Der

Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 5
BA 5
Herrn Jörg Spengler

Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-21V

Telefon [redacted]
plan.ha4-21@muenchen.de
Dienstgebäude:
[redacted]
Zimmer: [redacted]
Sachbearbeitung:
[redacted]
Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Datum
		20.11.2026

Preysingstr. 21, Fl.Nr. [redacted], Gemarkung: [redacted]
Umfassende Beteiligung des BA 5 und der Haidhauser Bevölkerung am Projekt „Preysing Karree“
BA-Antrags-Nr. 26-32 / B 00270 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 29.07.2026
Aktenzeichen: [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 05.08.2026, in welchem Sie Punkt 3 des Antrags an den Unterausschuss "Planung und Wohnen" der Antragsteller [redacted] und [redacted] unterstützen, bitten Sie um Prüfung sowie ein Gespräch mit der Lokalbaukommission zu den Möglichkeiten der Beteiligung und Schaffung von Verbindlichkeiten.

Punkt 3 enthält die Beauftragung der Landeshauptstadt München, mit dem Investor eine städtebauliche Vereinbarung (§ 11 BauGB) abzuschließen, um sicherzustellen, dass es nicht zu einer einseitigen Bevölkerungsentwicklung kommt, ein Anteil an sozialgerechtem Wohnraum geschaffen, der Kindergarten und das Kinderheim gesichert und die Haidhauser Bevölkerung am Planungsprozess beteiligt wird.

Da die Lokalbaukommission nicht für städtebauliche Vereinbarungen zuständig ist, wurde die Hauptabteilung II des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als hierfür zuständige Stelle eingebunden. Diese hat nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Das Karree mit den Adressen Preysingstr. 21–25, Preysingplatz 14 und Eggernstr. 4 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. [redacted]. Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Für das Grundstück ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt nur die Zulässigkeit von Speise- und Schankwirtschaften. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren

Grundstücksfläche richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.
Nach derzeitigem Prüfstand ist das Vorhaben mit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans vereinbar und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein; Befreiungen sind nicht erforderlich. Sofern alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).
In Ihrem Antrag fordern Sie den Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung i.S.d. § 11 BauGB, die eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung, die Realisierung eines Anteils an sozialgerechtem Wohnraum, die Sicherung eines Kindergartens und eine Beteiligung der Haidhauser Bevölkerung am Planungsprozess sicherstellen soll.
Der geforderte Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB (SoBoN) kommt nicht in Betracht. Die Anwendung der SoBoN setzt voraus, dass durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans neues Baurecht geschaffen wird, welches planungsbedingte Bodenwertsteigerungen auslöst und ursächlich für zusätzliche Infrastrukturbedarfe ist. Da das Baurecht für das Vorhaben bereits besteht und die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB), fehlt es an den Grundvoraussetzungen für eine vertragliche Kosten- und Lastenübernahme.
Mangels Planungsbedarfs verfügt die Landeshauptstadt München über keine Gegenleistung, die Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein könnte. Da auf die Genehmigung eines zulässigen Vorhabens ein Rechtsanspruch besteht, schließt das gesetzliche Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Art. 56 Abs. 1 Satz 2 BayVwVfG) die Vereinbarung von Leistungsverpflichtungen (wie geförderter Wohnungsbau oder Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen) rechtlich aus. Die Landeshauptstadt München darf die Genehmigungserteilung nicht von städtebaulichen Zugeständnissen abhängig machen.

Das Baugenehmigungsverfahren ist als gebundenes Verfahren ausgestaltet; es bietet weder Raum für einen politischen Interessenausgleich noch für eine formelle Bürgerbeteiligung. Die Umsetzung der vom Bezirksausschuss vorgebrachten Anregungen (sozialgerechter Wohnraum, Kindergarten, Bürgerdialog) liegt daher ausschließlich in der Dispositionsfreiheit des Vorhabenträgers und kann von diesem nur auf freiwilliger Basis außerhalb des Genehmigungsverfahrens initiiert werden.

Das Gespräch mit der Lokalbaukommission hat bereits am 28.10.2026 stattgefunden. Die Lokalbaukommission steht jederzeit für einen direkten Austausch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]