

Telefon: 233 – 22854 / 22844
233 - 22789
233 - 28019
Telefax: 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
HA II/63P
HA II/60V
HA IV/10



Teststadt Obermenzing und ihre Nachverdichtung; Bebauungsplan für Obermenzing bzw. die einzelnen Viertel

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439 der Bürger-
versammlung des Stadtbezirkes 21 –
Pasing-Obermenzing am 25.04.2017**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09376

Anlagen:

1. BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439
2. Stellungnahme BA 21 vom 14.09.2017
3. Lageplan der Testgebiete und Nachfolger der Gartenstädte
4. Lage im Stadtgebiet

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.10.2017 (SB)



Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing hat am 25.04.2017 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439 (Anlage 1) beschlossen. Gefordert wird, für ganz Obermenzing bzw. für die einzelnen Viertel in Obermenzing jeweils einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauliche Entwicklung steuern zu können.

Mit Schreiben vom 27.06.2017 erging an die Antragstellerin eine Zwischennachricht.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 GeschO i.V.m. § 2 Abs. 4 Bürger- und EinwohnerversammlungsS, da es sich um Angelegenheiten der Bauleitplanung handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Letztmalig hat sich die Vollversammlung des Stadtrats in ihrer Sitzung am 29.04.2015 (Sitzungsvorlagen Nr.14-20 / V 00909 „Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung – Stand und Ausblick“) mit dem Thema der Münchner Gartenstädte befasst und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, eine geeignete Vorgehensweise zur Steuerung der baulichen Entwicklung unter der Maßgabe des Erhalts des städtebaulichen Charakters zu erarbeiten.

Ein Sachstandsbericht hierzu erfolgt in diesem Ausschuss in derselben Sitzung unter der Vorlagennummer 14-20 / V 09886.

Anlass für den Beschluss war, dass die zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den Münchner Gartenstädten erlassene „Gartenstadtsatzung“ (GSS) und die Verordnung über besondere Siedlungsgebiete als Teil der Gemeindeverordnung (GVO) per Gerichtsentscheid vom 30.05.2003 bzw. vom 12.05.2004 auf Grund der dort vorgeschriebenen erweiterten Abstandsflächenregelungen teilweise für nichtig erklärt wurden. Daraufhin wurden die gesamte Gartenstadtsatzung und Teile der Gemeindeverordnung (GVO) vom Stadtrat aufgehoben und die Vorgartensatzung mit Regelungen zur Begrünung der Vorgärten und dem Freihalten von Bebauung zunächst nicht mehr angewandt und dann ebenfalls teilweise aufgehoben. Gleichzeitig ist in den Münchner Gartenstädten ein anhaltender Entwicklungsdruck sichtbar mit der Folge, dass sich in verschiedenen Gartenstädten Bürgerinitiativen zum Erhalt der Gartenstädte gegründet haben und sich auch daraus ein besonderer Handlungsbedarf ergibt.

2. Neue Lösungsansätze

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlagen Nr.14-20 / V 00909) wurde zur Steuerung der baulichen Entwicklung der Münchener Gartenstädte als neuer Lösungsansatz die Einführung einer „blockweisen Betrachtung“ und Erarbeitung von Rahmenplänen beschlossen.

Ziel der „blockweisen Betrachtung“ ist eine vertiefte und systematisierte Untersuchung ganzer Baublöcke, bevor Einzelfallentscheidungen nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) getroffen werden. Damit können in Gebieten mit Gartenstadtcharakter künftig einzelne Baufälle zum Anlass genommen werden, eine mögliche bauliche Entwicklung einheitlich zu behandeln. Die blockweise Betrachtung erfolgt anlassbezogen und dient für künftige Bauberatungen und unterstützt auch bei der Frage, ob ggf. die bauliche Entwicklung zusätzlich durch flankierende Maßnahmen bei der Stadtplanung gesteuert werden muss.

Ein zusätzlicher Lösungsansatz wird ergänzend in dem Instrument der Rahmenplanung gesehen, die insbesondere ein geeignetes Mittel zur Sicherung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualität darstellen kann. Der Vorteil liegt darin, dass Rahmenplanungen grundsätzlich ohne aufwendige förmliche Verfahren nach BauGB erstellt werden können, und sich in zeitlicher wie rechtlicher Hinsicht positive Auswirkungen ergeben. Das Instrument der Rahmenplanung kann daher primär als Mittel zur Kommunikation und Beratungsunterstützung der planerischen Ziele gegenüber dem Stadtrat, den Bezirksausschüssen und der Bauherrenschaft dienen.

Eine restriktive und flächendeckende Überplanung mit qualifizierten Bebauungsplänen für Bestandsgebiete mit vielen Eigentümerinnen und Eigentümern

wie bei den Münchner Gartenstädten führen in aller Regel zu langwierigen, rechtsanfälligen Verfahren und leisten im Hinblick auf die Zielsetzung des Erhalts des städtebaulichen und freiräumlichen Charakters einer nicht gewollten Nachverdichtung Vorschub. Im Hinblick auf die Flächenkulisse der Münchner Gartenstädte von über 6.000 ha Fläche im gesamten Stadtgebiet erscheint daher der Aufwand im Vergleich zur beschriebenen Zielerreichung nicht vertretbar. Vor diesem Hintergrund wird mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2015 die Aufstellung von flächendeckenden Bebauungsplänen zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den Münchner Gartenstädten und damit auch in Obermenzing nicht verfolgt.

3. Zwischenstand und Ausblick

Mit der Untersuchung für die „Rahmenplanung Gartenstadt“ wurden Ende 2016 die externen Auftragnehmer Stadt Studio Region, bgsm Architekten und Stadtplaner und Burkhardt | Engelmayer Landschaftsarchitekten und Stadtplaner beauftragt, Umsetzungs- und Handlungsempfehlungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den drei Testgebieten im Stadtbezirk 18 – Untergiesing-Harlaching „Geiseltasteig“, im Stadtbezirk 15 – Trudering-Riem „Waldtrudering“ und im Stadtbezirk 25 – Laim „Senftenauer Straße“ zu erarbeiten. Zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Ergebnisse aus diesen Testgebieten soll nach der Sommerpause die Untersuchung von drei weiteren Testgebieten im Stadtbezirk 21 – Pasing-Obermenzing „Östlich Exter-Kolonie I“, im Stadtbezirk 20 Hadern „Holzapfelkreuth“ und im Stadtbezirk 16 – Berg am Laim „Heimstättensiedlung“ erfolgen (vgl. Anlage 3). Die jeweiligen Bezirksausschüsse, Bürgerinitiativen und die Öffentlichkeit vor Ort werden in den Arbeitsprozess eingebunden.

4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439

Zu dem in der o.g. Empfehlung angesprochenen Gebiet kann Folgendes mitgeteilt werden:

Die Gartenstadt Obermenzing ist Teil der Gebiete der ehemaligen „Gartenstadtsatzung“ bzw. der „Verordnung über Besondere Stadtgebiete“ (GVO) und damit Teil des oben beschriebenen Untersuchungsauftrages. Mit dem Untersuchungsgebiet „Östlich Exter-Kolonie I“ liegt im Stadtbezirk Pasing – Obermenzing unmittelbar südlich der Gartenstadt Obermenzing eines von insgesamt drei Nachfolgegebieten. Die dort getroffenen Aussagen der Rahmenplanung lassen sich teilweise auf die Gartenstadt Obermenzing übertragen und sollen wie beschrieben unter dem Leitbild des Erhaltes des Charakters der Gartenstädte eine geeignete Vorgehensweise zur Steuerung der baulichen Entwicklung zum Ergebnis haben. Die im Antrag geforderten Mindestvorgaben bzw. Fragestellungen werden


damit überwiegend bereits bearbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung „Rahmenplanung Gartenstädte“ sollen im Anschluss auf weitere vom Stadtrat noch auszuwählende Gartenstadtgebiete angewendet werden. Mit einer entsprechenden Beschlussfassung ist für Mitte 2018 zu rechnen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439 der Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing am 25.04.2017 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) i.V.m. § 13 Abs. 1 und 3 Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage zugestimmt (Anlage 2).

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 15 – Trudering-Riem, 16 – Berg am Laim, 18 - Untergiesing-Harlaching, 20 – Hadern, 21 – Pasing-Obermenzing und 25 – Laim haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

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. Die Ausführungen zum Sachstand der Bearbeitung der Aufträge zu den Münchner Gartenstädten wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing zur Aufstellung von einem oder mehreren Bebauungsplänen für Obermenzing wird nicht entsprochen.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing am 25.04.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. 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.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V.  **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 – BA (3x)
3. An den Bezirksausschuss 15 – Trudering-Riem
4. An den Bezirksausschuss 16 – Berg am Laim
5. An den Bezirksausschuss 18 – Untergiesing-Harlaching
6. An den Bezirksausschuss 20 – Hadern
7. An den Bezirksausschuss 21 – Pasirberg-Übermending
8. An den Bezirksausschuss 25 – Laim
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAII/63P
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3