

Telefon: 233 – 22920
233 – 24306
233 – 22908
Telefax: 233 – 24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
HA II/ 23P
HA II/ 522
HA II/ 23 V

**Veränderungssperre Nr. 665
Lachnerstraße Nr. 26 und 28
Flurstücke Nr. 576/13, 576/18 und 576/19
Gemarkung Neuhausen**

Stadtbezirk 09 - Neuhausen-Nymphenburg

Erste Verlängerung nach § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05476

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan Veränderungssperre
3. Bebauungsplan Nr. 104

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.04.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Für die oben genannten Grundstücke wurde zur Sicherung der Planung mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.2014, Vorlagen Nr. 14-20 / V01403 (Bekanntgabe der Satzung im Amtsblatt vom 10.10.2014) eine Veränderungssperre erlassen, die am 10.10.2016 außer Kraft tritt.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen, wie hier die Fristverlängerung der Veränderungssperre Nr. 665 gemäß § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da voraussichtlich das Bebauungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufes der Veränderungssperre Nr. 655 noch nicht abgeschlossen sein wird.

Die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 104 erfolgt im Normalverfahren nach §§ 2 ff BauGB. Inzwischen wurden die Verfahrensschritte nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) und § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt.

Planungsanlass und Planungsziel

Für die Anwesen Lachnerstraße 26 und 28 besteht seit dem 27.11.1964 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 104, der die Grundstücke Flurstück Nummern Nr. 576/13, 576/18 und 576/19 der Gemarkung Neuhausen umfasst. Dieser Bebauungsplan wurde zur Baurechtsschaffung sowie der Grundstücksteilung, die zu dem Erlasszeitpunkt einer Genehmigung bedurfte, erlassen. Die nach dem Bebauungsplan Nr. 104 genehmigungsfähige Bebauung wurde bisher nicht realisiert.

Das Grundstück Lachnerstraße 28 wechselte im Jahr 2012 den Eigentümer. Mit zwei Anträgen auf Vorbescheid wurde im Jahr 2014 auf dem Anwesen Lachnerstraße 28 die Errichtung eines Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich Flurstücknummer (Flst.Nr.) 576/19 der Gemarkung Neuhausen abgefragt.

Der Antrag auf Vorbescheid vom 22.01.2014 (Antrag 1) wurde mit Bescheid vom 29.04.2014 dahingehend negativ verbeschieden, dass das beantragte Vorhaben aus bauplanungsrechtlichen Gründen unzulässig ist, da wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten waren und eine diesbezügliche Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden konnte. Gegen den Bescheid zu Antrag 1 wurde Klage beim Verwaltungsgericht eingelegt, die inzwischen aber von der Klägerin und deren Vertreter zurückgenommen worden.

Der zweite Antrag auf Vorbescheid vom 01.08.2014 (Antrag 2) reagiert auf die Ausführungen zu Antrag 1 und hat nun ein Bauvorhaben zum Gegenstand, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Da einer positiven Verbescheidung des Antrags sowohl städtebauliche Gründe als auch gewichtige Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes an dieser Stelle entgegenstehen, wurde der Antrag zunächst gem. § 15 BauGB zurückgestellt und eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Im Oktober 2015 wurde Klage gegen die Veränderungssperre Nr. 655 eingelegt, die derzeit noch anhängig ist und über die noch nicht entschieden wurde. Bislang liegt auch keine Begründung vor.

Da sowohl städtebauliche Gründe als auch gewichtige Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes an dieser Stelle einer rückwärtigen Bebauung des Grundstücksbereiches entgegen stehen und eine Entwicklung einer Bebauung „in 2. Reihe“ im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach nachhaltig und langfristig ausgeschlossen werden soll, muss die Veränderungssperre und die Zurückstellung verlängert werden, damit über den Vorbescheid vor Abschluss der Aufhebung des Bebauungsplans nicht entschieden werden braucht. Ziel ist es, den Vorbescheid abschlägig verbescheiden zu können.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 104 sollen und können folgende Planungsziele erreicht werden.

- Sicherung der besonderen stadträumlichen und städtebaulichen Situation einer straßenbegleitenden offenen Einzelhausbebauung mit großen zusammenhängenden Freiräumen auf der straßenabgewandten Seite
- Erhalt und nachhaltiger Schutz des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße /

- Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach als integralem Bestandteil des Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ in seinem stadträumlichen, baulichen und denkmalfachlichen Erscheinungsbild
- langfristige Sicherung des Ensemble „Villenkolonie Neuwittelsbach“ in seiner Eigenschaft als Ensemble nach dem Denkmalschutzgesetz
 - Erhalt und nachhaltiger Schutz der im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach vorhandenen Einzelbaudenkmäler einschließlich der zugehörigem Gartenflächen und Gartenanlagen
 - Erhalt des wertvollen Baumbestands im Innenbereich des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach
 - Erhalt des ökologischen Wertbestandes des Planungsgebiets, insbesondere im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach

Ziel ist es, bis Ende 2016 den Billigungsbeschluss durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München fassen zu lassen, anschließend das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) durchzuführen. Der Satzungsbeschluss ist für Mitte 2017 geplant.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 Neuhausen-Nymphenburg wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 Neuhausen-Nymphenburg hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für die Flurstücke Nr. 576/13, 576/18 und 576/19 der Gemarkung Neuhausen (Lachnerstraße 26 und 28) wird die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 655 gemäß nachfolgenden Satzungstext erlassen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung

über die Verlängerung
der Veränderungssperre Nr. 655
für die Flurstücke 576/13, 576/18 und 576/19
der Gemarkung Neuhausen
(Lachnerstraße 26 und 28)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich

- (1) Die Veränderungssperre für die Flurstücke Nr. 576/13, 576/18 und 576/19 der Gemarkung Neuhausen (Lachnerstraße 26 und 28) – Satzung vom 10.10.2014 2014, MüABI. Seite – 777 wird um ein Jahr verlängert.
- (2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre.

§ 2

In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung der Bebauungsplan Nr. 104 aufgehoben wurde, spätestens jedoch mit Ablauf 10.10.2017.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 09
3. An das Baureferat
4. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/ 23V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3