

An die/den Vorsitzende/n des
Bezirksausschusses
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

Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: ---
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer Ver-
einbarung

Ihr Schreiben vom Ihr Zeichen

Datum
05.10.2020

Aktenzeichen: 602-5.1-2020-15027-21

**Ausgleich fordern als Gegenleistung für mehr Baurecht und hochwertigere Wohnungen
aufgrund größerer genehmigter Fläche in höheren Geschossen**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00220 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen
vom 24.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen wurde dem Referat für Stadtplanung und
Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit dem Antrag bittet die Fraktion DIE LINKE des Bezirksausschusses um Überprüfung, welche
Möglichkeiten es gibt, von der Bauherrin eine Gegenleistung im Zuge des Entgegenkommens
bei der Anpassung des Bebauungsplanes abzuverlangen. Dieser Ausgleich soll zur Finanzi-
erung der örtlichen Infrastruktur genutzt werden oder zur Schaffung von bezahlbarem Wohn-
raum. Alternativ soll die zusätzlich genehmigte Fläche ausschließlich für Sozialwohnungen ver-
wendet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass nicht primär die Bauherrin, sondern die
Allgemeinheit von dem nachträglich zusätzlich geschaffenen Baurecht profitiert.

Hierzu möchte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung nehmen:

Zuerst ist klarzustellen, dass es keine nachträgliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2076
gab. Es ist lediglich durch die Nichterstellung von Wohnraum wegen der Planung zur Erstellung
des „Hauses für trauernde Kinder und junge Erwachsene“ (das sogenannte Sternnhaus) zu ei-
ner Verschiebung des fehlenden Wohnraumes gekommen.

Mit Erteilung der Baugenehmigung für das Sternenhaus am 12.08.2020 wurde eine Befreiung erteilt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Geschossflächenüberschreitung durch Nichtwohnnutzung von ca. 802 m². Eine Kompensation der hierdurch entfallenden Wohnnutzung 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.

Mit Baugenehmigung vom 24.08.2020 für den Neubau eines Wohnblocks (91 WE) mit Kindertagesstätte und Tiefgarage im Baugebiet 2 (2) wurde eine entsprechende Befreiung zur Kompensation der entfallenden Wohnnutzung wegen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossfläche um 862 m² erteilt. Bedingt durch diese Befreiung wurde zusätzlich eine Befreiung wegen Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe bei Haus 2.3 und Haus 2.6 erteilt, um die zusätzliche Geschossfläche in Staffelgeschossen unterzubringen. Die geplanten Wandhöhen unterscheiden und gliedern die einzelnen Hauseinheiten mit unterschiedlichen Erscheinungsbild weiterhin im Sinne der Grundkonzeption des Bebauungsplanes und mindern den Brandwandcharakter der jeweiligen Anschlussbebauungen im Block. Die Grundzüge und Zielsetzungen des Bebauungsplanes bleiben auch mit Erteilung der Befreiungen gewahrt.

Im Ergebnis entsteht durch die erteilten Befreiungen eine Geschossflächenmehrung von 60 m² und somit geringfügig mehr Wohnraum.

Grundsätzlich greift bei Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB sowie bei Befreiungen von der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 2, 2. Halbsatz i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB der sogenannte 40 %-Beschluss. Mit Stadtratsbeschluss vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI - Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2017 - 2021“ wurde der Fortbestand dieses 40 %-Beschlusses bestätigt, wonach 40 % der durch eine Befreiung neu entstehenden Wohnbaufläche als Förderquote, in der Regel in der Einkommensorientierten Förderung (EOF), zu verwenden ist. Für eine darüber hinausgehende Bindung von geförderten Wohnungen besteht weder eine gesetzliche Grundlage noch eine Ermächtigung seitens des Stadtrates. Eine ausschließliche Nutzung der zusätzlich genehmigten Flächen für geförderten Wohnungsbau kann nur freiwillig von der Bauherrin realisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen