements, Kindertagesstätte, Flüchtlingsunterkünfte) dem geltenden Bebauungsplan und ist daher nicht zulässig. Die abgefragten Nutzungen können auch nicht ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, da sie im Bebauungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen sind. Auch ist der Befreiungstatbestand gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben, wonach unter bestimmten Voraussetzungen, die in den Nummern 1 bis 3 aufgeführt sind, von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann. Denn eine Tatbestandsvoraussetzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, was hier jedoch der Fall ist (s. auch Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts München M 8 SN 16.841 vom 04.04.2016 sowie Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs 2 CS 16.836 vom 14.06.2016).

Die Beantwortung der einzelnen Fragen erübrigt sich, da die beabsichtigten baulichen Maßnahmen - wie oben ausgeführt - planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Der Vorbescheid und damit seine Bindewirkung bezieht sich nur auf die im Antrag gestellten Fragen und unter der Voraussetzung, dass alle Angaben und Darstellungen den tatsächlichen Bestand wiedergeben. Alle übrigen Belange oder Darstellungen, die erst in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, sind von der Bindewirkung nicht erfasst. Dies gilt auch für Anforderungen oder Einschränkungen, die aufgrund weiterer Rechtsvorschriften erfolgen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass Belange des Baum- und Naturschutzes nicht Gegenstand dieser Prüfung waren.

#### **Geltungsdauer**

Dieser Bescheid gilt drei Jahre. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 2 und 3 BayBO). Der Verlängerungsantrag muss vor Ablauf der Geltungsdauer im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingegangen sein.

#### **Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung**

Dem Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO wird stattgegeben, da planungsrechtlich keine der im Vorbescheid abgefragten baulichen Maßnahmen zulässig ist und sich somit keine Veränderung für die Nachbarn ergibt.

#### **Kosten**

Für diesen Bescheid werden Gebühren und Auslagen gemäß beiliegender Kostenrechnung vom 18.10.2016 erhoben. Die Kostenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides. Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 5, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) und dem Kostenverzeichnis zum Kostengesetz (KVz), siehe beigefügte Kostenrechnung.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in München, Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München, Hausanschrift: Bayerstr. 30, 80335 München, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage

muss den Kläger, die Beklagte (Landeshauptstadt München) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22. Juni 2007 (GVBl Nr. 13/2007 vom 29.06.2007) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Baurechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.

- Die Klageerhebung durch einfache E-Mail ist unzulässig. Seit 01.05.2016 kann die Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München elektronisch eingereicht werden. Die technischen und formalen Voraussetzungen zum elektronischen Rechtsverkehr sind im Internet zu finden unter [www.vgh.bayern.de](http://www.vgh.bayern.de).

- Eine Klage, die sich allein gegen die Höhe der Kosten richtet, hat keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO). Es besteht jedoch die Möglichkeit, beim Bayerischen Verwaltungsgericht München (Anschrift s.o.) Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage zu stellen (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO) ist der Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO an das Bayerische Verwaltungsgericht München nur zulässig, wenn die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV, Lokalbaukommission einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ganz oder zum Teil abgelehnt hat oder über diesen Antrag ohne Mitteilung eines zureichenden Grundes in angemessener Frist sachlich nicht entschieden hat oder die Vollstreckung droht (§ 80 Abs. 6 VwGO).

Diese Anträge hemmen nicht den Lauf der Rechtsmittelfrist. D.h. nur eine Klageerhebung verhindert, dass der Bescheid bestandskräftig wird.

- Kraft Bundesrechts ist bei Rechtsschutzanträgen zum Verwaltungsgericht seit 01.07.2004 grundsätzlich ein Gebührevorschuss zu entrichten.

Mit freundlichen Grüßen



Holzheu,  
Bauberrätin

Anlagen  
1 Kostenrechnung  
Duplikatspläne (s. o.)

Anlage 5

GEORG STOCK & KOLLEGEN  
RECHTSANWÄLTE

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b

80331 München

GEORG STOCK  
MAXIMILIAN SPLITGERBER\*  
GEORG JOACHIM STOCK

MAX-JOSEPH-STRASSE 8  
80333 MÜNCHEN  
TELEFON (089) 294441  
TELEFAX (089) 295904  
MAIL@RAGEORGSTOCK.DE

\* FACHANWALT FÜR BAU-  
UND ARCHITEKTENRECHT

7. November 2016

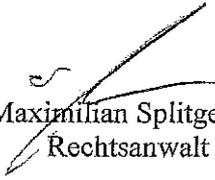
**Hans Maier GmbH & Co. KG ./. Landeshauptstadt München**  
wegen Antrag auf Vorbescheid  
Ihr Zeichen: 602-1.7-2016-16229-33  
Unser Zeichen: 46/16

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeige ich Ihnen an, dass die Bauherrin von uns anwaltlich vertreten wird. Ihr Vorbescheid vom 18.10.2016 liegt mir vor. Ich darf Ihnen dazu folgendes mitteilen:

1. Die Stadt München selbst errichtet in dem streitgegenständlichen Gebiet unter Geltung desselben Bebauungsplanes eine Kindertagesstätte. Dieses Vorhaben ist Gegenstand des Rechtsstreites mit dem Aktenzeichen M 8 K 16.840. Für dieses Vorhaben hat die Landeshauptstadt München die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, obwohl es zum Wegfall von Parkplätzen führt.
2. Es ist vor diesem Hintergrund absolut nicht nachvollziehbar, warum meiner Mandantin kein positiver Bescheid für ein identisches Vorhaben gewährt wird, bei dem kein Parkplatz entfällt. Das Vorhaben meiner Mandantin berührt die Grundzüge der Planung geringer als das Vorhaben der Stadt München.
3. Jeden Tag kann man in der Zeitung lesen, wie knapp in München Studentenappartements, Kita-Plätze und Asylunterkünfte sind. Meine Mandantin möchte nun einen Bau mit entsprechendem sozialen Hintergrund errichten auf einer unbenutzten Fläche, für die es keine Verwendung gibt, und die insbesondere auch nicht für die öffentlichen Parkflächen benötigt wird. Es gibt keine Nachteile für die Stadt, Nachbarn oder die Allgemeinheit, die gegen das Vorhaben sprechen. Es gibt nur die rein bürokratische Hürde der Festsetzung des Bebauungsplans, die offensichtlich leicht zu umgehen ist, wie das Kita-Vorhaben der Stadt zeigt. Dass die Stadt München vorliegend keine Möglichkeit findet, dasselbe Instrument für das Vorhaben meiner Mandantin anzuwenden, obwohl dieses angesichts der vorbeschriebenen Knappheit im Interesse ihrer Bürger wäre, ist eigentliche skandalös.
4. Meine Mandantin regt dringend ein gemeinsames Treffen an, in dem sowohl das von meiner Mandantin beabsichtigte Vorhaben als auch das Vorhaben, das Gegenstand des Verfahrens

M 8 K 16.840 ist, besprochen werden kann. Es ließen sich für beide Vorhaben mit Leichtigkeit Lösungen finden, die im Interesse der Allgemeinheit sind.



Maximilian Splitgerber  
Rechtsanwalt

7:Sch

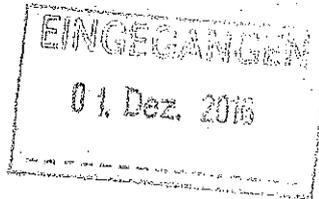
Anlage B



Landeshauptstadt  
München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

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

Georg Stock & Kollegen  
Rechtsanwälte  
z.H. Herrn RA Splitgerber  
Max-Joseph-Str. 8  
80333 München



Lokalbaukommission  
Untere Naturschutzbehörde  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-30V

Telefon: (089) 233 - 24428  
Telefax: (089) 233 - 24231  
plan.ha4-lbk-team30v@muenchen.de  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 19  
Zimmer: 320  
Sachbearbeitung:  
Frau Junker  
Sprechzeiten nach telefonischer  
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom  
7.11.2016

Ihr Zeichen  
46/16

Datum  
29.11.2016

**Ludmillastr., Fl.Nr. 12713/0, Gemarkung Sektion VII**

Errichtung von Studentenappartements, alternative Nutzungen: Kindertagesstätte,  
Flüchtlingsunterkünfte - VORBESCHIED (Ludmillastr. / Schönstr.)

**Aktenzeichen: 602-1.7-2016-16229-33**

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Splitgerber,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 7.11.2016 und teilen Ihnen hierzu Folgendes mit:

Das Verwaltungsgericht München führte in seinem Beschluss vom 4.4.2016 – M 8 SN 16.841 aus, dass die auf dem Grundstück mit der Flurnummer 12638/8 geplante Kindertageseinrichtung die Grundzüge der Planung berühre und die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes somit nicht hätte erteilt werden dürfen. Diese Rechtsansicht wurde im Wesentlichen vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt (2 CS 16.836).

Die Landeshauptstadt München plant derzeit, aufgrund der Rechtsauffassung der Gerichte von einer Umsetzung der 21.1.2016 erteilten Baugenehmigung abzusehen. Da die Gespräche noch nicht abgeschlossen sind, können wir derzeit jedoch noch keine verbindlichen Aussagen zum weiteren Vorgehen machen.

Leider ist die Lokalbaukommission gehalten, auch bei Ihrem Vorhaben die Rechtsauffassung der Gerichte zu beachten, so dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Berührung der Grundzüge der Planung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Da die Rechtslage aufgrund der Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Münchens und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs eindeutig geklärt ist, halten wir ein gemeinsames Treffen mit Ihrer Mandantin nicht für zielführend. Sollten Sie weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen aber selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

Straßenbahn Linien 16, 17, 18  
Haltestelle Müllerstraße  
Metrobus: Linie 52  
Stadtbus: Linie 152  
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:  
Blumenstr. 19, Erdgeschoss  
Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr  
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:  
<http://www.muenchen.de>



Landeshauptstadt  
München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 26b, 80331 München

Stadtentwicklungsplanung  
PLAN HA 1/42

An den Vorsitzenden des BA 18  
Herrn Clemens Baumgärtner  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost  
Friedenstraße 40

Blumenstraße 31-35  
80331 München  
Telefon (089) 233  
Telefax (089) 233 26410  
plan.stap@muenchen.de  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 31  
Zimmer: 328  
Sachbearbeitung:

81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum  
01.03.17

Die LHM wird aufgefordert, einen Nutzungsplan für den Candidplatz zu erstellen  
BA-Antrags Nr. 08-14 / B 00480 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 18 Untergiesing -  
Harlaching vom 21.10.2014

**Candidplatz - Bau eines Bürger- und Kulturzentrums, Schaffung von Wohnraum und  
Nahversorgungseinrichtungen**  
BA-Antrags Nr. 08-14 / B 00481 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 18 Untergiesing -  
Harlaching vom 21.10.2014

**Candidplatz**

1. Information über den aktuellen Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan
2. Untersuchung des aktuellen Raumbedarfs der Grund- und Mittelschulen durch  
das RBS

BA-Antrags Nr. 08-14 / B 00482 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 18 Untergiesing -  
Harlaching vom 21.10.2014

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

wie nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 11.02.2016 und danken Ihnen für die gewährte  
Terminverlängerung zur satzungsgemäßen Behandlung der o.g. Anträge des Bezirksauschus-  
ses 18.

Die erforderlichen Recherchen und Prüfungen sowie die Abstimmung mit den zu beteiligenden  
Dienststellen hatten mehr Zeit benötigt als angenommen. Wir bitten für die späte Beantwor-  
tung der o.g. Anträge um Entschuldigung.

U-Bahn: Linie 1, 2, 7, 8  
Haltestelle Fraunhoferstraße  
Linie 1, 2, 3, 6, 7, 8  
Haltestelle Schönlinger Tor

Straßenbahn: Linie 17, 18, 27  
Haltestelle Müllerstraße  
Bus: Linie 62, 152  
Haltestelle Blumenstraße

Internet:  
<http://www.muenchen.de>

Prüfung für verlässliche  
Gewinnangaben für  
den Finanz- und Wahlen



0:\Projekte\Fiskaldate\5\_ausdosf6\_f16\_1\_m16\_1\_m1\_23A-Anträge\_480\_481\_482\_Antwortschreiben an BA\_20170109.odt



Landeshauptstadt  
München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 26b, 80331 München

Stadtentwicklungsplanung  
PLAN HA 1/42

An den Vorsitzenden des BA 18  
Herrn Clemens Baumgärtner  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost

Blumenstraße 31-35  
80331 München  
Telefon (089) 233  
Telefax (089) 233 26410

Der geltende Flächennutzungsplan sieht an der Stelle bereits eine städtebauliche Entwicklung mit einer Mischgebietsnutzung entlang der Schönstraße vor, sowie im rückwärtigen Teil eine Allgemeine Grünfläche und einen intensiv nutzbaren Bereich für Jugendliche. Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung ist die Änderung des geltenden Bebauungsplanes.

In einem ersten Schritt erfolgte in Abstimmung mit anderen Dienststellen der Stadtverwaltung, u.a. dem Referat für Bildung und Sport, eine Bedarfsermittlung und Prüfung, welche der Nutzungen auf dem Grundstück untergebracht werden können. Hierbei wurden auch die in den o.g. Anträgen vorgeschlagenen Nutzungen mit überprüft.

Als Ergebnis der Bedarfsabstimmung wird vorgeschlagen, folgende Nutzungen an dem Standort weiter zu verfolgen:

- Als Ersatz für die temporäre Einrichtung an der Schönstraße 9 und des weiteren Bedarfes aus der Umgebung eine Kindertagesstätte als dauerhafte Einrichtung
- Eine Einzelhandelsnutzung zur Verbesserung der Nahversorgung
- Ein Parkhaus, u.a. für das Grünwalder Stadion, als P+R-Anlage sowie ggf. als Überlauf-Parkhaus für den Tierpark Hellabrunn. Das Parkplatzkonzept für den Tierpark wird derzeit erarbeitet.
- Integration der bereits bestehenden Jugendfreizeiteinrichtungen in ein Neubaukonzept

Neben den o.g. Nutzungen soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft werden, ob Baurecht für sozialorientierte Wohnungen und ggf. Büros für die städtische Verwaltung geschaffen werden kann sowie für Räume für bürgerschaftliche Nutzungen (Bürger- und Kulturzentrum).

Ein Ergebnis der Prüfung ist, dass neben den o.g. Nutzungen eine schulische Nutzung auf dem Grundstück flächenmäßig nicht mit untergebracht werden kann.

Es wird als sinnvoll angesehen, das nichtstädtische Flst. 12713 Sekt. VII zu erwerben und in die Planung einzubeziehen.

Als Grundlage zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ist geplant, dem Stadtrat die städtebaulichen Ziele mit einer Beschlussvorlage zur Entscheidung vorzulegen.

Die unter Punkt 2 des Antrages 08-14 / 00482 geforderte Darstellung der Schulversorgung wurde inhaltlich vom Referat für Bildung und Sport bereits mit einem Antwortschreiben zum BA-Antrag 14-20 / B 02811 beantwortet.