



Unterausschuss Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung (BSB)

Vorsitzender:

Wolfgang F. Thalmeir

eMail: wfth@mac.com; Tel. +49 89 544346-0

stv. Vorsitzende:

Andrea del Bondio

eMail: kress.delbondio@mnet-online.de, Tel. +49 89 6804886

B e r i c h t

**über die Sitzung am 23.09.2015 um 18.45 Uhr im
Technischen Rathaus, Friedenstraße 40, Raum 0.409**

1. Allgemeines

Die Beschlussfähigkeit des Unterausschusses wird festgestellt.

Die Tagesordnung wird **einstimmig** um die

**TOP 4.4.1.18 Hanns-Seidel-Platz 1-3, Einrichtung eines temporären
Parkplatzes, Vorlage des Baumschutzplanes**

ergänzt.

Im Übrigen wird TO **einstimmig** genehmigt.

2. Entscheidungsfälle und Beschlussvorlagen

./.

3. Anträge

4.4.1.7 Albert-Schweitzer-Straße 76

Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes Nutzungsänderung im EG (Kindertagesstätte „Little Giants“, Fitness-Center Bellissima) Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA die Zustimmung zu dem Bauvorhaben und der vorgesehenen Nutzung.

Abstimmung: Einstimmig

4.4.1.8 Putzbrunner Straße 71-73

Partielle Nutzungsänderung von Büro in Einzelhandel und Kita, neue Aufteilung in 400m2 Brandschutzeinheiten, Schaffung neuer Lobbys und teilweise Fassadenänderung (jetzt: partielle Nutzungsänderung von Büro in Beherbergungsbetrieb), Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA die Zustimmung zu dem Bauvorhaben und der vorgesehenen Nutzung.

Abstimmung: Einstimmig

4.4.1.9 Freidankstraße 11

Neubau von 5 verbundenen Stadthäusern mit 2 verbundenen Doppelparkern und Carport, Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA das Bauvorhaben abzulehnen.
Die geplanten Stadthäuser sind zu als Gesamtbaukörper zu wuchtig und fügen sich nicht in die umgebende Bebauung ein.

Abstimmung: Einstimmig

4.4.1.10 Herrenchiemseestraße 32

Erweiterung eines Einfamilienhauses – **VORBESCHIED**, Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA das Bauvorhaben abzulehnen.
Die Erweiterung des Gebäudes würde einen Bezugsfall für ähnliche Umbauvorhaben

darstellen und damit dazu führen, dass sich langfristig der Charakter des unter Denkmalschutz und Ensembleschutz stehenden Gebietes dramatisch verändert.

Abstimmung: Einstimmig

4.4.1.11 Däumlingstraße 11

Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 WE) mit Tiefgarage, Zuleitung vom 04.09.2015
Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA das Bauvorhaben abzulehnen.
Der vorgesehene Baukörper passt sowohl von der Kubatur, der Dachform wie auch der Größe nicht in das Gebiet und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Abstimmung: Einstimmig

4.4.1.12 Hohenaschauer Straße 106

Neubau zweier Wohngebäude mit 4 Garagen – **VORBESCHIED**,
Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA die Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Abstimmung: Mehrheitlich

4.4.1.13 Rübezahlstraße 25 / Waldperlacher Straße 24

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (je 5 WE) mit Tiefgarage (10 Stpl.) Rübezahl-
/Waldperlacher Straße, Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA die Zustimmung zu dem Bauvorhaben in der nunmehr vorgelegten abgeänderten Form.

Abstimmung: Mehrheitlich

4.4.1.14 Werinherstraße 79-81

Nutzungsänderung (SIEMENS) zu einem Büro- und Gewerbegebäude mit Tiefgarage, Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Die zur Genehmigung beantragte Nutzungsänderung kann aufgrund des dadurch in geradezu dramatischer Weise erhöhten Stellplatzbedarfs nur dann genehmigt werden, wenn sichergestellt ist, dass die nach Stellplatzordnung vorgeschriebenen Stellplätze für die Büros auch tatsächlich als Stellplätze vorhanden sind.

Eine Stellplatzablöse darf es nicht geben.

Zusätzlich wird angeregt, die angrenzenden Wohngebiete als Parklizenzzgebiete auszuweisen um die dortigen Bewohner vor dem Zuparken ihres Viertels und einem gesteigerten Parksuchverkehr zu schützen.

Abstimmung:

Einstimmig

4.4.1.15 Forster Straße 5

Ausbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit 4 WE und 4 Stellplätzen, Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Dem Bauvorhaben ist nur unter der Maßgabe zuzustimmen, dass die im hinteren Bereich des Grundstücks vorgesehene Garage/Carport an anderer Stelle realisiert werden kann.

Abstimmung:

Mehrheitlich

4.4.1.16 Ottobrunner Straße 35-37

Neubau einer Wohnanlage (143 WE) mit Tiefgarage (145 Stpl.), Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA bittet hier zunächst um Fristverlängerung bis nach der BA-Sitzung. Die Angelegenheit ist in der Vollversammlung zu behandeln.

Abstimmung:

Einstimmig

Alternativ – falls Fristverlängerung nicht gewährt werden sollte -

Der UA empfiehlt dem BA der Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB mit allem Nachdruck zu widersprechen.

Es besteht ganz erheblicher Planungsbedarf.
Dies sieht im Übrigen auch die LBK nach eigenem Bekunden so. Sie wird aber offensichtlich von der Spitze der Stadtverwaltung dazu gedrängt, diesen bauplanungsrechtlichen Irrsinn, der nach der Meinung des BA sogar rechtswidrig sein dürfte, mitzumachen.

Das Grundstück liegt derzeit, jedenfalls nach Meinung des BA in einem Gebiet nach § 35 BauGB (Fachbegriff: „Außenbereich im Innenbereich“) und ist ohne Bebauungsplan nicht zu bebauen.
Jede Baugenehmigung nach § 34 BauGB wäre deshalb rechtswidrig.

Der BA hatte bereits bei dem Vorbescheidsantrag darauf hingewiesen, dass es an jeglicher Infrastrukturplanung fehlt und die Gefahr eines „Wildwuchses“ durch eine ungeplante und unkontrollierte Bebauung besteht.

Zusammen mit der zwischenzeitlich realisierten Bebauung an der Frauendreißeiger Straße werden hier mehr als **300 neue Wohneinheiten** geschaffen, dies allerdings

- ohne Verkehrsplanung für MIV und ÖPNV
- ohne Planung von Schul- und Kita-Einrichtungen
- ohne Planung von Grünflächen
- ohne Planung von sozialen Einrichtungen
- ohne Planung von Einkaufsmöglichkeiten.

In Anbetracht der prognostizierten Schülerzahlen an der Führich- und der Strehlerangerschule sowie unter Berücksichtigung der parallelen Planungen für die Siedlung rund um die Haldenseestraße mag die Verwaltung erklären, wie man hier den zusätzlichen Bedarf bewältigen will ?

Es mag durchaus sei, dass die Eigentümer der Grundstücke die Lasten der SOBON derzeit nicht akzeptieren wollen, jedoch fließt auch bei einer Entwicklung und Bebauung des Gebietes nach § 34 BauGB **kein einziger Euro in den Stadthaushalt.**

Es wird dringend der sofortige Erlass einer Veränderungssperre gefordert, die zumindest eine mehrjährige Verhinderung einer unkontrollierten Bebauung bewirken und möglicherweise die Beteiligten an den Verhandlungstisch bringen würde.

Ein weiteres „Zuwarten“ und „Beobachten“, wie es der Oberbürgermeister in seiner Stellungnahme formuliert hat, wird nach Meinung des BA der Situation nicht gerecht.

Abstimmung:

Mehrheitlich

4.4.1.17 Carl-Wery-Straße
Neubau eines Boarding- und Geschäftshauses mit Tiefgarage – VORBESCHIED,
Zuleitung vom 04.09.2015

Fristablauf 04.10.2015

Der UA empfiehlt folgende Stellungnahme abzugeben:

Eine Realisierung von Einzelhandelsflächen, größer als 800 qm, wird wegen der ggf. zu erwartenden Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Wohnbebauung und der sich hieraus ergebenden zusätzlichen Verkehrsbelastung abgelehnt.

Kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Bistros und Gaststätten sind zur Belebung des Bereichs durchaus erwünscht.

Studenten-Wohnen ist denkbar und wird befürwortet, ebenso die Nutzung als Boarding-House.

In allen Fällen ist darauf zu achten, dass das von der LH München zu schaffende Park-and-Ride-Parkhaus fertiggestellt sein muss, bevor einer der vorhandenen Park-and-Ride-Parkplätze überbaut wird.

Abstimmung: Mehrheitlich

4.4.1.18 Hanns-Seidel-Platz 1-3
Errichtung eines temporären Parkplatzes (wegen Norderweiterung PEP)
hier: Vorlage des Baumschutzplanes und nachgereicherter Bauplan

Fristablauf 02.11.2015

Die Mitglieder des UA sind über den Verzicht auf die Erstellung eines temporären Parkhauses durch ECC überrascht und fragen insbesondere, ob und wie sich diese Maßnahme auf den weiteren Fortgang der Planungs- und Bautätigkeit am Hanns-Seidel-Platz auswirken kann. Dies vor allem deshalb, weil nach den vorliegenden Plänen sich die als Ersatz-Parkplätze umzugestaltende Flächen nahezu über das gesamte Gelände erstreckt.

Es stellen sich weitere Fragen, nach der Anzahl der Parkplätze, der Abdeckung des Bedarfs, den Zufahrtsmöglichkeiten und der Park-and-Ride-Bereiche. Wie soll der Ausbau und die Bewirtschaftung erfolgen ? Gibt es Parkplätze für Besucher des Kulturhauses ?

Es besteht einhellig die Meinung, dass hier ein erheblicher Informationsbedarf im Hinblick auf die nunmehr komplett geänderte Planung der Ersatzparkplätze bestehe.

Der UA-Vorsitzender wurde deshalb einstimmig beauftragt und gebeten, den BA-Vorsitzenden zu bitten, einen Vertreter des Kommunal- und/oder des Planungsreferats und/oder des Bauherrn in die nächste BA-Sitzung einzuladen, der über die Hintergründe, die Details und getroffenen Absprachen aufklären kann, für Fragen zur Verfügung steht und konkrete Angaben zu den weiteren Planungen machen kann.

4.4.6 **Großbauprojekte im Stadtbezirk – Berücksichtigung der Infrastruktur (insbesondere des ÖPNV) in der Planung**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 00547 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 09.07.2015, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04157
Beschlusssentwurf für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, Zuleitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.09.2015 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb von 6 Wochen

Fristablauf 26.10.2015

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Die Beschlussvorlage wird abgelehnt.

Der Antrag der Bürgerversammlung ist in vollem Umfang berechtigt. Die derzeitige Beschlusslage entspricht dem Bürgerversammlungsantrag. Sie lautet

„Kein weiteres Großbauprojekt ohne begleitende ausreichende Infrastrukturplanung“

Gerade die aktuelle Bauanfrage für das Grundstück Ottobrunner Straße 35-37 belegt eindrucksvoll, dass die von den Bürgen angesprochenen Defizite bestehen.

Abstimmung:

Mehrheitlich

5. **Berichte**

./.

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

6.4.1 **Bauleitplanung der Gemeinde Neubiberg**

20. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60b für das Gebiet zwischen der Freiherr-von-Stengel-Straße und der S-Bahnlinie
Stellungnahme des BA 16 beschlossen in der Sitzung am 16.04.2015
Antwortschreiben der Gemeinde Neubiberg
Zuleitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.08.2015

Zur Kenntnisnahme empfohlen

**6.4.2 Bauvorhaben im 16. Stadtbezirk, Stellungnahmen des BA 16
Antwortschreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

6.4.2.1 Winner Straße 9

Neubau eines Mehrfamilienhauses (11 Wohneinheiten) und einer Tiefgarage,
Stellungnahme des BA 16 beschlossen in der Sitzung am 18.08.2015
Antwortschreiben vom 24.08.2015

Zur Kenntnisnahme empfohlen

6.4.2.2 Hofer Straße 22

Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit Spenglerwerkstatt in einen FKK-
Club (bordellähnlicher Betrieb) mit Errichtung einer außenliegenden Sauna,
eine Gaube und eines Fluchtbalkons – Tektur; Stellungnahme des BA 16
beschlossen in der Sitzung am 16.07.2015;
Antwortschreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom
10.08.2015

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme:

Der BA ist weiterhin der Meinung, dass die erteilte Genehmigung für diesen
weiteren Rotlichtbetrieb nicht nur ein Schritt in die falsche Richtung ist sondern
für die weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes, an der seit Jahren alle
Beteiligten intensiv arbeiten, fatale Auswirkungen zeitigen wird.

Der BA ist besonders enttäuscht, dass die dringende, sachlich fundierte und
ausführlich begründete Bitte des BA mit einer derart „nichtssagenden“ und
formelhaften Begründung einfach vom „Tisch gewischt wurde“.

Mit Bedauern wird die Entscheidung zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Mehrheitlich

6.4.3 Rahmenplanung der SWM in Neuperlach-Süd und Waldperlach

Anfrage Nr. 14-20/Q 137 aus der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks,
Bezirksteil Perlach am 09.07.2015
Antwortschreiben des Referats für Arbeit und Wirtschaft vom 13.08.2015

**6.4.4 Künftige Flächennutzung und Baumaßnahmen in Neuperlach-Süd und
Waldperlach**

Anfrage Nr. 14-20/Q 136 aus der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks,
Bezirksteil Perlach am 09.07.2015
Antwortschreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.08.2015

6.4.5 Bebauungsplan Arnold-Sommerfeld-Straße

Anfrage Nr. 14-20/Q 132 aus der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks,
Bezirksteil Perlach am 09.07.2015
Antwortschreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.08.2015

- 6.4.6 Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen unbebauten städtischen Grundstücke entlang der Arnold-Sommerfeld-Straße**
Empfehlung Nr. 14-20/E 539 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks, Bezirksteil Perlach am 09.07.2015
Zwischennachricht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.08.2015
- 6.4.7 Unbebaute Flächen im Gewerbegebiet Neuperlach Süd in ein Wohngebiet umwandeln**
Empfehlung Nr. 14-20/E 541 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks, Bezirksteil Perlach am 09.07.2015
Zwischennachricht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.08.2015
- 6.4.8 Großprojekte in Waldperlach - Auswirkungen auf den Landschaftspark "Im Gefilde" (Ziffer 2 der Empfehlung)**
Empfehlung Nr. 14-20/E 556 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks, Bezirksteil Perlach am 09.07.2015
Zwischennachricht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.08.2015
- 6.4.9 Kapazität und Straßenauslastung geplanter Wertstoffhof in der Arnold-Sommerfeld-Straße,**
Anfrage Nr. 14-20/Q 134 aus der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks, Bezirksteil Perlach am 09.07.2015
Antwortschreiben des Abfallwirtschaftsbetriebs München vom 18.08.2015
- 6.4.10 Großmengenwertstoffhof an der Arnold-Sommerfeld-Straße**
Großprojekte im 16. Stadtbezirk Schreiben des BA 16 an den Oberbürgermeister vom 02.06.2015, Antwortschreiben des Oberbürgermeisters vom 24.08.2015
zu 6.4.10 Schreiben des Abfallwirtschaftsbetriebs München vom 25.08.2015
- 6.4.11 Geplanter Wertstoffhof in der Arnold-Sommerfeld-Straße Prognostizierter LKW- und PKW-Verkehr? (Ziffer 2 der Anfrage)**
Anfrage Nr. 14-20/Q 141 aus der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks, Bezirksteil Perlach am 09.07.2015
Antwortschreiben des Abfallwirtschaftsbetriebs München vom 25.08.2015

[Sämtliche Punkte wurden dem BA zur Kenntnisnahme empfohlen](#)

7. Unterrichtungsfälle und Bekanntgaben

7.4.2 Mitteilung über Grundstücksgeschäfte

- 7.4.2.1 Grundstücksverkauf in der Carl-Wery-Straße,**
Zuleitung der Stadtwerke München vom 09.07.2015
- 7.4.2.2 Grundstücksgeschäft in der Peralohstraße,**
Zuleitung des Kommunalreferats vom 07.07.2015

7.4.3 Vollzug der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

- 7.4.3.1 Winninger Straße, Zuleitung vom 09.07.2015
- 7.4.3.2 Kasperlmühlstraße, Zuleitung vom 08.07.2015
- 7.4.3.3 Oberölkofener Straße, Zuleitung vom 08.07.2015
- 7.4.3.4 Agrippa Straße, Zuleitung vom 28.07.2015
- 7.4.3.5 Dr.-Walther-von-Miller-Straße, Zuleitung vom 28.07.2015
- 7.4.3.6 Mitterweg, Zuleitung vom 30.07.2015
- 7.4.3.7 Hechtseestraße, Zuleitung vom 31.07.2015
- 7.4.3.8 Hamann Straße, Zuleitung vom 10.08.2015
- 7.4.3.9 Sundergaustraße, Zuleitung vom 13.08.2015

7.4.4 Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde im Vollzug der Baumschutzverordnung

- 7.4.4.1 Eulenspiegelstraße, Zuleitung vom 09.07.2015
- 7.4.4.2 Wackenroder Straße, Zuleitung vom 09.07.2015
- 7.4.4.3 Zieglerstraße, Zuleitung vom 13.07.2015
- 7.4.4.4 Am Graben, Zuleitung vom 13.07.2015
- 7.4.4.5 Berger-Kreuz-Straße, Zuleitung vom 14.07.2015
- 7.4.4.6 Olmendorferstraße, Zuleitung vom 14.07.2015
- 7.4.4.7 Josef-Mohr-Weg, Zuleitung vom 15.07.2015
- 7.4.4.8 Steinseestraße, Zuleitung vom 17.07.2015
- 7.4.4.9 Dornröschenstraße, Zuleitung vom 20.07.2015
- 7.4.4.10 Ottobrunner Straße, Zuleitung vom 28.07.2015

7.4.5 Ottobrunner Straße

Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge in einer betreuten Einrichtung, Bau- und Planungsrechtliche Zulässigkeit?
Bürgerschriften an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Sozialreferat vom 28.07.2015

7.4.6 Ideenwettbewerb zur Hechtseestraße

Antrag Nr. 14-20/A 01224 der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 15.07.2015

7.4.7 Wohnen in München VI - Zeitplan und Themenvorschau Zielzahl für den Wohnungsbau erhöhen!

Antrag Nr. 08-14/ A 05126 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Herrn Stadtrat Christian Amlong, Frau Stadträtin Heide Rieke vom 19.02.2014 Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 03161 Ergänzung zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2015 (VB) (TOP 7.4.8 vom 16.07.2015) und Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 29.07.2015

7.4.8 Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München zum Ensembleschutz

Zuleitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.08.2015

- 7.4.9 Ulrich-von-Hutten-Straße**
Neubau einer 4- und 2-gruppigen Bewegungs-Kindertagesstätte, missliche Neubaugestaltung Stellungnahme des BA 16 beschlossen in der Sitzung am 31.07.2012 und 16.04.2014, Bürgerschriften an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.08. und 19.08.2015 und Antwortschriften des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.08.2015

Sämtliche Punkte wurden dem BA zur Kenntnisnahme empfohlen

8. Termine – Ankündigungen – Sonstiges

8.1. Offene Diskussion

Thema: Wie funktioniert Bürgerbeteiligung ?

Ein Begriff, von dem jeder spricht und der in allen Verfahren gerne von allen Seiten reklamiert wird, von dem aber keiner so recht weiß, was es tatsächlich bedeutet.

Kurzvortrag von Herrn Kress del Bondio – [Vertagung in die nächste Sitzung](#)

- 8.2. Nächste UA-Sitzung am 21.10.2015 um 18.45 Uhr**
[im Technischen Rathaus, Friedenstraße 40, SS 0.409, EG](#)

- 8.3. Bekanntgabe der nächsten anstehenden Termine für Jour-Fixe mit LBK Teamleitung**

[nächster Termin – 21.10.2015 , 8.00 Uhr, LBK Blumenstraße 19](#)

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