

BEZIRKSAUSSCHUSS DES 16. STADTBEZIRKES  
DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
RAMERSDORF- PERLACH



**Unterausschuss Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung (BSB)**

Vorsitzender:

Wolfgang F. Thalmeir

eMail: [wfth@mac.com](mailto:wfth@mac.com); Tel. +49 89 544346-0

stv. Vorsitzende:

Andrea del Bondio

eMail: [kress.delbondio@mnet-online.de](mailto:kress.delbondio@mnet-online.de), Tel. +49 89 6804886

# B e r i c h t

**über die Sitzung am 21.01.2015 um 18.45 Uhr im  
Technischen Rathaus, Friedenstraße 40, Raum 0.409**

## 1. Allgemeines

Die Beschlussfähigkeit des Unterausschusses wird festgestellt.

Die vorliegende Tagesordnung wird um folgende Tagesordnungspunkte ergänzt:

### 5.3.2.17

#### **Albert-Schweitzer-Straße 66**

Nutzungsänderung der Einheit 66-4-1

Büro zu Familien und Nachbarschaftszentrum

### 5.3.2.18

#### **Albert-Schweitzer-Straße 62-66**

Vorbescheid – Umbau eines Bürogebäudes in eine Gebäude mit Hotel- und Gewerbenutzung; Aufstockung des Gebäudes

**Die Ergänzung der Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.**

## **2. Entscheidungsfälle und Beschlussvorlagen**

./.

## **3. Anträge**

./.

## **4. Berichte**

./.

## **5. Anhörungen und Stellungnahmen**

### **5.3.2.8 Hofer Straße 22**

Nutzungsänderung zu FKK-Club (bordellähnlicher Betrieb);  
Zuleitung vom 12.12.2014

Dem BA wird folgende Stellungnahme empfohlen:

Der BA lehnt auch diese erneute Erweiterung der bereits bestehenden Rotlichtszene ab.

Das Gewerbegebiet wird durch die sich immer mehr ausweitenden Bordellbetriebe zunehmend uninteressant für Unternehmen. Eine Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe wird damit nicht nur durch die ungenügende straßenverkehrliche Erschließung des Gebietes sondern auch durch den bereits zu beobachtenden „trading down“-Effekt zunehmend schwieriger.

Es ist zu begrüßen, dass sich die Amtskonferenz der Thematik angenommen hat. Es bleibt die Hoffnung, dass man dort die ernste Situation auch richtig einschätzt und endlich wirksame Maßnahmen einleitet, um den negativen Trend hin zu einem Rotlichtviertel zu stoppen.

Abstimmung: Einstimmig

### **5.3.2.9 Ottobrunner Straße 26**

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage -  
Vorbescheid; Zuleitung vom 16.12.2014

Es handelt sich um die Verlängerung eines bereits genehmigten Vorbescheides. In Anbetracht der baulichen Entwicklung im Bereich des geplanten Bebauungsplanes 1638 an der Ottobrunner Straße wird speziell der geplante Vollsortimenter dringend

benötigt.

Der Verlängerung des Vorbescheides wird deshalb zugestimmt, wobei eine baldige Realisierung des Vorhabens durchaus wünschenswert wäre.

**Abstimmung:** Einstimmig

#### **5.3.2.10 Jäcklinstraße 8**

Neubau eines Gebäudes (Vordergebäude: 5 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten), und von 6 Reihenhäusern (Rückgebäude) sowie Abbruch des Bestandsgebäudes; Zuleitung vom 16.12.2014

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Die Realisierung des Neubauvorhabens und damit auch der Abriss und die Beseitigung der unschönen Bauruine, ist sehr wünschenswert, weshalb der BA der geplanten Maßnahme ausdrücklich zustimmt und hofft, dass ein möglichst baldiger Baubeginn zu verzeichnen ist.

Als Anregung zu der vorliegenden Planung ist anzumerken, dass zwei Parkplätze in der TG sehr ungünstig angeordnet sind und deshalb schlecht anzufahren sein werden. Es ist zu befürchten, dass die zukünftigen Bewohner diese Parkplätze wenig nutzen werden, was den Parkdruck im Viertel, der speziell während der Öffnungszeiten der Gaststätte „Nefeli“ ohnehin schon sehr hoch ist, noch steigern könnte.

An der östlichen Grenze des Grundstücks sollte auf eine intensive Begrünung (Bäume und/oder Hecke) geachtet werden, damit der Spielplatz und die Wohnungen vor Immissionen der benachbarten Gaststätte mit Parkplatz so weit wie möglich geschützt werden.

•  
**Abstimmung:** Einstimmig

#### **5.3.2.11 Carl-Wery-Strasse MK2**

Neubau eines Hotels - Vorbescheid;  
Zuleitung vom 15.12.2014

Die geplante Baumaßnahme entspricht hinsichtlich Art und Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist eine attraktive Aufwertung des Standortes. Der BA stimmt dem Vorhaben deshalb vorbehaltlos zu.

**Abstimmung:** Einstimmig

#### **5.3.2.12 Putzbrunner Straße 71+73**

Partielle Nutzungsänderung Büro in Einzelhandel  
und Kindertagesstätte ---TEKTUR--- Zuleitung vom 19.12.2014

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände.

**Abstimmung:** Einstimmig

**5.3.2.13 Kaspermühlstraße 12**  
Neubau eines Mehrfamilien- und eines Einfamilienhauses  
mit Doppelparker und Carport; Zuleitung vom 19.12.2014

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Einwände.

Soweit für den BA erkennbar, entspricht das angefragte Bauvorhaben dem Bebauungsplan. Es sollte drauf geachtet werden, dass die vorhandenen Baulinien in jedem Falle eingehalten werden und auch nicht mehr als die zulässigen 2 Vollgeschosse realisiert werden.

Abstimmung: Einstimmig

**5.3.2.14 Hofmarkstraße 9**  
Neubau eines Doppel- und eines Mehrfamilienhauses  
(5 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (8 Stellplätze)  
---TEKTUR--- Zuleitung vom 19.12.2014

Für den BA sind auf den übermittelten Plänen die beantragten Tekturen nicht erkennbar. Eine Stellungnahme ist deshalb nicht möglich.

**5.3.2.15 Hohenauschaer Straße 104**  
Neubau eines Wohngebäudes mit Garagen  
Antrag auf Vorbescheid  
Zuleitung vom 11.12.2014

Der BA hat gegen den beantragten Vorbescheid keine Einwände.

Es wird angeregt, dem Bauherrn zusätzlich mitzuteilen, dass sich das geplante Gebäude nicht nur hinsichtlich Größe und Kubatur, sondern auch hinsichtlich seiner äußeren Gestaltung in die Optik der Musterhaussiedlung einzugliedern hat.

Abstimmung: Einstimmig

**5.3.2.16 Bettinastraße 10**  
Neubau eines Wohnhauses (5WE) mit 2 Duplex-Garagen und 1 Stellplatz  
---TEKTUR---  
Zuleitung vom 11.12.2014

Für den BA sind auf den übermittelten Plänen die beantragten Tekturen nicht erkennbar. Eine Stellungnahme ist deshalb nicht möglich.

- 5.3.2.17 Albert-Schweitzer-Straße 66**  
Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Büro in Familien- und Nachbarschaftszentrum; Zuleitung vom 15.01.2015;

Gegen die beantragte Nutzungsänderung, die sich allerdings, abweichend von dem Betreff der Anfrage, nicht im EG sondern im IV. OG befindet, bestehen keine Einwände.

Abstimmung: Einstimmig

- 5.3.2.18 Albert-Schweitzer-Straße 62-66**  
Umbau eines Bürogebäudes in eine Gebäude mit Hotel- und gewerblicher Nutzung; Geplante Aufstockung; VORBESCHEIDSANTRAG;  
Zuleitung vom 15.1.2015

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Das im Vorbescheid angefragte Vorhaben wird in allen Anfragepunkten abgelehnt.

Bei der beantragten Hotelnutzung handelt es sich um eine kerngebietstypische Nutzung, die an der fraglichen Stelle wegen der umliegenden benachbarten Wohnnutzungen, insbesondere auch wegen der gerade neu entstehenden Wohnanlage „LAO – Leben am Ostpark“, nicht wünschenswert ist. Hier ist zu befürchten, dass die kerngebietstypische Nutzung, die im Übrigen auch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, weitere kerngebietstypische Nutzer wie Wettbüros und Spielhallen anziehen wird.

Die angefragte Aufstockung ist ebenfalls abzulehnen. Zum Einen würde das aufgestockte Gebäude die Nachbargebäude überragen. Zum Anderen ist eine Beschattung der nördlich des Vorhabens gelegenen Wohngebäude zu befürchten.

Die angefragte Hotelnutzung würde auch die ohnehin bereits angespannte Verkehrs- und Parksituation auf dem vorgelagerten Platz zusätzlich verschärfen und hätte damit auch negative Auswirkungen auf das vorhandene Life-Zentrum, das eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnnutzungen erfüllt.

Abstimmung: Einstimmig

## **6. Antworten der Verwaltung auf Anträge und Anfragen**

### **6.2.8 Unterkunftsanlage Nailastraße**

1. Ablehnung des Bauvorhabens „Einrichtung der Flüchtlingshilfe, Nailastraße Flurstück 557/0, Gem. Perlach, 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach,

- Empfehlung Nr. 14-20 / E 00137 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 24.07.2014
2. Begrenzung der Bettenzahl auf maximal 60 Plätze für die geplante Einrichtung der Flüchtlingshilfe in der Nailastraße ,Empfehlung Nr. 14-20 / E 00138 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 24.07.2014
  3. Schriftliche Information der Bewohner im Umkreis von einem Kilometer über das geplante Asylbewerberheim in der Nailastraße, Empfehlung Nr. 14-20 / E 00139 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 24.07.2014
  4. Verlagerung des geplanten Bauplatzes für das Flüchtlingsheim zum Krankenhaus Neuperlach-Süd (Ziffer 1) und Entschädigung der in unmittelbarer Nähe wohnenden Haus- und Wohnungseigentümer (Ziffer 2), Empfehlung Nr. 14-20 / E 00140 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 24.07.2014
  5. Flüchtlingsunterkunft Nailastraße – Erteilung von Auskünften zu folgenden Punkten:
    1. Aktuelle Zahl von Flüchtlingen, die derzeit in den einzelnen Stadtteilen untergebracht sind
    2. Geplante Zahlen für das 1. Quartal 2015 in den einzelnen Stadtteilen
    3. Nachweis über die tatsächliche Aufnahme von Flüchtlingen in allen Stadtteilen proportional zur Einwohnerzahl
    4. Nachweis, dass es sich bei dem Objekt in der Nailastraße um die einzige Unterbringungsmöglichkeit in der Stadt und im Stadtviertel handelt
    5. Zusicherung des Abbaus innerhalb eines Monats bei Abebben des Ansturms

Empfehlung Nr. 14-20 / E 00141 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach am 24.07.2014

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01632  
Beschluss des Sozialausschusses vom 04.12.2014 (SB)

### **Sowie zusätzlich:**

**Nachträglich übermittelter Schriftverkehr mit dem Sozialreferat und der LBK wegen der alternativen Nutzungsmöglichkeit des Anwesens Hofer Straße 21-23 (ehemaliges AOK-Gebäude) als Unterkunftsanlage für Flüchtlinge**

Hinsichtlich des Beschlusses des Sozialausschusses vom 4.12.2014 empfiehlt der UA dem BA die Kenntnisnahme.

Aus dem nachträglich übermittelten Schriftverkehr betreffend die Anfrage des Eigentümers des Anwesens Hofer Straße 21-23 wegen einer Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes als Unterkunftsanlage für Flüchtlinge ergibt sich, dass durch die Landeshauptstadt München durchaus eine intensive Prüfung des Vorschlages und eine Abwägung der Vor- und Nachteile erfolgt ist.

Der BA-Vorsitzende wird beauftragt, dem privaten Eigentümer des Anwesens auf sein Schreiben hin mitzuteilen, dass der BA die durch die LH München getroffene Entscheidung für das Projekt Nailastraße anhand der gemachten Angaben und Erläuterungen durchaus nachvollziehen kann.

**Abstimmung:** Einstimmig

- 6.3.1 Putzbrunner Straße**  
Flächennutzungsänderung zur Bebauung;  
Bürgeranliegen in der Sitzung des BA 16 am 29.07.2014;  
Antwortschreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.10.2014
- 6.3.2 Beteiligung der Anwohner beim Bauprojekt zum Piederstorfer Gelände,**  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 00145 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes  
16, Bezirksteil Perlach am 24.07.2014;  
Stellungnahme des BA 16 beschlossen in der Sitzung am 07.10.2014,  
Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 01487;  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2014
- 6.3.3 Nutzung unbebauter Grundstücke am Waldheimplatz**  
vorübergehend für einen Kindergarten,  
Information des Baureferats vom 08.12.2014

Alle Punkte werden dem BA zur Kenntnisnahme empfohlen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

## **7. Unterrichtungsfälle und Bekanntgaben**

- 7.3.1 Aktuelle Bauvorhaben im 16. Stadtbezirk**
- 7.3.2 Bericht zur Wohnungssituation in München 2012 - 2013;**  
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 1995; Bekanntgabe in der Sitzung  
des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2014
- 7.3.3 Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde im Vollzug der  
Baumschutzverordnung**
- 7.3.3.1 Anwesen Rotkäppchenstraße; Bescheid vom 19.11.2014
  - 7.3.3.2 Anwesen Schlesierstraße; Bescheid vom 19.11.2014
  - 7.3.3.3 Anwesen Vulpiusstraße; Bescheid vom 01.12.2014
  - 7.3.3.4 Anwesen St.-Martin-Straße; Bescheid vom 01.12.2014
  - 7.3.3.5 Anwesen Putzbrunner Straße; Bescheid vom 03.12.2014
  - 7.3.3.6 Anwesen Törwanger Straße; Bescheid vom 03.12.2014
  - 7.3.3.7 Anwesen Schumacherring; Bescheid vom 08.12.2014
  - 7.3.3.8 Anwesen Schumacherring; Bescheid vom 09.12.2014
  - 7.3.3.9 Anwesen Wemdingen Straße; Bescheid vom 11.12.2014

**7.3.4 Unterrichtung des Baureferats über die bevorstehende Beseitigung von Gefahrenbäumen**

- 7.3.4.1 Heinrich-Wieland-Straße, Bezirkssportanlage, Zuleitung vom 28.11.2014
- 7.3.4.2 Ostpark; Zuleitung vom 28.11.2014

**7.3.5 Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum;**  
Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse; Mitteilungen des Sozialreferats

- 7.3.5.1 Anwesen Mitterweg; Zuleitung vom 03.12.2014
- 7.3.5.2 Anwesen Schumacherring; Zuleitung vom 20.11.2014
- 7.3.5.3 Anwesen Struwelpeterstraße; Zuleitung vom 16.12.2014

**7.6.1 Unterlagen für die Beratung und die Verabschiedung des Haushaltsplanentwurfs 2015;** - Haushaltsplan 2012; Ansätze der zentralen Bereiche, Schlussabgleich; Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 1817; Beschluss des Finanzausschusses vom 16.12.2014 und der Vollversammlung des Stadtrats vom 17.12.2014  
- Änderungen bei den Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit  
- Haushalte der Stiftungen mit eigener Rechtspersönlichkeit  
Zuleitung der Stadtkämmerei vom 05.12.2014

Alle Punkte werden dem BA zur Kenntnisnahme empfohlen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**8. Termine – Ankündigungen – Sonstiges**

- 8.2. **Nächste UA-Sitzung am 25.02.2015 um 18.45 Uhr**  
im Technischen Rathaus, Friedenstraße 40, SS 0.409, EG
- 8.3. Bekanntgabe der Termine für Jour-Fixe mit  
LBK Teamleitung für 2015

gez. Wolfgang F. Thalmeir  
Vorsitzender des Unterausschusses  
Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung im BA 16