

Telefon: 0 233-27298  
0 233-22676  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-31P  
PLAN-HAII-30V

**Mauerkircherstraße/Pienzenauerstraße/  
Poschingerstraße; Bebauungsplan aufstellen,  
Gartenflächen im Herzogpark erhalten!**

Antrag Nr. 20-26 / A 04079 von Herrn StR Jens Luther,  
Herrn StR Fabian Ewald, Herrn StR Winfried Kaum  
vom 09.08.2023

Stadtbezirk 13 – Bogenhausen

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12321**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 20-26 / A 04079 von Herrn StR Jens Luther, Herrn StR Fabian Ewald, Herrn StR Winfried Kaum vom 09.08.2023 einen Bebauungsplan aufzustellen für die Mauerkircherstraße/Pienzenauerstr/Poschingerstraße und Gartenflächen im Herzogpark zu erhalten.
Inhalt	Behandlung des Antrags, Prüfung der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Mauerkircherstraße/Pienzenauerstraße/Poschingerstraße am Herzogpark
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungs- vorschlag	-Der Vortrag der Referentin wird zur Kenntnis genommen.  -Ein Bebauungsplanverfahren für die Mauerkircherstraße/ Pienzenauerstraße/ Poschingerstraße wird nicht eingeleitet.  -Der Antrag Nr. 20-26 / A 04079 von Herrn StR Jens Luther, Herrn StR Fabian Ewald, Herrn StR Winfried Kaum ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Antrag Nr. 20-26 / A 04079, Mauerkircherstraße, Pienzenauerstraße, Poschingerstraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 13 – Bogenhausen, Mauerkircherstraße

Telefon: 0 233-27298  
0 233-22676  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-31P  
PLAN-HAII-30V

**Mauerkircherstraße/Pienzenauerstraße/  
Poschingerstraße; Bebauungsplan aufstellen,  
Gartenflächen im Herzogpark erhalten!**

Antrag Nr. 20-26 / A 04079 von Herrn StR Jens Luther,  
Herrn StR Fabian Ewald, Herrn StR Winfried Kaum  
vom 09.08.2023

Stadtbezirk 13 – Bogenhausen

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12321**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 04079
2. Bezirksübersicht mit Stadtbezirkseinteilung
3. Lageplan mit im Antrag vorgeschlagenen Umgriff
4. Luftbild mit im Antrag vorgeschlagenen Umgriff

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Ausgangslage und vorhandenes Planungsrecht	2
2. Aufstellung eines Bebauungsplanes	4
3. Sektoraler Bebauungsplan	5
4. Fazit	5
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>7</b>

**I. Vortrag der Referentin**

Herr Stadtrat Jens Luther, Herr Stadtrat Fabian Ewald und Herr Stadtrat Winfried Kaum der Stadtratsfraktion CSU/Freie Wähler haben am 09.08.2023 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 04079 (Anlage 1) gestellt.

Mit Schreiben vom 12.02.2024 wurde eine Fristverlängerung beantragt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit in den Bereich Stadtentwicklung und Bauleitplanung fällt.

Im Antrag der Stadträte Jens Luther, Fabian Ewald und Winfried Kaum vom 09.08.2023 wird unter der Überschrift „Mauerkircherstraße / Pienzenauerstraße / Poschingerstraße: Bebauungsplan aufstellen, Gartenflächen im Herzogpark erhalten!“ beantragt, die Landeshauptstadt München möge einen Bebauungsplan mit dem Ziel des Erhalts der bisher nicht bebauten rückwärtigen Gartenflächen für den o.g. Bereich erstellen. Für die Grundstücke Mauerkircherstraße 17 und 19 solle eine Veränderungssperre erlassen und der derzeit vorliegende Antrag auf Bauvorbescheid zurückgestellt werden.

Als Begründung für den Antrag werden folgende Argumente genannt:

- Es existierten Pläne, an der Mauerkircherstraße 17 und 19 ein völlig überdimensioniertes Bauvorhaben im rückwärtigen Gartenbereich durchzusetzen, mit dem die beiden Grundstücke fast vollständig versiegelt und überbaut würden.
- Eine Genehmigung würde einen weiteren Bezugsfall schaffen, durch den der Gartenstadtcharakter der von der Bebauung umgebenden Innenhofsituation sowie insbesondere der ökologisch wertvolle Baumbestand in dem Geviert insgesamt bedroht wären. Es drohe ein Verlust der verbleibenden Grünausstattung im Viertel.
- Auf die Bestandsmieter solle seitens der Eigentümer laut Berichterstattung mehrerer Medien enormer Druck ausgeübt werden, um das Bauvorhaben realisieren zu können.
- Es werde erwartet, dass die zur Neuerrichtung beabsichtigten Wohneinheiten zu Preisen vermietet werden sollen, die sich am Rand des Mietwuchers bewegen würden, was ebenfalls nicht akzeptiert werden könne.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / A 04079 wie folgt Stellung:

### **1. Ausgangslage und vorhandenes Planungsrecht**

Bei den im Antrag Nr. 20-26 / A 04079 genannten Plänen handelt es sich um einen Antrag auf Vorbescheid vom 04.07.2023, welcher zwischenzeitlich zurückgezogen wurde.

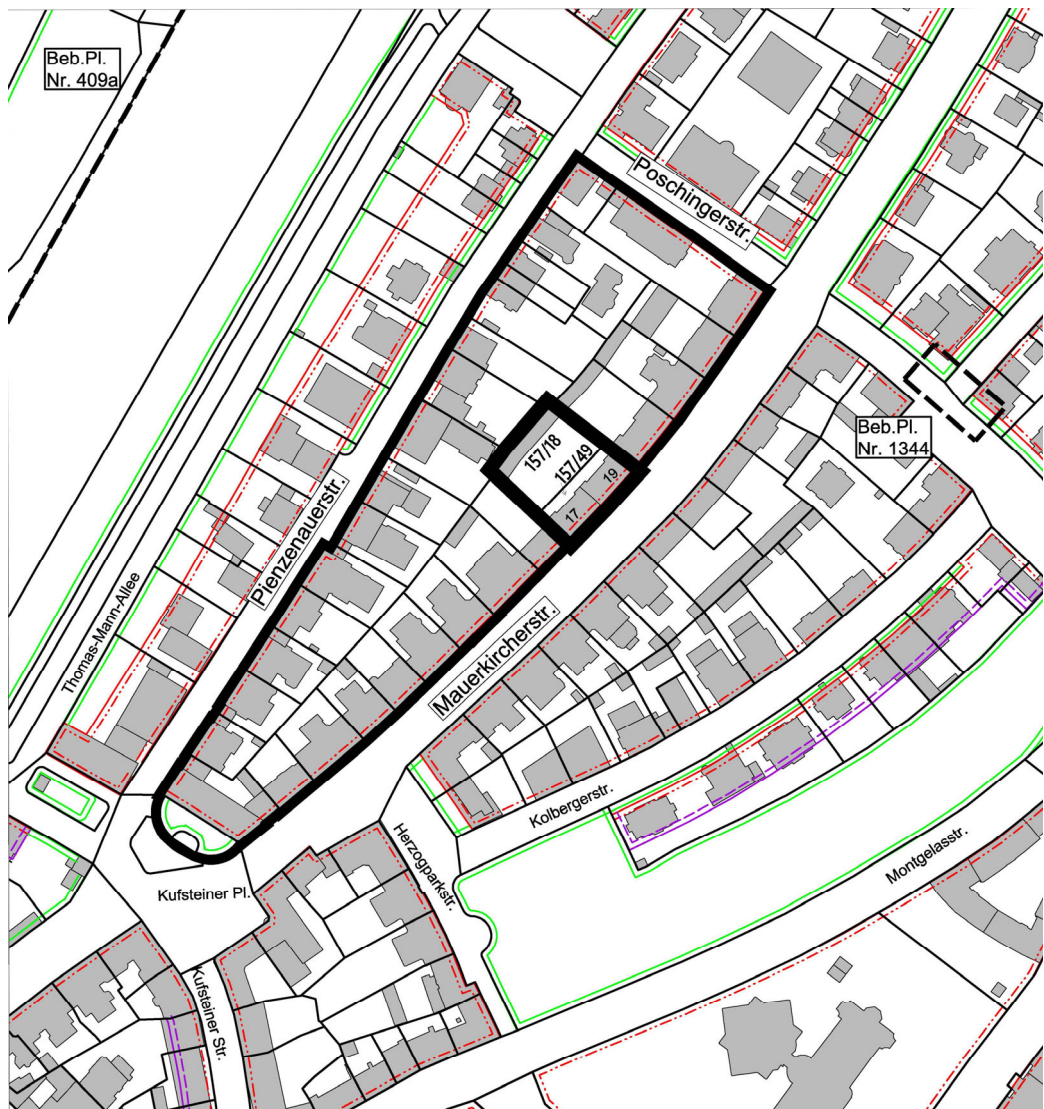
Am 17.11.2023 wurde jedoch erneut ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, welcher eine etwas modifizierte Bebauung im rückwärtigen Bereich des Gevierts an der Mauerkircherstraße 17 und 19 vorsieht.

Der aktuelle Vorbescheid beinhaltet zwei Bebauungsvarianten für den Neubau eines fünfgeschossigen Wohngebäudes (Erdgeschoss und vier Obergeschosse) mit Tiefgarage und Wohnungen, Wohnungserweiterung am Bestand mit Neubau von Balkonen und Rückbau von oberirdischen Garagenteilen. Das Vordergebäude soll erhalten bleiben und saniert werden. Eine explizite Anzahl der neu geplanten Wohneinheiten wird im aktuellen Antrag nicht genannt.

Es wird das Einfügen des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in zwei Varianten mit dem Maß der baulichen Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,63 und bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,36 abgefragt.

Auf dem Grundstück befindet sich wertvoller, geschützter Baumbestand. Im Rahmen des geplanten rückwärtigen Anbaus sind drei Bäume zur Fällung beantragt. Durch die geplante Ausdehnung der Tiefgarage mit dem damit verbundenen Eingriff in den Wurzelraum werden zusätzlich drei weitere Bäume gefährdet.

Die Grundstücke Mauerkircherstraße 17 und 19 befinden sich im 13. Stadtbezirk, innerhalb des Mittleren Ringes, im Geviert, welches durch die Poschingerstraße im Norden, Pinzenauerstraße im Nord-Westen und Mauerkircherstraße im Süd-Osten gebildet wird. Straßenseitig an der Mauerkircherstraße befinden sich die Bestandsgebäude mit der Nummer 17 und 19 auf der Flurstücksnummer 157 /49, Gemarkung Bogenhausen, und rückwärtig das Grundstück mit den bestehenden Nebengebäuden bzw. Garagen auf der Flurstücksnummer 157/18, Gemarkung Bogenhausen. Eine rückwärtige Bebauung, wie in der Bauvoranfrage aktuell beantragt, würde sich über die zwei genannten Flurstücksnummern erstrecken, die als ein Grundstück vereinigt sind.



Es gilt folgende bauplanungsrechtliche Grundlage:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Umgriff eines Bauliniengefüges und ist planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen. Die überbaubare Fläche des Grundstückes ist mittels einer straßenseitigen Baulinie festgesetzt. Rückwärtige Baugrenzen, die die Ausnutzbarkeit der Blockinnenbereiche beschränken würden, existieren nicht. Bei der Frage, ob sich ein Bauvorhaben nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) einfügt, ist die Eigenart der näheren Umgebung maßgeblich.

Das gewachsene Geviert ist durch bis zu fünfgeschossige Wohnungsbauten mit geneigten Dächern in einer geschlossenen Bauweise geprägt. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einzelbaudenkmäler. Im rückwärtigen Bereich des Geviertes befinden sich zahlreiche Gebäudeanbauten sowie auch vereinzelt alleinstehende Hauptgebäude. Der Bereich liegt nicht im Umgriff einer Erhaltungssatzung.

Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München.

Derzeit befindet sich die aktuelle Bauvoranfrage in Prüfung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Die Genehmigungsbehörde hat mit Bescheid vom 19.01.2024 verfügt, dass die Entscheidung über den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids vom 17.11.2023 auf die Dauer von höchstens 17 Monaten aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zur Überprüfung der Denkmaleigenschaft, ausgesetzt wird.

## **2. Aufstellung eines Bebauungsplans**

Ein Bebauungsplan bzw. eine Veränderungssperre zur Verhinderung der rückwärtigen Bebauung, mit dem von im Antrag Nr. 20-26 / A 04079 vorgeschlagenen Planungsziel des Erhalts der bisher nicht bebauten rückwärtigen Gartenflächen, wäre ein reiner Verhinderungsbebauungsplan, der eine Ungleichbehandlung innerhalb des gewachsenen Gevierts implizieren würde und somit unzulässig ist.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf es eines „Planungserfordernisses“. Es müssten ungeordnete Zustände oder gar Missstände bestehen, die durch die Kommune planerisch in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden müssten. Das Erfordernis eines planerischen Eingreifens ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich, da im Geviert zwischen Mauerkircher-, Pinzenauer und Poschingerstraße bereits zahlreiche rückwärtige Anbauten als Bezugsfälle vorhanden sind.

Der Wunsch einzelner Eigentümer\*innen oder Anwohner\*innen, die verbleibenden rückwärtigen Bereiche frei von Bebauung halten zu wollen, begründet hier noch kein Planungserfordernis. Hier wiegt das Eigentumsrecht der betroffenen Grundstückseigentümer\*innen, ihr vorhandenes Baurecht auszunutzen – auch unter Berücksichtigung der Betroffenheit des Baumbestandes – schwerer.

Vor dem Hintergrund der vielen Bezugsfälle, wie oben ausgeführt, wäre daher ein solcher Bebauungsplan nicht abwägungsfehlerfrei zur Satzung zu bringen. Unter Umständen ergäben sich zudem Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München, wenn Eigentümer\*innen nicht unerhebliche Einschränkungen des vorhandenen Baurechts hinnehmen müssten.

Aus den oben genannten Gründen hält das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Fall für nicht geeignet, um das im Antrag genannte Ziel der Freihaltung des Innenbereichs von weiterer Bebauung zu erreichen.

Eine Veränderungssperre führt ebenso wenig zum Ziel der Freihaltung des Innenbereichs, sondern verschafft bei einem Bauantrag der Kommune lediglich Zeit für die Erstellung eines Bebauungsplans.

### **3. Sektoraler Bebauungsplan**

Der sektorale Bebauungsplan dient dazu, Wohnraum im § 34 BauGB-Bereich zu schaffen und ermöglicht hierbei eine Sozialbindung auch anteilig der neu geschaffenen Wohnungen. Damit ist – ausweislich des Antrags – nicht das Ziel der Antragsteller, nämlich die Freihaltung des Innenbereichs, erreichbar.

Anhand der im Grundsatzbeschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München zu sektoralen Bebauungsplänen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080 vom 22.03.2023) festgelegten Kriterien wurde geprüft, ob die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Sicherung geförderten Wohnungsbaus im vorliegenden Fall infrage kommt.

Die Brutto-Fläche des rückwärtigen Anbaus beträgt gemäß den vorgelegten Berechnungen aus dem aktuellen Vorbescheidsantrag vom 17.11.2023 ca. 1.673 bis ca. 2.132 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, dass beim Ansatz des rechnerischen Orientierungswerts von 95 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit ca. 17 bis 22 neuen Wohneinheiten im rückwärtigen Anbau entstehen könnten. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des im o.g. Grundsatzbeschluss genannten Schwellenwerts von mindestens 50 Wohneinheiten bzw. ausnahmsweise bei 36 Wohneinheiten.

Auch aus städtebaulichen Gründen wird die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans in diesem Fall nicht empfohlen:

Es steht zu befürchten, dass durch ein Bauleitplanverfahren Bauwünsche in den Innenbereichen erst geweckt werden, so dass möglicherweise Bautätigkeiten im rückwärtigen Bereich auf weiteren Grundstücken mit ebenfalls erheblichem schützenswertem Baumbestand intensiviert würden und damit einhergehend eine weitere Minimierung der intensiv bewachsenen Grünflächen vorangetrieben werden könnte.

Das eigentliche Ziel des Antrags, das Gebiet frei von jeglicher Bebauung zu halten, kann durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans nicht erreicht werden, sondern würde ggf. sogar konterkariert.

### **4. Fazit**

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 04079 von Herrn Herr StR Jens Luther, Herrn StR Fabian Ewald, Herrn StR Winfried Kaum vom 09.08.2023 wird nicht entsprochen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Simone Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage

zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Vortrag der Referentin wird zur Kenntnis genommen.
2. Ein Bebauungsplanverfahren für die Mauerkircherstraße / Pienzenauerstraße / Poschingerstraße wird nicht eingeleitet.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04079 von Herrn StR Jens Luther, Herrn StR Fabian Ewald, Herrn StR Winfried Kaum ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

### IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – V1
3. An den Bezirksausschuss 13
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
9. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/ 30V zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

## ANTRAG

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



09.08.2023

### Mauerkircherstraße/Pienzenauerstraße/Poschingerstraße: Bebauungsplan aufstellen, Gartenflächen im Herzogpark erhalten!

Die Landeshauptstadt München stellt einen Bebauungsplan für den Bereich Mauerkircherstraße/Pienzenauerstraße/Poschingerstraße auf, der als Planungsziel den Erhalt der bisher nicht bebauten rückwärtigen Gartenflächen hat. Für die Grundstücke Mauerkircherstraße 17 und 19 wird eine Veränderungssperre erlassen, der derzeit vorliegende Antrag auf Bauvorbescheid wird zurückgestellt.

### Begründung

Es gibt Pläne, an der Mauerkircherstraße 17 und 19 ein völlig überdimensioniertes Bauvorhaben im rückwärtigen Gartenbereich durchzusetzen, mit dem die beiden Grundstücke fast vollständig versiegelt und überbaut würden. Eine Genehmigung würde einen weiteren Bezugsfall schaffen, mit dem der Gartenstadtcharakter der von der Bebauung umgebenen Innenhofsituation sowie insbesondere der ökologisch wertvolle Baumbestand in dem Geviert insgesamt bedroht wären.

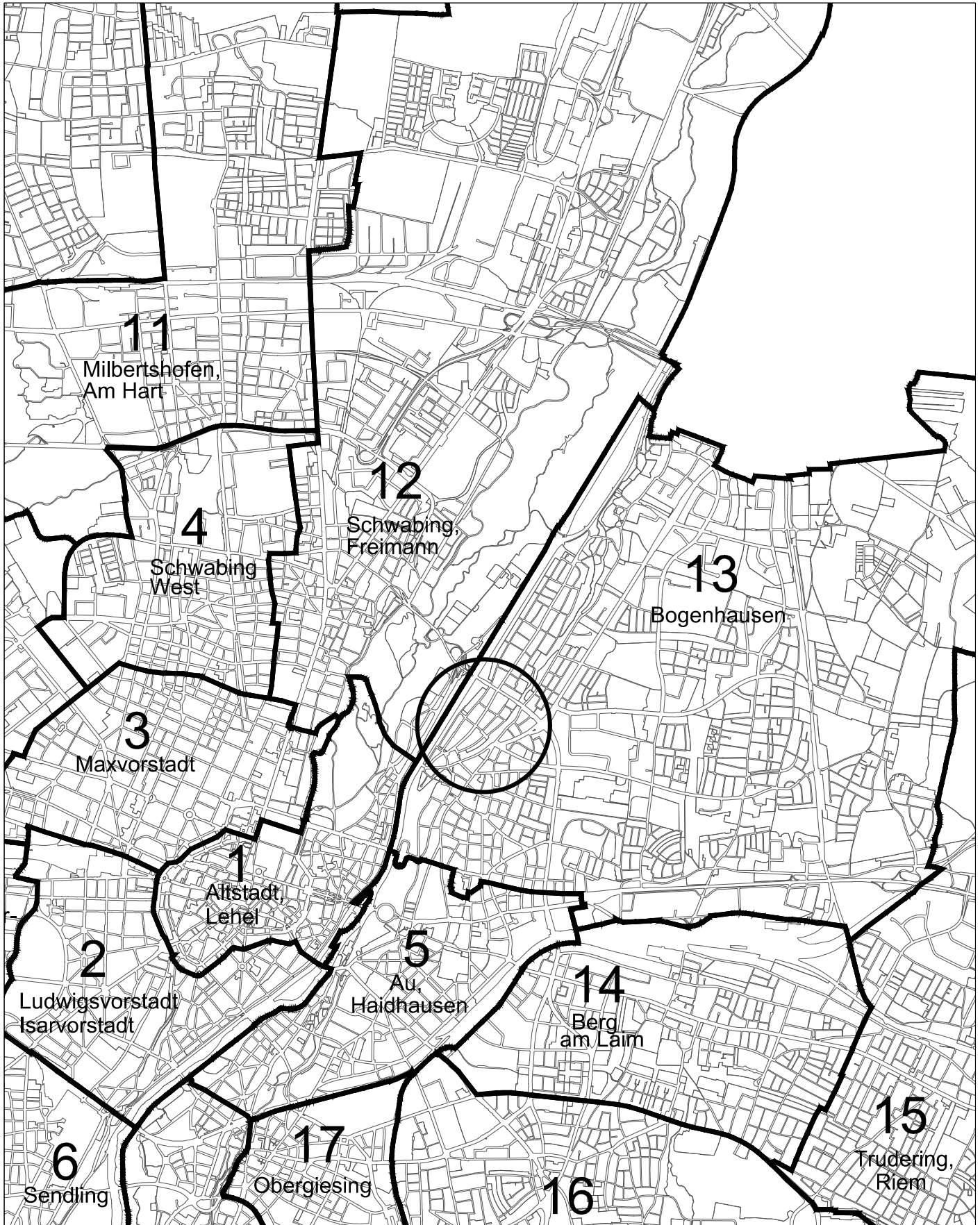
Auf die Bestandsmieter wird seitens der Eigentümer laut Berichterstattung mehrerer Medien am 3. August 2023 enormer Druck ausgeübt, um das Bauvorhaben realisieren zu können. Auch sind mehrere Online-Anzeigen dokumentiert, die belegen, dass in dem Gebäude WG-Zimmer zu horrenden Preisen (12 Quadratmeter für 1000 Euro zzgl. Nebenkosten bzgl. 9 Quadratmeter für 875 Euro zzgl. Nebenkosten) vermietet werden sollen. Mietpreise von knapp 100 Euro/Quadratmeter sind für WG-Zimmer auch in dieser zentralen Lage absolut unüblich. Es ist zu erwarten, dass auch die zur Neuerrichtung beabsichtigten Wohneinheiten zu Preisen vermietet werden sollen, die sich am Rand des Mietwuchers bewegen.

Zusätzlich zum drohenden Verlust der verbleibenden Grünausstattung im Viertel kann auch dieses Vorgehen nicht akzeptiert werden.

**Jens Luther**  
Stadtrat

**Fabian Ewald**  
Stadtrat

**Winfried Kaum**  
Stadtrat



© Landeshauptstadt München

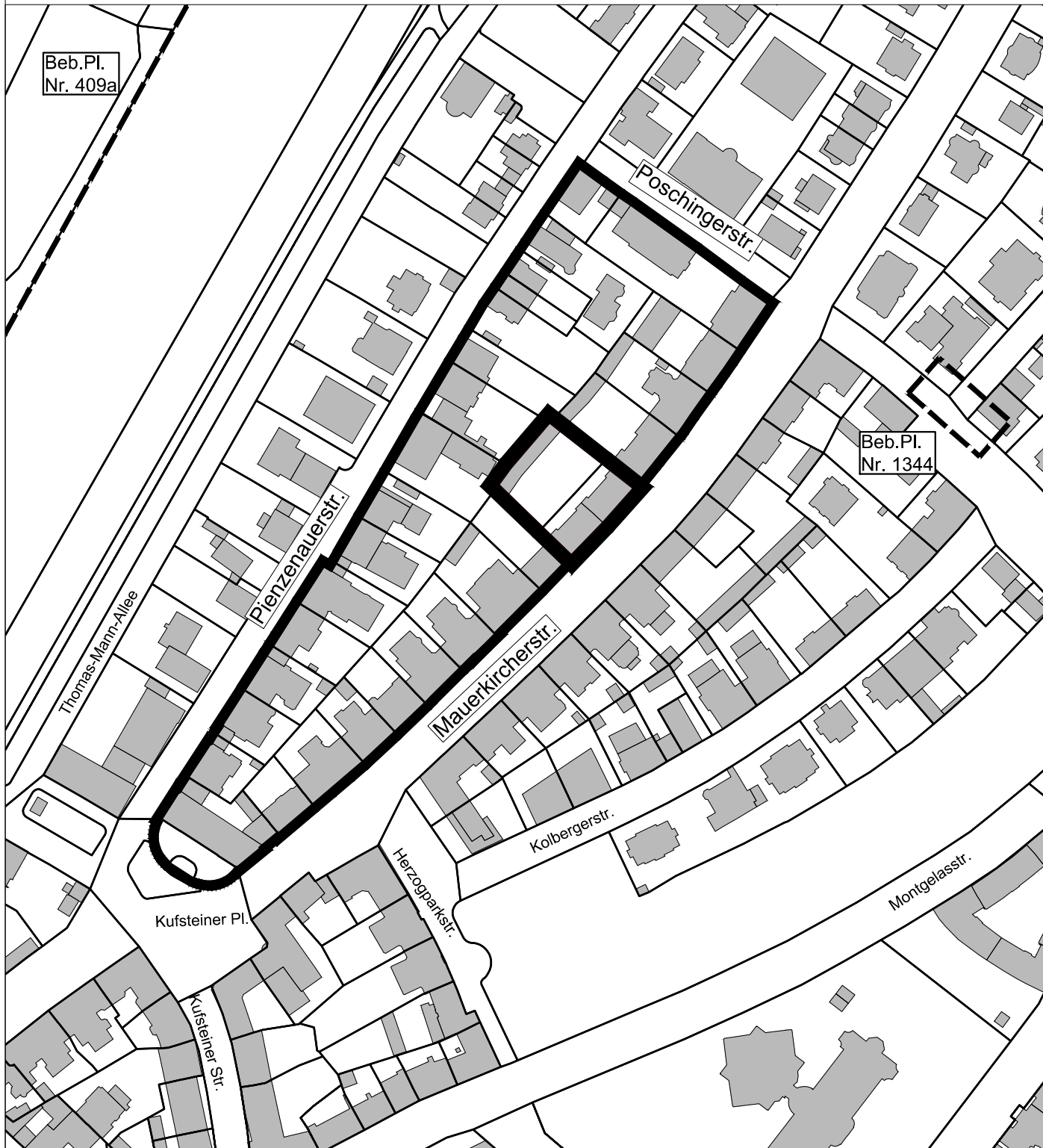


1:50000

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Bezirksübersicht





Lage des betreffenden Gebiets



Lageplan mit im Antrag vorgeschlagenen Umgriff

© Landeshauptstadt München  
 Flurstücke und Gebäude:  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

-  Umgriff Mauerkircherstraße/ Plenzenauerstraße/ Poschingerstraße
-  Mauerkircherstraße 17-19

Geltungsbereich bestehender  
 Bebauungspläne:

-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.
-  Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 2500





Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 HA II / 31 P  
 am 16.01.2024



© Landeshauptstadt München

Luftbild mit im Antrag vorgeschlagenen Umgriff

Legende:

-  Umgriff Mauerkircherstraße/ Pienzenauerstraße/ Poschingerstraße
-  Mauerkircherstraße 17-19



M = 1 : 2500



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 31 P  
am 16.01.2024