

Telefon: 233 – 22762

Telefon: 233 – 22670

Telefax: 233 – 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/30 V

Bebauungsplan für das Bauvorhaben Traminer Straße 6 in Harlaching

**Antrag Nr. 14-20 / A 02922 von Herrn StR Manuel
Pretzl vom 02.03.2017**

Stadtbezirk 18 – Untergiesing – Harlaching

**Hinweis /
Ergänzung
vom 12.04.2017**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08532

Anlagen:

5. Deckblatt der Vollversammlung vom 05.04.2017
6. Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktion Die Grünen-rosa liste vom 05.04.2017

Hinweis / Ergänzung zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.03.2017 hat die Beschlussfassung in die Sitzung der Vollversammlung am 05.04.2017 vertagt. Die Vollversammlung hat die Beschlussfassung erneut in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vertagt. Der (VB) ist insoweit wieder ein (SB) geworden. Die Stadtratsfraktion Die Grünen-rosa liste hat in der Sitzung am 05.04.2017 einen Ergänzungsantrag eingebracht (siehe Anlage 6).

Die in der Ausschusssitzung vom 29.03.2017 aufgeworfenen Fragen wurden im Deckblatt der Vollversammlung vom 05.04.2017 beantwortet (siehe Anlage 5).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu dem Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktion Die Grünen-rosa liste vom 05.04.2017 inhaltlich wie folgt Stellung:

Mit dem Ergänzungsantrag soll das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt werden, Verhandlungen mit den drei Bauherren aufzunehmen, die für das Gesamtareal Traminer Straße 6 Bauanträge gestellt haben, um zu erreichen, dass durch eine Verschiebung von Baukörpern und Tiefgarage in die Innenbereiche des Grundstücks ein größer Teil des Baumbestandes erhalten werden kann. Zugleich soll der Umfang des Baurechts erhalten bleiben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in der Woche ab dem 24.04.2017 zu Gesprächen mit den drei Bauherren eingeladen. Über das Ergebnis wird der Ausschuss

für Stadtplanung und Bauordnung informiert.

Mittlerweile hat einer der drei Bauherren, der zwei der sieben Gebäude auf dem Areal errichten will, Untätigkeitsklage gegen die Landeshauptstadt München erhoben.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss der Vollversammlung vom 05.04.2017

**Teil A der öffentlichen Sitzung, TOP 7:
Bebauungsplan für das Bauvorhaben Traminer Straße 6 in Harlaching**

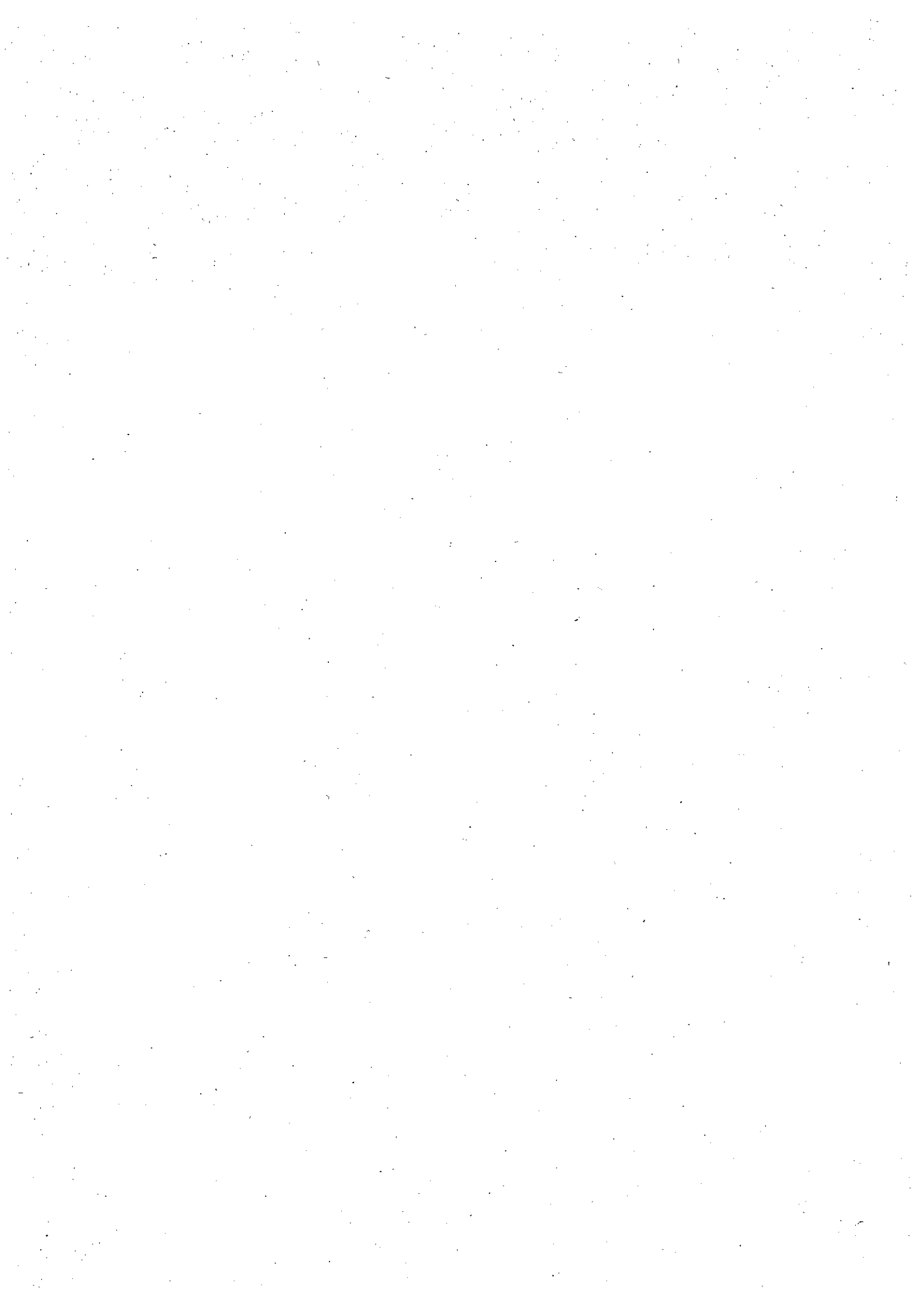
Ergänzungsantrag

Punkt 1	Wie Punkt 1 des Antrags der Referentin
Punkt 2 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Verhandlungen mit den drei Bauherren aufzunehmen, die für das Gesamtareal Traminer Straße 6 einen Bauantrag gestellt haben. Ziel dabei ist, durch eine mögliche Verschiebung von Baukörpern und Tiefgaragen in die weitgehend baumfreie Innenzone des Grundstücks, einen größeren Teil des Baumbestandes auf dem Baugrundstück zu erhalten. Das Baurecht soll dabei in gleichem Umfang erhalten bleiben.
Punkte 3-4	Wie Punkte 2-3 des Antrags der Referentin

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Herbert Danner Paul Bickelbacher Sabine Krieger Sabine Nallinger
Anna Hanusch

Mitglieder des Stadtrates



Telefon: 0 233-22762
0 233-22670
Telefax: 0 233-24215

Anlage 5
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-30V

**Bebauungsplan für das Bauvorhaben Traminer
Straße 6 in Harlaching**

**Antrag Nr. 14-20 / A 02922 von Herrn StR Manuel
Pretzl vom 02.03.2017**

Stadtbezirk 18 – Untergiesing – Harlaching

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08532

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.04.2017
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.03.2017.
Der Ausschuss hat die Beschlussfassung in die heutige Sitzung der Vollversammlung
vertagt. Der (SB) ist insoweit ein (VB) geworden.

Vor Beschluss des Vertagungsantrags sind in der Ausschusssitzung folgende Fragen
aufgeworfen worden, zu welchen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt
Stellung nimmt.

Frage StR Dr. Mattar:

Wie viele Wohneinheiten sind beantragt?

Nachfrage:

Ist die hohe Anzahl an Wohnungen zulässig?

Antwort:

Beantragt sind sieben Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 86 Wohneinheiten. Dabei han-
delt es sich um eine Mischung aus Ein-, Drei- und Vierzimmerwohnungen.
Das Vorhaben beurteilt sich nach §30(3) BauGB (Bauliniengefüge) in Verbindung mit §34
BauGB. Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Kriterium des Einfügens nach §34 BauGB.
Allerdings kann die Anzahl der Wohneinheiten bei einer extremen Diskrepanz zur vorhan-
denen Umgebung das Gebot der Rücksichtnahme verletzen. Das Gesamtvorhaben be-
steht aus sieben Gebäuden auf mehreren Grundstücken und unterschiedlichen Antrag-
stellern. In den sieben Gebäuden, die von der Kubatur Gebäuden aus der Umgebung ent-
sprechen, befinden sich acht bis maximal 14 Wohneinheiten. Die Stellplätze sind in fünf

Tiefgaragen mit getrennten Zu- bzw. Abfahrten untergebracht. Damit ergibt sich eine Verteilung, die nach Beurteilung der Lokalbaukommission nicht dem Gebot der Rücksichtnahme widerspricht.

Frage StR Danner:

Es wird gebeten, den Baumbestand auf dem Grundstück genauer darzustellen.

Antwort:

Das Gesamtvorhaben soll auf einer Grundstücksfläche von ca. 7200 qm, die in drei Grundstücke aufgeteilt ist, realisiert werden. Dazu sind drei Bauanträge gestellt, in denen insgesamt 70 unter Baumschutz stehende Bäume zur Fällung beantragt werden. Darüber hinaus sollen sechs weitere Bäume, die nicht unter Baumschutz stehen, beseitigt werden. Sieben der vorhandenen Bäume bleiben erhalten. In den Freiflächengestaltungsplänen werden insgesamt 79 Bäume zur Neupflanzung angeboten. In den Baugenehmigungen werden die Ersatzplanungen sowie Ausgleichszahlungen beauftragt werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.

II. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

Telefon: 0 233-22762
0 233-22670
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-30V

**Bebauungsplan für das Bauvorhaben Tramliner
Straße 6 in Harlaching**

**Antrag Nr. 14-20 / A 02922 von Herrn StR Manuel
Pretzl vom 02.03.2017**

Stadtbezirk 18. – Untergiesing – Harlaching

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08532

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.03.2017 (SB)

03.05.2017 (SR)

Vollversammlung 03.04.2017 (VVB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Behandlung des Antrages Nr. 14-20 / A 02922 von Herrn StR Manuel Pretzl vom 02.03.2017 einen Bebauungsplan für das Gebiet Tramliner Straße 6 in Harlaching aufzustellen
Inhalt	Prüfung der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Bauvorhaben Tramliner Straße 6 in Harlaching
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(=/-)
Entscheidungs- vorschlag	- Keine Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet Tramliner Straße 6 in Harlaching - Geschäftsordnungsmäßige Behandlung des Antrages Nr. 14-20/ A 02922 - Keine Beschlussvollzugskontrolle
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Tramliner Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk 18. – Untergiesing-Harlaching / Tramliner Straße 6



Telefon: 233 – 22670

Telefon: 233 – 22762

Telefax: 233 – 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Stadtplanung
PLAN HA II/30V

**Bebauungsplan für das Bauvorhaben Traminer
Straße 6 in Harlaching**

**Antrag Nr. 14-20 / A 02922 von Herrn StR Manuel
Pretzl vom 02.03.2017**

Stadtbezirk 18 – Untergiesing – Harlaching

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08532

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 02922 von Herrn StR Pretzl vom 02.03.2017
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
3. Plan Bestand und Bauliniengefüge
4. Plan beantragte Bebauung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.03.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

03.05.2017 (CSB)

Vollversammlung 05.04.2017 (VGB)

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Herr StR Manuel Pretzl hat am 02.03.2017 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 02922 (Anlage 1) gestellt.

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 02922 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert, für das Bauvorhaben Traminer Straße 6 ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. In der Begründung wird insbesondere auf den Erhalt des Gartenstadtcharakters verwiesen.

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich aus § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 02922 wie folgt Stellung:

2. Vorliegen eines bestandskräftigen Vorbescheids

Am 05.06.2014 (Eingangsdatum) wurde ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage für das Vorhaben Traminer Str. 6 gestellt, der mit Vorbescheid vom 28.10.2014 nach § 30 Abs. 3 mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) überwiegend positiv beantwortet wurde. Es existiert ein einfacher Bebauungsplan, der eine straßenbegleitende Baulinie sowie rückwärtige und seitliche Baugrenzen festsetzt. Im

Übrigen gilt § 34 BauGB. Soweit die beantragte Bebauung lediglich im westlichen Teilbereich entlang des Karneidplatzes nicht positiv beantwortet wurde, ist zugleich im Bescheid darauf hingewiesen worden, dass bei entsprechender Reduzierung und Trennung der Baukörper an den in den Plänen dargestellten Standorten eine Bebauung als zulässig anzusehen wäre. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben liegen nun entscheidungsreife und genehmigungsfähige Anträge auf Erteilung der Baugenehmigungen vor.

Da keine Rechtsmittel eingelegt wurden, ist der Vorbescheid bestandskräftig und gilt für einen Zeitraum von drei Jahren. Grundsätzlich besteht eine Option auf Verlängerung um weitere zwei Jahre auf schriftlichen Antrag, wobei die jeweilige Rechtslage zu beachten ist. Bezüglich der im Antrag auf Erteilung des Vorbescheids gestellten und positiv beantworteten Fragen entfaltet der Bescheid somit auch zum aktuellen Zeitpunkt Bindungswirkung für die Landeshauptstadt München. Eine Aufhebung wäre rechtswidrig.

3. Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Das im Antrag geforderte Instrument, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten und zur Sicherung der Bauleitplanung Maßnahmen nach §§ 14 ff. BauGB zu treffen, erscheint im vorliegenden Fall nicht zielführend, da eine Bindung an bereits erteilte baurechtliche Genehmigungen, worunter auch Vorbescheide fallen, besteht. Die Bindung der Landeshauptstadt an den Vorbescheid, gegen den keine Rechtsmittel eingelegt wurden, kann auch nicht im Wege der Bauleitplanung durchbrochen werden.

Die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses und eine darauf beruhende Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder Zurückstellung des Bauvorhabens nach § 15 BauGB kommt hier zur Erhaltung der derzeitigen Baustruktur und des Baumbestandes nicht in Betracht, da nach § 14 Abs. 3 Var. 1. BauGB Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, von dieser nicht berührt werden. Der Eintritt in eine Bauleitplanung mit der Möglichkeit zum Erlass einer Veränderungssperre würde nicht dazu führen, das in Rede stehende Bauvorhaben zu verhindern, da der überwiegende Teil der Bebauung der Tramliner Str. 6, gerade im südöstlichen und östlichen Teilbereich, bereits mit dem Vorbescheid, der im Rahmen seiner positiven Aussagen eine baurechtliche Genehmigungswirkung entfaltet, als zulässig beurteilt wurde.

Auch soweit der Vorbescheid im unter 2) genannten Umfang nicht positiv erging, liegt dennoch ein derzeit bereits genehmigungsfähiger Bauantrag vor, der gerade die im Vorbescheid von der Landeshauptstadt München geforderten Anforderungen umsetzt. Da in diesem Bereich bereits ein Bauliniengefüge besteht, in das sich die geplanten Baukörper nach § 34 BauGB einfügen, würde die Aufstellung eines Bebauungsplanes das bestehende Baurecht einschränken und könnte zu Entschädigungsansprüchen der Grundstückseigentümer führen.

Fazit:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht zielführend, da aus genannten Gründen selbst mittels Bebauungsplanverfahren das geplante Bauvorhaben nicht verhindert werden würde.

Im Übrigen lässt das Vorliegen des wirksamen Bauliniengefüges eine straßenbegleitende Bebauung zu und ermöglicht durch rückwärtige Baugrenzen eine zusammenhängende Freifläche im Quartiersinneren und trägt damit zum Gartenstadtcharakter bei.

Dem Antrag-Nr. 14-20 / A 02922 von Herrn StR Manuel Pretzl vom 02.03.2017 wird daher nicht entsprochen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 Untergiesing – Harlaching hat Abdrucke der Vorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Behandlung des Antrages vor Erteilung der bereits beantragten und entscheidungsreifen Baugenehmigungen abgeschlossen sein sollte.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Ein Bebauungsplanverfahren für das Gebiet Traminer Straße 6 in Harlaching wird nicht eingeleitet.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02922 von Herrn StR Manuel Pretzl vom 02.03.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
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 das Direktorium HA II – V 1
3. An den Bezirksausschuss 18
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA VI
12. An die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/30V
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Stadtrat Manuel Pretzl

ANTRAG

02.03.2017

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

Bebauungsplan für das Bauvorhaben Tramener Straße 6 in Harlaching

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt für das Bauvorhaben Tramener Straße 6 ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Begründung:

Die Umgebung des Bauvorhabens Tramener Straße 6 in Harlaching ist durch den Bestand an großen Gärten und dem wertvollen Baumbestand geprägt. Dieser Gartenstadtcharakter sollte im Zuge der städtebaulichen Ziele erhalten bleiben.

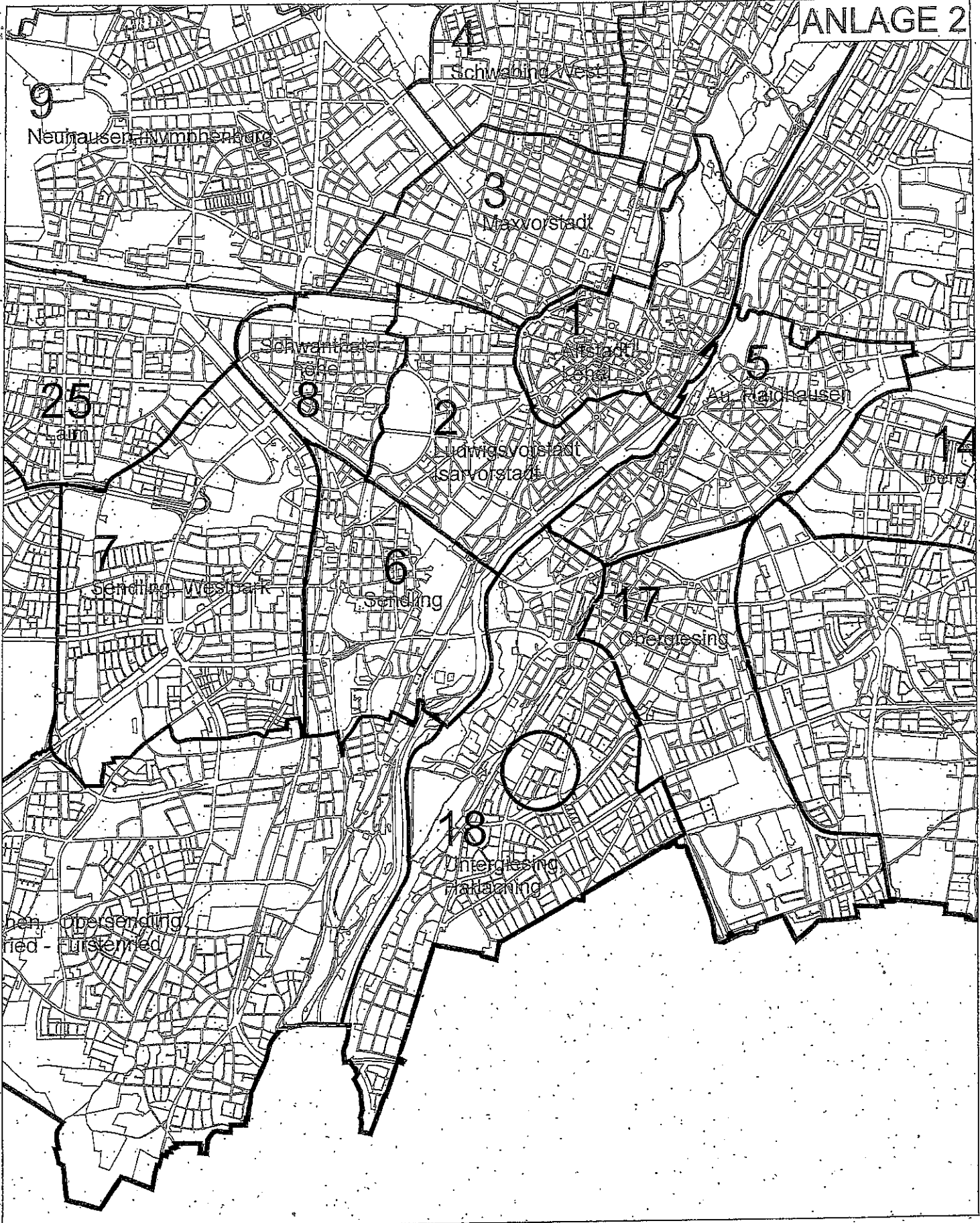
Das große Gartengrundstück an der Tramener Straße 6 in Harlaching stellt einen wichtigen Baustein in dieser fragilen Struktur dar.

Der Erhalt unserer Gartenstädte ist als genauso wichtig anzusehen, wie die Ausweisung von Neubaugebieten.

Das Instrument des Bebauungsplans soll die städtebaulichen Strukturen ordnen und schützen.


Manuel Pretzl, Stadtrat
Fraktionsvorsitzender



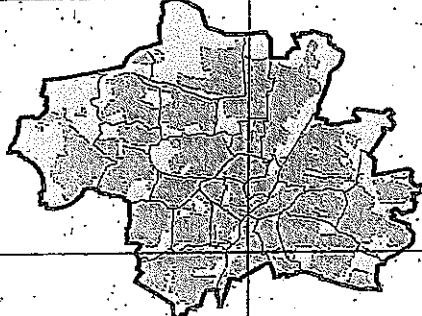
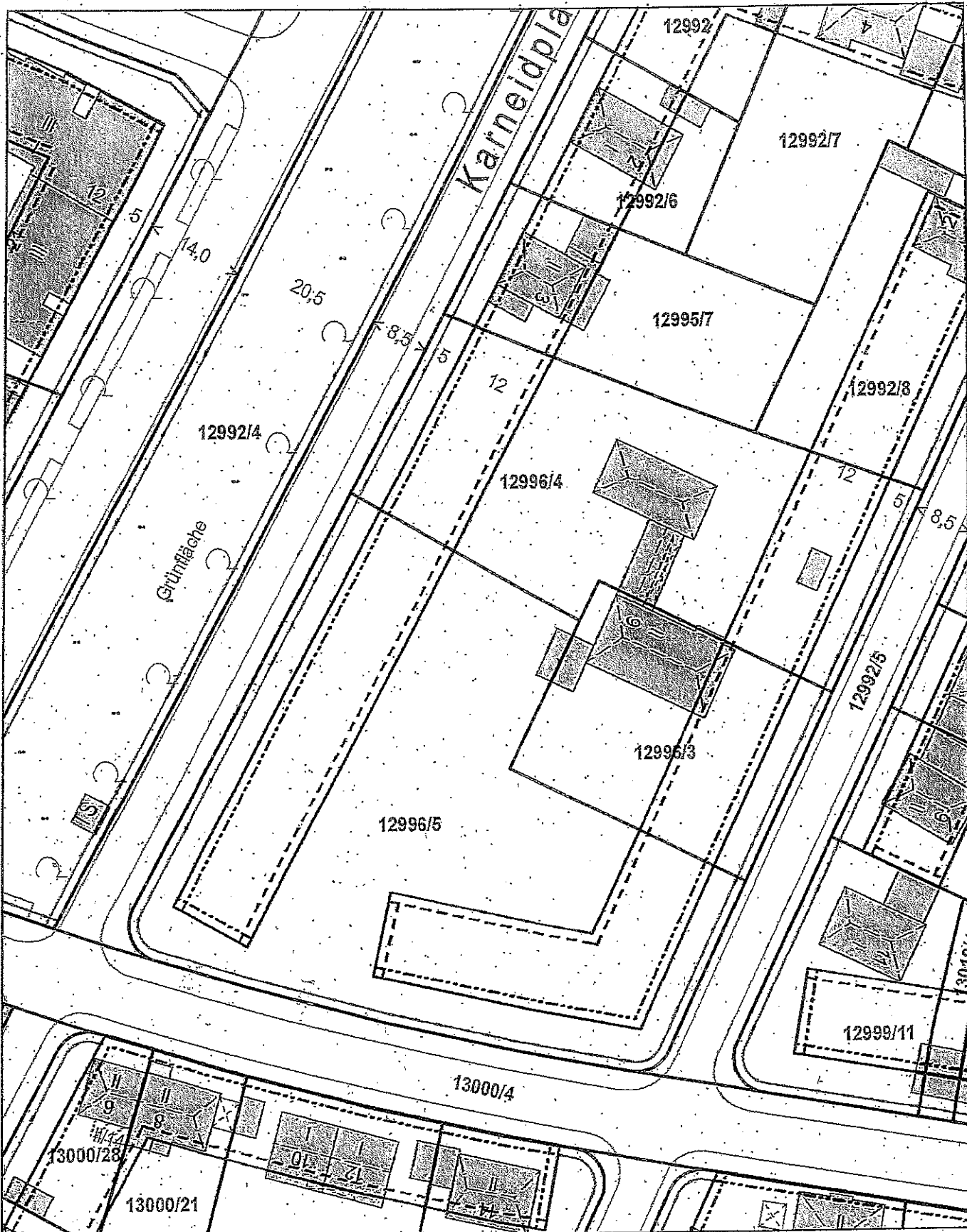


1:50000

BEZIRKSÜBERSICHT



 VORHABEN
 TRAMINER STR. 6








Traminer Straße - Baulinien

Erstellt für Maßstab 1:750
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet


 Landeshauptstadt
 München
**Referat für Stadtplanung
 und Bauordnung**

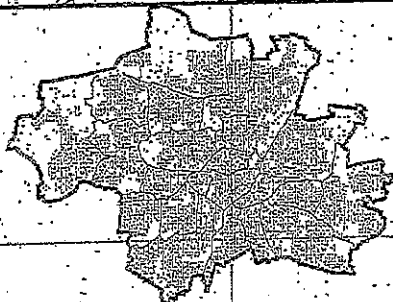
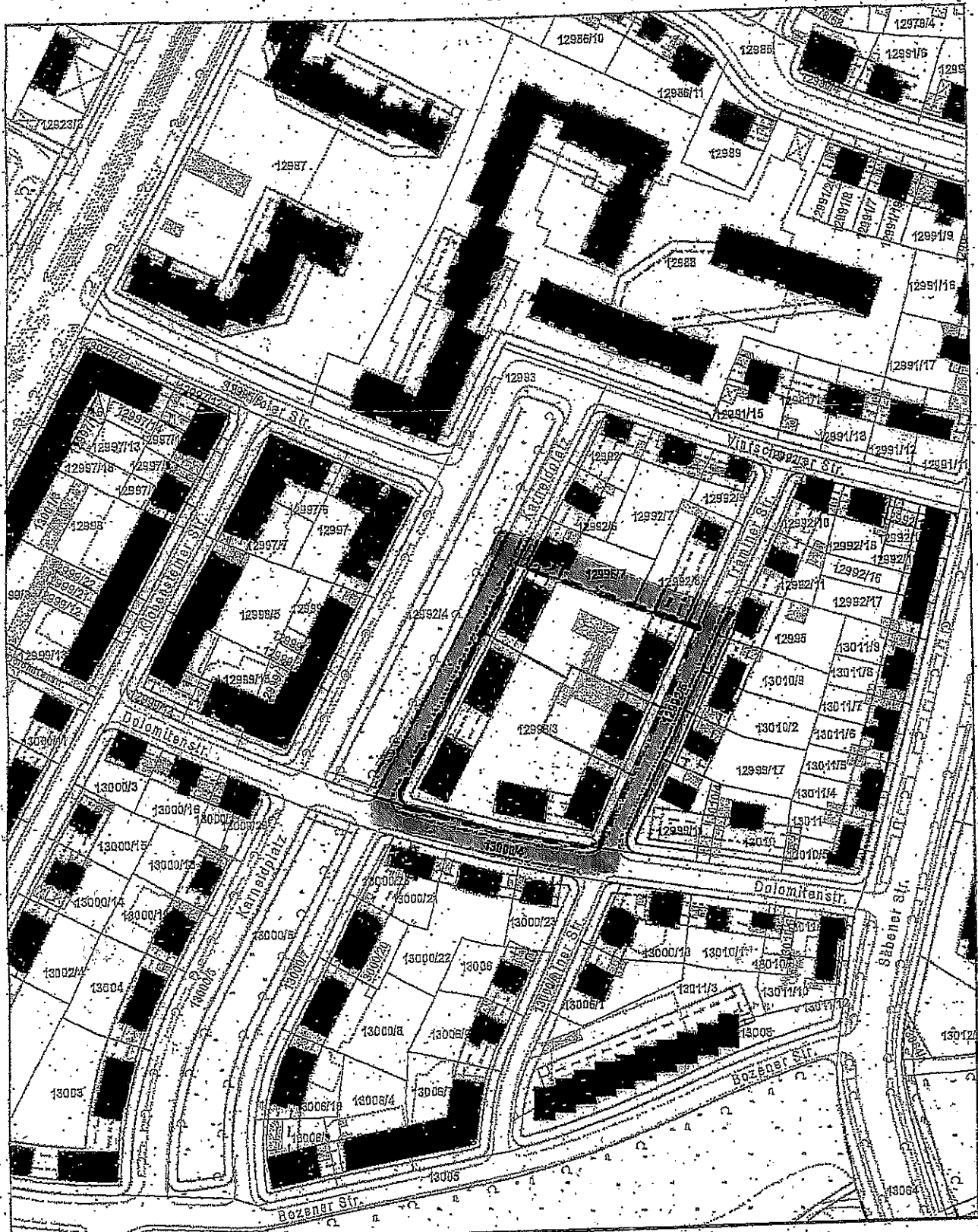


 Erstellungsdatum 23.03.2017
 0 42,5
 m





Plan beantragter Bebauung

(Schwarzplan Traminer Str. 6 - Planskizze geplante Gebäude)

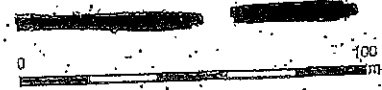


Datenauszug

Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Wirkung: nicht geeignet zu erklären

Maßnahme: Vorsichtswert



Verfahren Traminer Str. 6

