



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

An den
Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt
z.Hd. Herrn Gerhard Mittag, CSU Fraktion
Tal 13
80331 München

Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-22V

Telefon: (089) 233 - [REDACTED]
Telefax: (089) 233 - [REDACTED]

Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
09.05.2022

Heßstr. 49, Fl.Nr. 5055/0, Gemarkung Sektion III
Fragen zum Bauvorhaben Heßstraße 49 - 1.7-14921-2021-22, BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03608
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt ,

wir nehmen Bezug auf den Antrag der CSU-Fraktion im Bezirksausschuss 03 - Maxvorstadt vom 18.02.2022. Dieser Antrag beinhaltet Fragen zum beantragten Vorbescheid für das Vorhaben Anhebung des Dachs, Neubau eines Wohngebäudes im Innenhof mit Garagen und Neubau von Balkonen im Innenhof der Heßstr. 49, Fl.Nr. 5055/0, Aktenzeichen 1.7-2021-14912-22.

Dem BA 03 wurde der zugrundeliegende Baumbestandsplan Nr. 2021-14912 mit Schreiben vom 20.01.2022 zugeleitet. Mit E-Mail vom 24.01.2022 wurde der zugehörige Bauplan Nr. 2021-14912 in digitaler Form durch Herrn Haun nachgeliefert.

Gemäß Art. 71 BayBO ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Demnach findet eine vollumfängliche Prüfung der Planzeichnung im Rahmen dieses Verfahrens nicht statt. Eine Prüfung und Beantwortung erfolgt nur insoweit, als Fragen vom Bauherren gestellt wurden.

Die im vorliegenden BA-Antrag vom 08.02.2022 gestellten Fragen der CSU Fraktion gehen über die vom Bauherren gestellten baurechtlichen Fragen weit hinaus und können u.a. bezüglich eines konkreten Projektablaufes oder der Situation der Mietverhältnisse nicht von der Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde beantwortet werden. Insofern bitten wir um Verständnis, dass von unserer Seite die Beantwortung der Fragen 1-5 des BA-Antrages-Nr. 20-26 auf die in dem Antrag auf Vorbescheid zugrunde liegenden baurechtlichen Fragen reduziert werden müssen:

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobuss: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:
www.muenchen.de

1. Bislang gibt es nur einen normalen Zugang zum Gebäude und keine Zufahrt zum Innenhof. Um ein Wohngebäude mit Garagen im Innenhof zu erstellen, müsste die Zufahrt über den derzeitigen Hauseingang erfolgen, der jedoch dafür zu schmal ist und eine Erweiterung nur zu Lasten der Wohnung im Erdgeschoss möglich wäre. Gleichzeitig müsste das Treppenhaus entsprechend verändert werden. Daher die Frage, wie soll die Zufahrt gestaltet werden? Muss den Mietern im Erdgeschoss gekündigt werden? Kann die Wohnung im Erdgeschoss erhalten bleiben?

Die Durchfahrt ist in den Plänen als Bestand dargestellt, obwohl vor Ort nur ein Hauseingang erkennbar ist. Da diese Situation nicht als Frage von dem Bauherren formuliert wurde, findet auch keine Prüfung durch die Lokalbaukommission statt. Diese Prüfung ist in einem späteren Genehmigungsverfahren vorgesehen.

2. Kann bei der Baumaßnahme und der zu erwartenden Änderung des Eingangsbereichs das Gebäude überhaupt noch bewohnt werden? Ist ein gefahrloser Zugang noch gewährleistet?

Mit dem Vorbescheidsantrag wird die Anhebung des Dachs, der Neubau eines Wohngebäude im Innenhof mit Garagen und Neubau von Balkonen im Innenhof abgefragt. Soweit das Vordergebäude auch während der Baumaßnahme bewohnt wird, muss der Bauherr eine gefahrlose Nutzbarkeit der Wohnungen sicherstellen. Die Lokalbaukommission hat jedoch keinen Einfluss darauf, ob eine Umbaumaßnahme im bewohnten oder unbewohnten Zustand durchgeführt wird.

3. In der bisherigen Gebäudestruktur gibt es zum Innenhof in den Wohnungen jeweils die Küchen und die in den 1970er Jahren eingebauten Bäder. Bei welchen Räumen sollen die Balkone angebracht werden? Inwieweit wird der Innenhof des Grundstücks Heßstraße 51 beeinträchtigt (eventuelle Abstützungen der Balkone)?

Soweit dies aus den Plänen ersichtlich wird, sind Balkone nur an der Hoffassade östlich des Treppenhauses geplant. Zum Gebäude Heßstr. 51 ist keine Balkonanlage geplant.

4. Bislang ist der Innenhof eine größtenteils eine Grünfläche mit Sträuchern, einer ca. 50 Jahre alten Birke, einer ca. 20jährigen Tanne (Ersatzpflanzung) und einem Maulbeerbaum. Gibt die geplante Innenhofbebauung mit Zufahrt zu den Garagen überhaupt noch die Möglichkeit einer Begrünung und entsprechender Ersatzpflanzungen von min. drei Bäumen her?

Wir haben Ihre Stellungnahme zu den beantragten Baumfällungen am 14.02.2022 erhalten. Eine Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde ergab, dass gegen entsprechende Ersatzpflanzung und Kompensation der eingebüßten Freifläche durch entsprechende, auch intensive Dachbegrünung, eine Freigabe der Bäume in Aussicht gestellt werden kann. Als Ersatz werden 2 standortgerechte Laubbäume (der WKI. I und der WKI. II, Hochstamm, 4xv mB, Stammumfang 20/25cm) gefordert.

Für den Fall, dass eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht erbracht werden kann, bleibt die Forderung einer entsprechenden Ausgleichszahlung vorbehalten. Der Maulbeerbaum Nr. 3 mit StU 50/23 cm fällt noch nicht unter die Baumschutzverordnung. Mit dem Bauantrag sind erneut Baumbestands- und Freiflächenpläne einzureichen.

5. Ist es überhaupt möglich das Bauvorhaben durchzuführen, ohne dass vorher das Gebäude vollständig entmietet werden muss?

Die Lokalbaukommission kann hierzu aus den o.g. Gründen keine Aussagen treffen.

Mit freundlichen Grüßen

