

**Bebauung Mitterhoferstraße 7;  
Erstellung eines baulichen Gesamtkonzeptes**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02408 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 - Laim am  
20.11.2018

**Bebauung Mitterhoferstraße 7;  
Nicht Bebauung des Grundstücks**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02409 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 - Laim am  
20.11.2018

**Bebauung Mitterhoferstraße 7;  
Beschränkung der Bebauung auf einer der Umgebung angemessener Bauweise  
(max. 3 - 4 Stockwerke)**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02410 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 - Laim am  
20.11.2018

**Bebauung Mitterhoferstraße 7;  
Bebauungsmoratorium sowie Ausweisung der betreffenden Flurstücke als Grünfläche im  
Flächennutzungsplan (Ziffer 1 und 2 des Antrags)**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02413 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 - Laim am  
20.11.2018

**Einstellung des Bauvorhabens Ecke Schäufeleinstraße/Mitterhoferstraße**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02415 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 - Laim am  
20.11.2018

**Bebauung Mitterhoferstraße 7;  
Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes für alle 3 Grundstücke (Ziffer 1 des Antrags)**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02416 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 - Laim am  
20.11.2018

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V15105**

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02408
2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02409
3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02410
4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02413
5. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02415
6. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02416
7. Lageplan

**Beschluss des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirks Laim vom 02.07.2019**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Am 20.11.2018 wurden in der Bürgerversammlung des 25. Stadtbezirks verschiedene Empfehlungen (siehe oben) zur geplanten Unterkunft in der Mitterhoferstraße beschlossen. Eine geschäftsordnungsgemäße Behandlung konnte aufgrund des Abstimmungs- und Arbeitsaufwandes nicht innerhalb der Frist erfolgen. Die Antragsteller wurden mit

Zwischennachricht vom 12.02.2019 über die Verzögerung informiert. Im Hinblick auf die seit Februar geplante Informationsveranstaltung des Sozialreferats, die am 09.04.2019 in der Georg-Büchner-Realschule durchgeführt wurde, erschien dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Zuwarten mit der abschließenden Beantwortung der offenen Empfehlungen angezeigt.

Im Kern wenden sich alle Empfehlungen gegen die geplante Einrichtung Ecke Mitterhofer-/Schäufeleinstraße. Dabei werden verschiedene Gesichtspunkte jeweils in den Vordergrund gerückt. Der Lesbarkeit halber haben wir die Antwort nach Themenblöcken gegliedert und nennen dort jeweils die Empfehlungen, die thematisch dazu gehören.

Da es sich um Empfehlungen einer Bürgerversammlung handelt, müssen diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 - Laim, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet, hier die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens betreffend des Grundstücks Mitterhoferstraße FINr. 303/9 Gemarkung Laim und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

### **1. Umfang der geplanten Bebauung.**

Das Grundstück F1St. 303/9 Gemarkung Laim ist eindeutig ein Baugrundstück. Entlang des Baugrundstücks in der Schäufelein- und in der Mitterhoferstraße laufen rote Baulinien, das bedeutet, dass hier schon zur Zeit der Staffelbauordnung eine Bebauung möglich gewesen ist. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Baugrundstücks sowie die angrenzenden Flächen, die ehemalige Direktoren-Villa und das Grundstück der Glockengießerei als Mischgebiet dar. Die nähere Umgebung ist durch höhere zum Teil grenzständige Wohnbebauung geprägt.

Die Empfehlung 14-20 / E 2410 kritisiert die Bebauung als „Riesenklotz“ und fordert eine der Umgebung angemessene Bauweise (Maximal 3-4 Geschosse). Dazu wird ausgeführt:

Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in dem von der Umgebung vorgegebenen Rahmen einfügt. Das ist hier ohne weiteres der Fall. Die Bebauung schließt unmittelbar an die bestehenden Baukörper in der Schäufeleinstraße an. Sie bleibt dort in der

Höhe mit vier Geschossen und Dachgeschoss hinter dem Bestand zurück. In der Mitterhoferstraße nimmt sie die dort vorhandene prägende Höhenentwicklung mit fünf Geschossen auf. Dadurch entsteht ein gegliederter Baukörper mit drei Hausaufgängen, der sich in jeder Hinsicht im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung hält. Nach Norden ist zur Glockengießerei ein zweigeschossiger Zwischenbau geplant, der dort grenzständig an das Hauptgebäude der Glockengießerei anschließt.

Die jetzige Planung ist Ergebnis intensiver Vorberatungen und Abstimmungen. Der ursprünglich Bauantrag vom 12.04.2017 sah entlang der Schäufeleinstraße einen größeren Baukörper vor. Mit der jetzt genehmigten Planung wurde dieser Antrag zurückgezogen.

## **2. Erstellung eines Gesamtkonzepts, gemeinsame Entwicklung der drei Grundstücke**

Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 2408 und 14-20 / E 2416 fordern die Ausarbeitung eines Gesamtkonzepts aller drei Grundstücke, unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Glockengießerei, damit diese von der Straße aus erlebbar und sichtbar bleibt. Weiter sollten bei der Planung ausreichend Grünflächen eingeplant werden. Dazu wird ausgeführt:

Die drei Grundstücke stehen im Eigentum verschiedener Bauherrn. Ein Gesamtkonzept kann derzeit nicht sinnvoll aufgestellt und verhandelt werden, da derzeit offen ist, ob die Glockengießerei in der Mitterhoferstraße, die mittlerweile vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Denkmal eingetragen wurde, dauerhaft erhalten werden muss oder kann. Zur Frage der Denkmaleigenschaft ist aktuell ein Prozess vor dem Verwaltungsgericht München anhängig. Die Frage der Denkmaleigenschaft wird dort derzeit gutachterlich überprüft.

Die geplante Bebauung trägt dem Denkmalschutz aber soweit Rechnung, als durch den grenzständigen Anbau an die Giebelwand der Glockengießerei für die Zukunft sowohl die Option Denkmalerhalt als auch die Option einer Neubebauung offen gehalten werden kann. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht mit dem Landesamt für Denkmalpflege davon aus, dass es sich bei der Glockengießerei um ein Baudenkmal handelt. Die geplante Bebauung reagiert darauf. Das Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde haben der aktuellen Planung zugestimmt.

## **3. Erhalt von Grünflächen, Freihaltung des Grundstücks, Nachverdichtung in Laim**

Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02413 fordert ein Bebauungsmoratorium und die Darstellung der Flächen als Grünflächen. Die Empfehlung 14-20 / E 02415 fordert in gleicher Weise die Einstellung des Bauvorhabens. Dazu wird ausgeführt:

Eine Freihaltung des Baugrundstücks kann nicht durchgesetzt werden. Nachdem das Vorhaben alle öffentlichen-rechtlichen Vorschriften einhält, hat der Bauherr Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Für die Aufhebung des Baurechts wäre ein Bebauungsplan erforderlich, der das bestehende Baurecht entschädigungspflichtig ablöst. Dafür besteht schon deshalb kein Ansatz, nachdem die Stadt mehrfach dokumentiert hat, dass sie auf Wohnbauflächen und in diesem Fall auch auf Unterbringungsangebote auch von privater Seite dringend angewiesen ist.

Die Empfehlungen 14-20 / E 2409 beklagt darüber hinaus das Grünflächendefizit in Laim. Im Flächennutzungsplan sei das Gebiet als Quartier mit unzureichender Grünausstattung ausgewiesen. Weiter werden die durch Nachverdichtung ausgelösten Probleme, wie etwa der zunehmende Verkehr angesprochen.

Nachdem es sich bei den Grundstücken an der Schäufelein- und an der Mitterhoferstraße um private Bauflächen mit hohem Baurecht handelt, sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch keine Möglichkeit über die Anforderung der Freiflächengestaltungssatzung hinaus Grünflächen einzuplanen. Das geplante Vorhaben wird im rückwärtigen Bereich im Hof und auf dem zweigeschossigen Anbauteil ausreichende Grünflächen aufweisen. Nach Ansicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung weisen die Blockinnenbereiche im angesprochenen Quartier durchaus gute Qualitäten für den Aufenthalt auf. Richtig ist, das in Laim historisch nur wenige öffentliche Grünflächen zur Verfügung stehen. Dies kann aber nicht auf eindeutig bebaubaren privaten Bauflächen gelöst werden.

Was den in mehreren Empfehlungen angesprochenen Verkehr betrifft: Nach den Erfahrungen aus anderen vergleichbaren Einrichtungen rechnet das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht mit einer spürbaren Zunahme des PKW-Verkehrs oder des Parkdrucks in der näheren Umgebung. Aufgrund der integrierten Lage der Einrichtung und der guten Qualität des öffentlichen Verkehrs wird sich der Verkehr insbesondere im Bereich Fuß-/Rad abspielen.

#### **4. Sachstand derzeit**

Mit Bescheid vom 27.02.2019 wurde eine Teilbaugenehmigung für die Errichtung der Baugrube und Verbau erteilt. Die Teilbaugenehmigung musste erteilt werden, nachdem das Bauvorhaben in allen wesentlichen Punkten zu diesem Zeitpunkt bereits entscheidungsreif war.

Mittlerweile wurde nach der Informationsveranstaltung vom 09.04.2019 mit Bescheid vom 24.04.2019 die Baugenehmigung ausgereicht. Sie wurde im Amtsblatt 13 vom 10.05.2019 veröffentlicht, da sich die betroffenen Nachbargrundstücke im Eigentum von mehr als 20 Miteigentümern befinden und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Vielzahl von Einwendungen aus dem näheren und weiteren Umfeld des Vorhabens bekannt geworden ist.

Den Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02408, E 2409, E2413, E 2415 und E 2416 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim am 20.11.2018 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02410 (angemessene Bebauung) kann nur unter Maßgabe der vorstehenden Ausführungen zugestimmt werden.

Das Sozialreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Zöllner, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) – und Darstellung der Sach- und Rechtslage zur Bebauung Mitterhoferstraße, insbesondere der Gründe für die Erteilung der Baugenehmigung wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02408 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25.- Laim am 20.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02409 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25.- Laim am 20.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
4. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02410 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25.- Laim am 20.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
5. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02413 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25.- Laim am 20.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
6. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02415 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25.- Laim am 20.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
7. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02416 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25.- Laim am 20.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 - Laim der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Mögele

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 25
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle West (1x)
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
6. An das Revisionsamt
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Kommunalreferat
9. An das Sozialreferat
10. An das Baureferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/23  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3