



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

Stadtplanung  
PLAN-HAII-44B

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-22063  
Telefax: 089 233-24217  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer: [REDACTED]  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]  
plan.ha2-44b@muenchen.de

I.

An den Vorsitzenden des BA.11  
Herrn Fredy Hummel-Haslauer  
Ehrenbreitsteiner Straße 28 a

80993 München

Ihr Schreiben vom  
27.02.2019

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
07.05.2019

Schaffung von zusätzlichem Baurecht  
bei bestehenden Bebauungsplänen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05859  
des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 11 -  
Milbertshofen – Am Hart vom 27.02.2019

Sehr geehrter Herr Hummel-Haslauer

Wir nehmen Bezug auf Ihren Antrag Nr. 14-20 / B 05859 vom 27.02.2019.  
Sie fragen beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung an, ob bei rechtskräftigen  
Bebauungsplänen im Stadtbezirk 11 durch Aufstockung der Geschosse eine Mehrung von  
Wohnungen auf dem Befreiungsweg möglich wäre.

Zunächst weisen wir darauf hin, dass bei Befreiungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen  
überprüft werden muss, ob die Voraussetzungen des § 31 Absatz 1 und 2 Baugesetzbuch  
(BauGB) vorliegen.

Eine pauschale Antwort auf Ihre Frage ist unseres Erachtens, wie sich aus den nachfolgenden  
Punkten ergibt, nicht möglich:

So sind Aufstockungen selbstverständlich vom Umsetzungswunsch der Eigentümerinnen und  
Eigentümer abhängig und nur im Rahmen einer Betrachtung im größeren, städtebaulichen  
Kontext über ein stimmiges Gesamtkonzept vorstellbar.

Mögliche Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen sind zudem von folgenden  
Parametern abhängig:

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 52/62  
Haltestelle Blumenstraße

www.muenchen.de

#### Baurecht, Städtebau und Stadtgestalt

- Wahrung der Grundzüge der Planung des Bebauungsplans
- städtebauliche Vertretbarkeit
- schlüssiges Gesamtkonzept

#### Eigentümerverhältnisse

- Eigentumsverhältnisse (im Regelfall keine Wohnungseigentümergeinschaften) und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer

#### Bausubstanz

- Zustand des Bestandes
- Eignung für die Aufstockung aufgrund der vorhandenen Gebäudestatik und Technik
- Berücksichtigung von brandschutzrechtlichen Anforderungen

#### öffentliche Belange

##### Nachweis des geförderten Wohnungsbaus

- Anerkennung des „40 %-Beschlusses“ durch die Bauwilligen

##### grünordnerische Belange

- Berücksichtigung des Baumschutzes und Nachweis der notwendigen Freiflächen (ausreichende Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünflächen)

##### denkmalschutzrechtliche Belange

- Denkmalschutzrechtliche Verträglichkeit

##### Umgebung

- durch Nachweis des durch die Aufstockung/ Nachverdichtung ausgelösten Stellplatzbedarfs und ausreichende Kapazität des umliegenden Straßennetzes (ruhender und fließender Verkehr)
- ausreichende Aufnahmekapazitäten der sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Nähe bzw. ggf. deren Erweiterbarkeit (Kinderhort, Kinderkrippe, Kindergarten, Schulen)

##### nachbarrechtliche Belange

- Einhaltung der Abstandsflächen auf eigenem Grund (innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans und zu den betroffenen Nachbargrundstücken)
- Würdigung nachbarlicher Interessen
- ggf. erforderliche Nachbarzustimmungen.

Inwieweit bei Aufstockungen bzw. Nachverdichtungen oben genannte Aspekte berücksichtigt oder eingehalten werden, obliegt der Prüfung im konkreten Einzelfall. Dies erfolgt üblicherweise bei Vorlage von Vorbescheidsanträgen oder Bauanträgen.

Unabhängig davon wurden folgende Bebauungspläne, deren Grundstücke zum Großteil im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften/Immobilien-gesellschaften sind, näher untersucht:

Bebauungsplan Nr. 8, Bebauungsplan Nr. 54, Bebauungsplan Nr. 120,  
Bebauungsplan Nr. 180, Bebauungsplan Nr. 260, Bebauungsplan Nr. 556, Bebauungsplan Nr.  
1062 und Bebauungsplan Nr. 1120.

Nach unseren Untersuchungen scheinen Aufstockungen im Bereich dieser Bebauungspläne aufgrund ausgelöster Abstandsflächenüberschreitungen zu Nachbargrundstücken dann gegebenenfalls bei Zustimmung der betroffenen Nachbarn umsetzbar, jedoch nur, wenn die vorgenannten, übrigen Parameter auch erfüllt wären. Ob dies der Fall ist, hängt von konkreten Vorstellungen der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ab. Anträge liegen bislang nicht vor.

Insbesondere bei dem Bebauungsplan Nr. 120 sprechen jedoch womöglich denkmalschutzrechtliche Belange gegen eine Aufstockung der Wohngebäude.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Ausführungen deutlich gemacht zu haben, dass Aufstockungen jeweils nur im konkreten Einzelfall im förmlichen Verfahren geprüft werden können und eine Vielzahl von Parametern dabei zu berücksichtigen ist. Pauschale Beurteilungen sind daher leider nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen



