



**I. An Herrn Stadtrat Herbert Danner
An Frau Stadträtin Katrin Habenschade
Rathaus**

10.08.2015

Bauvorhaben Limesstr. 39

**Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 00342 von Herrn StR Herbert Danner,
Frau StRin Katrin Habenschaden
vom 26.06.2015**

Sehr geehrter Herr Stadtrat Danner,
sehr geehrte Frau Stadträtin Habenschaden,

mit Schreiben vom 26.06.2015 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Der Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen – Langwied hat sich schon mehrmals mit dem o. a. Bauvorhaben beschäftigt. Dabei gab er eine Stellungnahme zu den angeforderten und vorgelegten Plänen ab, in denen er einige wesentliche Änderungen für wünschenswert hielt. Nun wurde bekannt, dass das Bauprojekt ohne die vom BA gewünschten Änderungen bereits genehmigt ist und ohne, dass dieser erneut gehört worden wäre.

Wir weisen darauf hin, dass es verfahrenstechnisch notwendig ist, bei wichtigen Bauvorhaben dem Gremium die Pläne und das Bauvorhaben vorzustellen. Natürlich ist die Verwaltung an die Empfehlungen des Gremiums in ihrer Entscheidung nicht gebunden. In diesem Fall handelt es sich aber um ein besonderes Bauprojekt, das aufgrund seiner Bedeutung für das Quartier sogar in der Stadtgestaltungskommission begutachtet wurde. Dass der BA bei der Neuplanung übergangen wurde, und auch die Empfehlung der Stadtgestaltungskommission nicht berücksichtigt wurde, ist in den Augen des BA 22 eine grobe Verletzung des verfahrenstechnischen Vorgehens. Nach Auffassung des BA bedeutet dies sogar, dass die Genehmigung unwirksam sein könnte.“

Frage 1:

„Wurden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, um dem Vorschlag des BA und der Stadtgestaltungskommission zu entsprechen ? Wurde die Untere Denkmalschutzbehörde eingeschaltet ? (Selbst wenn ein denkmalrechtliches Ensemble nicht eingetragen ist, kann de facto Denkmalschutz vorliegen und muss demzufolge als solches berücksichtigt werden).“

Antwort:

Der Bezirksausschuss 22 hat sich wiederholt mit dem Baufall befasst und sich im Rahmen seines Anhörungsrechts sehr engagiert gegen die im Bauantrag einer privaten Bauherrin vorgesehene Terrassendachlösung ausgesprochen und eine Umplanung zu Gunsten einer Walmdachform gefordert.

Auf dem Gebiet des öffentlich-rechtlichen Baurechts gilt gestützt auf Art. 14 Grundgesetz das Prinzip der Baufreiheit. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben zu genehmigen ist, soweit diesem keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen gehalten werden können. Zudem ist die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, zulässige Bauanträge zügig und ohne schuldhaftes Zögern zu genehmigen.

Im vorliegenden Fall liegt das Baugrundstück nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Es fügt sich mit seiner Baumasse, Grundfläche und Höhenentwicklung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies gilt ausdrücklich auch für die mit dem Terrassengeschoss zusätzlich erreichte Wandhöhe, da in der Umgebung auch größere Wandhöhen vorhanden sind. Die Dachform selbst ist bei der planungsrechtlichen Prüfung zu § 34 BauGB kein selbstständiges Beurteilungskriterium. In bauordnungsrechtlicher Hinsicht sind mit dem Dachgeschoss die Abstandsflächen eingehalten. Ein Ensemblebereich oder eine örtliche Gestaltungssatzung, etc. bestehen nicht. Eine Verunstaltung im Sinne des Art. 8 BayBO liegt hier unzweifelhaft nicht vor. Die nähere Umgebung weist auch keine derart stringenten Gestaltungsmerkmale auf, so dass das Ortsbild hier keine eindeutigen Vorgaben liefert. Gemäß der Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege beeinträchtigt die Dachform auch nicht das der Limesstraße gegenüberliegende Baudenkmal. Das Vorhaben bedarf auch im Übrigen keinerlei Befreiungen oder Abweichungen.

Im Sinne des Bezirksausschusses hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mehrfach Gespräche mit dem Entwurfsverfasser wie auch mit der Bauherrin geführt, und versucht, auf freiwilliger Basis eine Umplanung zu einer anderen Dachgestaltung zu erreichen. Die Bauherrenschaft war dazu letztlich aber nicht bereit. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist dem Vorschlag aus dem Kreis des Bezirksausschusses gefolgt und hat den Bauantrag am 29.07.2014 der Kommission für Stadtgestaltung zur Erörterung vorgestellt. Im Ergebnis hat sich dieses Gremium zwar gegen das Projekt in der vorgestellten Fassung ausgesprochen, sich in der Diskussion aber gerade nicht eindeutig zur Dachform festgelegt. Das Votum der Kommission für Stadtgestaltung hat zudem nur einen empfehlenden, aber in Fällen wie diesem keinen verpflichtenden Charakter.

Die Bauherrenschaft und ihr Entwurfsverfasser sind auf die Einwände der Kommission zur Fassadengestaltung eingegangen und haben umgeplant. Statt der Fensterbänder ist jetzt eine Lochfassade vorgesehen.

Trotz des bereits sehr hoch investierten Beratungsaufwandes konnte vor diesem Hintergrund und dem nicht ablehnaren Projekt kein anderes Verhandlungsergebnis zur Dachgestaltung erreicht werden. Der Vorsitzende der Bezirksausschusses 22 wurde hierüber telefonisch am 04.11.2014 unterrichtet.

Der zur Fassade geänderte Bauantrag ging dann am 12.12.2014 ein und wurde am 20.01.2015 genehmigt. Für eine nochmalige Beteiligung des BA 22 bestanden, nachdem das Vorhaben eindeutig genehmigt werden musste, keine zeitlichen Spielräume.

Trotz aller Appelle und Bemühungen einschließlich der Behandlung in der Kommission für Stadtgestaltung war am Ende der eindeutig anders formulierte Bauherrenwille zu akzeptieren und es war zur Vermeidung von ansonsten berechtigten Schadenersatzforderungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kein anderes Handeln mehr möglich.

Frage 2:

„Welche Meinung hat der Oberbürgermeister als Chef der Verwaltung und Vorsitzender der Stadtgestaltungskommission dazu? “

Antwort:

Als Vorsitzenden der Kommission für Stadtgestaltung war der Fall dem Oberbürgermeister bekannt. Das Votum der Kommission zu einer Umplanung der Fassaden wurde von der Bauherrenschaft aufgegriffen. Als Chef der Verwaltung ist Herrn Oberbürgermeister an einem rechtmäßigen Handeln der Verwaltung gelegen.

Frage 3:

„Welche planerischen und juristischen Instrumente nutzte die LBK, um die Beschlüsse von BA und Stadtgestaltungskommission im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen?“

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 1

Frage 4:

„Wie beurteilt der Oberbürgermeister das Verhalten der LBK gegenüber dem BA 22?“

Antwort:

Das Vorgehen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist nicht zu beanstanden. Vergleiche hierzu auch die Antworten zu den Fragen 1 - 3

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin