



**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 16.12.2015 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 4.4.1.20	Balanstraße 152 Nutzungsänderung Ladenfläche zu Gaststätte
TOP 4.4.1.21	Heimdallstraße 12 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit TG Vorbescheid 3 Varianten
TOP 4.4.1.22	Hofangerstraße 3 Neubau eines Mehrfamilienhauses (13 WE) mit TG
TOP 4.4.1.23	St. Martin-Straße Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen
TOP 4.4.1.24	Hanns-Seidl-Platz Errichtung eines temporären Parkplatzes – Tektur -

ergänzt.

Im Übrigen wird TO einstimmig genehmigt.

## 2. Entscheidungsfälle und Beschlussvorlagen

./.

## 3. Anträge

./.

## 4. Anhörungen und Stellungnahmen

### 4.4.1.12 **Aschauer Straße 24**

Nutzungsänderung einer Sportschule in eine Bistro-Café-Bar  
sowie eine Spielothek,  
Vorbescheid, Zuleitung vom 26.11.2015

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss folgende Stellungnahme abzugeben:

Die beantragte Nutzungsänderung wird abgelehnt.  
Eine Spielothek an der fraglichen Stelle ist in Anbetracht der unmittelbar benachbarten Spielhalle „Magic-Casino“ nicht zulässig. Zwischen den beiden Spielhallen beträgt die Entfernung weniger als 200 m.

Darüber hinaus gebieten es auch die aktuellen und die zukünftig geplanten Nutzungen des Gebietes rund um die Aschauer Straße, eine weitere Spielhalle an der fraglichen Stelle abzulehnen. Unmittelbar benachbart befindet sich eine Unterakunftsanlage für Flüchtlinge. Gegenüber wird eine Realschule geplant und gebaut.

### 4.4.1.13 **Hofer Straße 24**

Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Gewerbeflächen  
Vorbescheid, Zuleitung vom 26.11.2015

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss folgende Stellungnahme abzugeben:

Der beantragte Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Gewerbeflächen wird abgelehnt.

Bei dem fraglichen Gebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet. In diesem ist die Nutzungsart „Wohnen“, auch wenn diese hier für die weitere Entwicklung des Gebietes möglicherweise durchaus wünschenswert wäre, planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig.

In Anbetracht der derzeit vorhandenen divergierenden Planungen für die umliegenden Grundstücke, insbesondere der weiteren Entwicklung der bestehenden Schule „Jules-Verne-Campus“, der beantragten Nutzung des gegenüberliegenden Gebäudes Hofer Straße 21-23 als Unterakunftsanlage für Flüchtlinge und der vorhandenen und sich ausweitenden Bordellbetriebe, regt der BA nochmals dringend eine Rahmenplanung für das gesamte Gewerbegebiet Perlach an.

Es besteht hier dringender Planungsbedarf, weshalb gebeten wird, diese Stellungnahme auch an das Planungsreferat weiterzuleiten.

Mittels einer Rahmenplanung sollte geklärt werden, wie in Anbetracht der vorhandenen Nutzungen, der immer noch defizitären Erschließung des Gebietes und der geplanten und teilweise bereits beantragten neuen Nutzungen eine geordnete und verträgliche bauliche Entwicklung des Gebietes möglich ist.

In diesem Zusammenhang erinnerte der BA nochmals daran, dass in der Sitzung vom 16.7.2015 bereits gefordert wurde, im Hinblick auf die Flächen des Mössner-Geländes einen Ortstermin unter Beteiligung des Referates für Arbeit und Wirtschaft, des Planungsreferates, des Eigentümers und des BA durchzuführen um abzuklären, wie eine sinnvolle Nutzung dieser Flächen in der Zukunft erfolgen könne.

Bis zum heutigen Tage vermisst der Bezirksausschuss die Durchführung des Ortstermins. Es erfolgte bisher weder eine Antwort noch eine Stellungnahme der Verwaltung auf den Beschluss. Diese wird nochmals dringend angemahnt.

4.4.1.14 **Ulfilastraße 31**  
Neubau von 4 Doppel- und 3 Reihenhäusern mit Tiefgarage  
Zuleitung vom 27.11.2015

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss die Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Besonders positiv anzumerken ist, dass die Anregungen des Bezirksausschusses im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude offensichtlich durch den Bauherrn umgesetzt worden sind.

4.4.1.15 **Asenweg 13**  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen – **Tektur**  
Zuleitung vom 27.11.2015

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss die Zustimmung zu der beantragten Tektur.

4.4.1.16 **Rosenheimer Str. 124**  
Abbruch der Bestandsbebauung und Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage und Gewerbeflächen im EG  
VORBESCHEID (Rosenheimer Str. 124 + 124 b), Zuleitung vom 1.12.2015

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss die Zustimmung zu dem geplanten Vorhaben.

Der Bezirksausschuss ist nach wie vor der Meinung, dass an der fraglichen Stelle eine Wohnbebauung durchaus wünschenswert und sinnvoll wäre.

Auch die nunmehr geplante Änderung der Planung in ein Wohngebäude mit Tiefgarage und Gewerbeflächen im Erdgeschoss erscheint an der fraglichen Stelle durchaus sinnvoll und umgebungsverträglich.

- 4.4.1.17 **Lauensteinstraße 2**  
Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Garagen  
Vorbescheid, Zuleitung vom 18.11.2015

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss die Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

- 4.4.1.18 **Roßholzner Straße 10**  
Neubau eines Wohnhauses (9 WE) mit TG (9 StPl)  
Zuleitung vom 18.11.2015

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss folgende Stellungnahme abzugeben:

Der beantragte Neubau eines Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten und 9 Tiefgaragenstellplätzen ist wegen des vorgesehenen zweiten DG in der derzeitigen Form abzulehnen.

Das zweite DG ist planungsrechtlich unzulässig und fügt sich nicht in die Nachbarbebauung ein. Es ist darauf zu achten, dass lediglich ein DG an der fraglichen Stelle realisiert wird, um eine unerwünschte Vorbildwirkung für die weitere Bebauung zu vermeiden.

- 4.4.1.19 **Wildenholzner Straße 9**  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit TG  
Vorbescheid, Zuleitung vom 18.11.2015

Der Bauantrag wurde zurückgezogen

- 4.4.1.20 **Balanstraße 152**  
Nutzungsänderung Ladenfläche zu Gaststätte

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss folgende Stellungnahme abzugeben:

Die beantragte Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Gaststätte scheint im vorliegenden Falle zwar zulässig. Der Unterausschuss hat jedoch Bedenken, ob tatsächlich eine Gaststättennutzung stattfinden wird oder ob hier nicht vielmehr die Vorbereitungen für den Betrieb eines Wettbüros getroffen werden.

Ein Wettbüro an der fraglichen Stelle wäre in jedem Falle unzulässig und auch nicht wünschenswert.

Die LBK wird deshalb aufgefordert, auf die Nutzung als „Gaststätte“ ganz besonders zu achten.

Im Hinblick auf die benötigten Stellplätze weist der Bezirksausschuss darauf hin, dass aufgrund der angespannten Stellplatzsituation eine Befreiung von den Stellplätzen nach der Stellplatzordnung der Landeshauptstadt München im vorliegenden Falle nicht gewährt werden kann.

Die notwendigen Stellplätze sind deshalb nachzuweisen.

4.4.1.21 **Heimdallstraße 12**  
Neubau eines MFH mit TG, VORBESCHEID in 3 Varianten

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss die Variante 2 und 3 des Vorbescheidsantrages abzulehnen.  
Diese Varianten fügen sich nach Meinung des BA nicht in die umgebende Bebauung ein.

Der Variante 1 des Vorbescheidsantrages kann zugestimmt werden.

4.4.1.22 **Hofangerstraße 3**  
Neubau eines MFH (13 WE) mit TG

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

4.4.1.23 **St.-Martin-Straße**  
Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen

Gegen die geplante Nutzungsänderung als Unterkunftsanlage für minderjährige, unbegleitete Flüchtlinge bestehen keine Einwendungen.

4.4.1.24 **Hanns-Seidel-Platz**  
temporärer Parkplatz – Tektur -

Der Unterausschuss regt an der beantragten Tektur zuzustimmen.

**5. Berichte**

./.

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

6.4.1 **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2070**  
Aschauer Straße (östlich), Chiemgaustraße (südlich) (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1748)  
Aufstellungsbeschluss Stellungnahme des BA 16 beschlossen in der Sitzung am 16.09.2015; Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015

Der UA empfiehlt dem BA die Kenntnisnahme

## 6.4.2 Fragen zu geplanten Großbauprojekten im 16. Stadtbezirk

- U-Bahnbetriebshof
  - Großmengen-Wertstoffhof
  - Ideen und Projekte für S- und U-Bahn zur Erweiterung des ÖPNV
- Bürgeranliegen in der Sitzung des BA 16 am 18.08.2015  
Antwortschreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.11.2015

Der Unterausschuss empfiehlt dem Bezirksausschuss folgende Stellungnahme abzugeben:

Das Antwortschreiben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 4.11.2015 auf das Bürgeranliegen in der Sitzung des BA 16 vom 18.8.2015 lässt doch einige Fragen offen.

Im Hinblick auf den U-Bahn-Betriebshof ist offensichtlich bereits entschieden, dass dieser in Neuperlach entstehen soll, nachdem dieser Standort als „einzige realisierbare Alternative“ bezeichnet wird.

Eine Rahmenplanung macht insoweit deshalb wohl auch keinerlei Sinn mehr, zumal mittlerweile auch bereits bekannt wurde, dass das Ausschreibungsverfahren für den Bau eingeleitet worden ist.

Auch im Hinblick auf den Großmengenwertstoffhof lässt sich aus dem Schreiben entnehmen, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Frühjahr 2015 bereits die Entscheidung getroffen hat, diesen an der fraglichen Stelle zu realisieren.

Die Unterkunftsanlage sowie die temporäre Leichtbauhalle sind bereits erstellt.

Wenn das Planungsreferat deshalb in dem Schreiben ausführt, dass,

*„um die Belange in Bezug auf die drei Projekte gründlich prüfen zu können, von den Stadtwerken München in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Rahmenplanung beauftragt wurde“*

erschließt sich nicht, welchen Zweck diese Rahmenplanung denn noch haben soll.

Ihr Ergebnis steht ja offensichtlich schon fest. Es handelt sich hier ja bereits um eine fertige Planung.

Das Bedürfnis der Bürger an Mitwirkung, an Mitsprache und an einer Beteiligung kann hier jedenfalls nicht mehr gewährleistet werden.

Auch eine politische Willensbildung der einschlägigen Gremien bei der Entscheidung fehlt vollständig.

Hier haben allem Anschein nach wohl die Stadtwerke mit dem Planungsreferat bereits entschieden.

Der Bezirksausschuss regt deshalb dringend an, hinsichtlich der Projekte U-Bahn-Betriebshof und Großmengenwertstoffhof im Rahmen der beauftragten Rahmenplanung eine **ergebnisoffene Untersuchung** durchzuführen, die Bürger vor einer Entscheidung über den Standort zu beteiligen und nicht eine bereits fertige Planung mit dem Deckmantel einer Rahmenplanung zu versehen.

Insbesondere sollte auch die Suche nach Alternativstandorten weiter intensiv betrieben werden, so dass gegebenenfalls auch eine alternative Entscheidungsmöglichkeit für die politischen Gremien vorhanden ist, falls die beauftragte Rahmenplanung doch eine erhebliche Beeinträchtigung von Belangen der Anwohner ergeben sollte.

- 6.4.3 **Ramersdorf**  
**- statt häppchenweiser Einzelprojekte umfassende Gesamtplanung vorlegen!**  
Antrag Nr. 08-14 / A 03956 von Herrn Stadtrat Hans Podiuk,  
Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt, Herrn Stadtrat Dr. Georg Kronawitter  
vom 10.01.2013, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02829  
Stellungnahme des BA 16 beschlossen in der Sitzung am 16.09.2015  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 (SB)

[Der UA empfiehlt dem BA die Kenntnisnahme](#)

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

- 6.4.4.1 **Däumlingstraße**  
Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 WE) mit Tiefgarage  
Stellungnahme des BA 16 beschlossen in der Sitzung am 16.09.2015  
Antwortschreiben vom 10.11.2015
- 6.4.4.2 **Freidankstraße**  
Neubau von 5 verbundenen Stadthäusern mit 2 verbundenen  
Doppelparkern und Carport  
Stellungnahme des BA 16 beschlossen in der Sitzung am 16.09.2015  
Antwortschreiben vom 26.11.2015

[Der UA empfiehlt dem BA die Kenntnisnahme](#)

- 6.4.5 **Bauvorhaben Haldenseestraße/Bad-Schachener-Straße**  
Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs - Entsendung zumindest eines  
Anwohners in die Jury - Empfehlung Nr. 14-20 / E 472 der Bürgerversammlung  
des 16. Stadtbezirks Bezirksteil Ramersdorf am 11.06.2015  
Stellungnahme des BA 16 beschlossen in der Sitzung am 16.09.2015  
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 4022  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2015 (SB)

[Der UA empfiehlt dem BA die Kenntnisnahme](#)

## **7. Unterrichtungsfälle und Bekanntgaben**

- 7.4.2 **Weitere Auslegungsorte für Bebauungspläne**  
**im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauleitplanverfahren**  
Antrag Nr. 14-20 / A von Herrn Stadtrat Sebastian Schall vom 18.06.2015  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 (SB)
- 7.4.3 **Konzeption zur langfristigen Freiraumentwicklung "Freiraum M 2030"**

A) Bekanntgabe des Konzeptgutachtens  
B) Vorbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung  
C) Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 44  
der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen/RL vom 06.06.2014  
"Gründung einer Kommission für Grünflächen und Naturschutz"  
Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ 4142  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015

7.4.4 **Hochäckerstraße - Einwand gegen eine Nutzungsänderung (Art/Funktion im Bestand) zu einer öffentlichen Verkehrsfläche (Ausbau)**

FINr. 971 Gem. Perlach im Eigentum der LH München ohne Beteiligung der Öffentlichkeit/Anlieger  
Bürgerschreiben an das Direktorium vom 07.11.2015

7.4.5 **Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde im Vollzug der Baumschutzverordnung**

7.4.5.1 **Erminoldstraße**, Zuleitung vom 11.11.2015

7.4.5.2 **Finsingstraße/Hechtseestraße**, Zuleitung vom 18.11.2015

7.4.5.3 **Quiddestraße**, Zuleitung vom 19.11.2015

7.4.6 **Umweltverbände und Öffentlichkeit frühzeitig in Planungsverfahren einbinden!**

Antrag Nr. 14-20 / A 1503 der Stadtratsfraktion  
von Bündnis 90/Die Grünen/RL vom 29.10.2015

7.4.7 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076**

Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich) und Ohlmüllerstraße (westlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 77, 892 und 1995) Satzungsbeschluss  
Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04632

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2015 (SB)

7.4.8 **Strukturwandel in der Innenstadt und in den Innenstadtrandgebieten**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 2248

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 2.12.2015 (SB)

7.4.9 **Mehrjahresinvestitionsprogramm für die Jahre 2015 bis 2019**

**Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 2.12.2015 (VB)**

7.4.9.1 **Gliederungsziffern**

3601 Natur- und Denkmalschutz

6100 Referat für Stadtplanung und Bauordnung

6101 Stadtentwicklungsplanung

6110 Lokalbaukommission

6130 Stadtplanung,

6150 Städtebauförderung

6200 Wohnungsbauförderung, Wohnungsfürsorge

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 4049

7.4.9.2 **Festsetzung der Reihenfolge großer Siedlungsmaßnahmen**

für die Jahre 2015 bis 2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 4066

7.4.10 **Mitteilungen Grundstücksgeschäfte im 16. Stadtbezirk**

## **Zuleitungen des Kommunalreferats**

7.4.10.1 **Ottobrunner Straße**, Zuleitung vom 20.10.2015

7.4.10.2 **Ottobrunner Straße**, Zuleitung vom 17.11.2015

Der UA empfiehlt dem BA hinsichtlich aller vorstehenden TOP die Kenntnisnahme

## **8. Termine – Ankündigungen – Sonstiges**

### **8.1. Bürgerbeteiligung – Neue Ansätze und Optimierungsvorschläge für den 16. Stadtbezirk ?**

Offene und terminübergreifende Erarbeitung und Diskussion von Vorschlägen zur Optimierung auf Basis der aus dem Impulsreferat von Herrn Kress del Bondio gewonnenen Erkenntnisse

Wird in die nächste UA-Sitzung vertagt

### **8.2. Nächste UA-Sitzung am Montag, 08.2.2016 (= Rosenmontag) 19.00 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 voraussichtlich – Mittwoch, .2016, 8.00 Uhr LBK Blumenstraße 19

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