

Telefon: 233-28019  
-22854  
-23226  
Telefax: 233-24235

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

PLAN HA II/56  
PLAN HA II/63P  
PLAN HA IV/10

### **Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung Sachstandsbericht 2017**

#### **Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 09880**

Anlagen:

1. Gebietskategorien „Blockweise Betrachtung“ (Anlagen 1a, 1b, 1c)
2. Lage- und Umgebungspläne der Testgebiete Rahmenplanung Gartenstadt (Anlagen 2a, 2b, 2c)
3. Lage- und Umgebungspläne der Nachfolger Rahmenplanung Gartenstadt (Anlagen 3a, 3b, 3c)
4. Zwischenergebnisse „Qualitäten“ (Anlagen 4a, 4b, 4c)

#### **Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.10.2017**

Öffentliche Sitzung

##### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat sich in ihrer Sitzung am 29.04.2015 (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, über die Umsetzung der Aufträge aus demselben Beschluss zu berichten.

Der Sachstandsbericht erfolgt mit dieser Bekanntgabe.

Anlass für den Beschluss vom 29.04.2015 war, dass die zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den Münchner Gartenstädten erlassene Gartenstadtsatzung (GartS) und die Verordnung über besondere Siedlungsgebiete (GVO) per Gerichtsentscheid vom 30.05.2003 bzw. vom 12.05.2004 auf Grund der erweiterten Abstandsflächenregelungen für nichtig erklärt wurden. Daraufhin wurden die gesamte GartS und Teile der GVO vom Stadtrat aufgehoben und darüber hinaus die Vorgartensatzung mit Regelungen zur Begrünung der Vorgärten und zur Freihaltung von Bebauung teilweise nicht mehr angewandt und insoweit zwischenzeitlich ebenfalls aufgehoben (nunmehr Einfriedungssatzung).

**1. Einholung eines externen Rechtsgutachtens  
(Ziffer 3 und 8 des Beschlusses vom 29.04.2015)**

Zur Frage der Entschädigungsproblematik gemäß § 42 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde auftragsgemäß ein Rechtsgutachten eingeholt und dem Stadtrat am 02.03.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04857) bekannt gegeben. Die Rechtsauffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, dass im Rahmen einer restriktiven Überplanung mit dem Instrument eines Bebauungsplanes Entschädigungen geltend gemacht werden können, wurde bestätigt.

**2. Einführung der blockweisen Betrachtung  
(Ziffer 4 des Beschlusses vom 29.04.2015)**

Die blockweise Betrachtung wurde mit der internen Verwaltungsanweisung vom 04.05.2017 verbindlich im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV - Lokalbaukommission eingeführt. Inhaltlich handelt es sich bei der blockweisen Betrachtung um eine vertiefte und systematisierte Untersuchung der rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen, bevor eine Entscheidung nach § 34 BauGB getroffen wird. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Freihaltung der innenliegenden Bereiche der Gevierte, bzw. der tiefen Vorgärten.

Der Einführung gingen umfangreiche Vorarbeiten voraus:

Um die Kapazitäten gezielt auf die besonders schwierigen Fälle zu lenken, wurden zunächst in einer Vorauswahl alle Gevierte im Geltungsbereich der ehemaligen Gartenstadtsatzung und der Satzung über besondere Siedlungsgebiete (GVO) unter rechtlichen Gesichtspunkten in drei Kategorien eingeteilt:

Die Gebiete der Kategorie A zeichnen sich durch eine klar strukturierte Bebauung aus, die rechtliche Beurteilung ist eindeutig, die rückwärtigen Bereiche sind in der Regel vollständig von Bebauung freigehalten.

Die Gebiete der Kategorie B sind ebenfalls rechtlich eindeutig zu beurteilen, die Bebauung ist in der Regel dichter und auch in den rückwärtigen Bereichen bereits mehrfach vorhanden. Dennoch wird das Gebiet weiterhin durch qualitativ hochwertigen Grünbestand geprägt.

Die Gebiete der Kategorie C sind Mischformen, die weder Kategorie A noch B zugeordnet werden können, weil die rechtliche Beurteilung nähere Untersuchungen erforderlich macht. In den meisten Fällen sind einzelne Bebauungen im rückwärtigen Bereich vorhanden, bei denen zunächst untersucht werden muss, ob sie als Bezugsfälle für weitere Bebauung wirken.

Beispiele für die Kategorien A, B und C befinden sich in den Anlagen 1a, 1b und 1c.

Insgesamt wurden 2.696 Gevierte auf diese Art voruntersucht und für die weitere Sachbearbeitung in das interne stadtweite Karteninformationssystem GeoInfo implementiert. Der untersuchte Bereich entspricht insgesamt einer Fläche von ca. 6.000 ha, also etwa 20 % des Stadtgebiets der Landeshauptstadt München. Aus der Kartierung folgt eine verbindliche Vorgabe für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Bearbeitung künftiger Bau- oder Vorbescheidsanträge im Hinblick auf Intensität und Dokumentation der Grundlagenermittlung (blockweise Betrachtung). Eine Vorbewertung hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist damit nicht verbunden.

Verpflichtend ist die blockweise Betrachtung in den Gebieten der Kategorie C. Die Untersuchung erfolgt anlassbezogen, also wenn in einem Geviert der Kategorie C ein Vorbescheids- oder Bauantrag gestellt wird. Sobald ein solcher Antrag gestellt wird, erfolgt die Untersuchung anhand einer einheitlichen Checkliste, mit deren Hilfe die zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter die rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen ermitteln. Das Ergebnis der Untersuchung wird bewertet und in der Dienstbesprechung auf Abteilungsebene entschieden. Dabei werden die inhaltlichen Vorgaben des Stadtrats aus dem Beschluss vom 29.04.2015 zugrunde gelegt (siehe Ziffer 2 des Beschlusses vom 29.04.2015).

Die Ergebnisse der Untersuchung und die Bewertung werden dann im HA IV-spezifischen Sachbearbeitungsprogramm PROLBK elektronisch erfasst und dokumentiert. Die entscheidende Verbesserung gegenüber der bisherigen Sachbearbeitung ist die geviertsbezogene, blockweise elektronische Dokumentation. Da PROLBK auf einer grundstücksbezogenen Zuordnung sämtlicher Vorgänge basiert, war hierzu die Erstellung von 618 neuen Vorgängen und händische Verknüpfung mit jeweils ca. 20-25 grundstücksbezogenen Datensätzen notwendig. Hierdurch wurde sichergestellt, dass künftig bei jedem neuen Baufall in einem Geviert die blockweise Betrachtung, die anhand eines beliebigen Baufalls in demselben Geviert erarbeitet wurde, unmittelbar zur Verfügung steht. Zusätzlich wurde eine direkte Verknüpfung mit GeoInfo implementiert.

Die oben dargestellte Vorgehensweise wurde Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrats in der Hauptabteilungsleiterbesprechung (HALEI) vom 21.01.2016 und in einer Informationsveranstaltung für Bürgerinitiativen und Bezirksausschüsse am 04.02.2016 als Zielvorstellung formuliert. Die Zwischenstände wurden in der HALEI vom 09.03.2017 den Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrats vorgestellt.

Flankierend zur Einführung der blockweisen Betrachtung wurden in der HA IV in vier Veranstaltungen über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Anwendung des § 34 BauGB und der Umsetzung der blockweisen Betrachtung geschult. Die blockweise Betrachtung kann die rechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB nicht verändern. Durch die blockweise Betrachtung wird aber sicher gestellt, dass die inhaltlichen Zielvorgaben des Stadtrats (siehe auch unten unter Ziffer 5) einheitlich beachtet und dokumentiert werden und in den Fällen, in denen Ermessen ausgeübt wird, im Sinne dieser Vorgaben entschieden wird. Inhalt der Schulungen war deshalb auch die restriktive Handhabung von Befreiungen und die bestmögliche Beachtung der einschlägigen städtischen Satzungen. Darüber hinaus die Vorgabe, bestehende Spielräume zu Gunsten des Erhalts des Gartenstadtcharakters zu nutzen, insbesondere die innenliegenden Bereiche so weit wie möglich von Hauptnutzungen frei zu halten.

### **3. Rahmenplanung Gartenstädte (Ziffer 5 des Beschlusses vom 29.04.2015)**

#### **3.1 Anlass und Zielsetzung**

Mit dem Ziel, eine geeignete Vorgehensweise zur Steuerung der baulichen Entwicklung unter Erhalt des Gartenstadtcharakters in diesen Gebieten zu erarbeiten, wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 29.04.2015 mit der Durchführung einer Rahmenplanung Gartenstadt beauftragt. Dafür sind die

charakteristischen und erhaltenswerten Qualitäten der Gartenstädte der ausgewählten Gebiete zu ermitteln und geeignete Steuerungsinstrumente zu entwickeln. Die Ergebnisse der Rahmenplanung Gartenstadt sollen sowohl gebietsspezifische, als auch auf andere Münchner Gartenstadtgebiete übertragbare Umsetzungs- und Handlungsempfehlungen umfassen.

### **3.2 Vorgehensweise**

Anhand von relevanten städtebaulichen und freiräumlichen Untersuchungskriterien wie Siedlungsstruktur, Art der Bauweise und Geschossigkeit, Baumbestand und dessen Strukturreichtum, zusammenhängende private Grünflächen sowie stadtklimatischer Bedeutung wurden aus 20 Gebieten zunächst drei Testgebiete ausgewählt.

Mit Hilfe dieser Untersuchungskriterien konnten im Ergebnis auch drei Gebietsfamilien mit jeweils typischen und stadtweit wiederkehrenden Merkmalen festgestellt werden:

- Gebiete mit in weiten Teilen heterogener Struktur und großmaßstäblichen Baukörpern
- Gebiete mit überwiegend kleinteiliger Struktur und einer Verdichtung an den Hauptstraßen
- Gebiete mit überwiegend homogener Struktur und kleinmaßstäblichen Baukörpern

Das geplante Vorgehen wurde am 21.01.2016 in einer HALEI mit Mitgliedern des Stadtrats besprochen und 04.02.2016 Vertreterinnen und Vertretern der Bezirksausschüsse und der Bürgerinitiativen aus den Gartenstädten in der Rathausgalerie vorgestellt. Die Auswahl der Testgebiete wurde in der HALEI vom 09.03.2017 mit den Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrats abgestimmt.

### **3.3 Rahmenplanung**

Mit der Untersuchung für die Rahmenplanung Gartenstadt wurden die externen Auftragnehmer Stadt Studio Region, bgsm Architekten und Stadtplaner sowie Burkhardt | Engelmayer Landschaftsarchitekten Stadtplaner München, Ende 2016 beauftragt, Umsetzungs- und Handlungsempfehlungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den drei Testgebieten in Geiseltal, Waldtrudering und nördlich der Senftenauer Straße in Laim zu erarbeiten. In Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde folgende Vorgehensweise zur Untersuchung der Gartenstädte entwickelt:

- In einem ersten Schritt sollen die „Qualitäten“ und der erhaltenswerte Charakter der jeweiligen Testgebiete erfasst werden.
- Aufbauend darauf sollen gebietsspezifische Entwicklungsziele (Zielbilder) und Handlungsempfehlungen formuliert, Handlungsspielräume eingegrenzt und eine Prognose der Entwicklung ohne Rahmenplanung erarbeitet werden.
- Schließlich sollen Umsetzungs- und Handlungsempfehlungen entwickelt und mögliche Instrumente zur Umsetzung diskutiert werden.

Vor dem Hintergrund der insgesamt 6.000 ha Gartenstadt München sollen die Ergebnisse der Untersuchung der Testgebiete auf weitere Gebiete der Gartenstädte Münchens übertragbar sein. Dazu werden nachfolgend drei weitere Testgebiete,

sogenannte Nachfolger, östlich der Exter-Siedlung I in Pasing, in der Heimstättensiedlung und in Holzapfelkreuth untersucht und die Übertragbarkeit der Ergebnisse dargestellt werden.

Projektbegleitend werden die Akteure vor Ort eingebunden, um wichtige Informationen und Erfahrungen mit dem Thema Gartenstadt aus den Gebieten zu erhalten. Dazu wurden die Vorsitzenden der Bezirksausschüsse Laim, Trudering-Riem und Untergiesing-Harlaching am 03.04.2017 und zusätzlich örtliche Bürgerinitiativen (Gartenstadt Harlaching e.V., Bündnis Gartenstädte München, Lebenswertes Laim, Schutz der Gartenstadt Laim) am 04.05.2017 eingeladen. Insgesamt wurden die bereits vorliegenden Zwischenergebnisse der Rahmenplanung Gartenstadt grundsätzlich positiv aufgenommen (s.u.). Die Zwischenergebnisse sämtlicher Testgebiete sollen in einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert werden. Ggf. erfolgt die öffentliche Veranstaltung inklusive der Ergebnisse aus den Nachfolgern.

#### **Zwischenergebnisse Arbeitsschritt I „Qualitäten“** (vgl. Anlagen 4a, 4b, 4c)

Die „Qualitäten“ der jeweiligen Testgebiete wurden anhand von acht Kriterien untersucht (vgl. Anlagen 4a, 4b, 4c). Ziel war es, ein charakteristisches Portrait des jeweiligen Gebiets zu erstellen. Dabei werden ergänzend zu den Qualitäten des jeweiligen Gebiets, sämtliche Testgebiete auch von außen in den Blick genommen, um den Mehrwert für die Gesamtstadt und die Einbindung in das jeweilige Quartier darstellen zu können.

Als wesentliches Zwischenergebnis lässt sich feststellen, dass sich alle drei Testgebiete bezüglich der Gebäude- und Freiraumtypologien, der Entstehungszeiten und der vorhandenen Entwicklungsdynamik sehr stark unterscheiden und damit die „Münchner Gartenstadt“ jeweils eine unterschiedliche Prägung aufweist. Damit konnte die Einteilung in drei Gebietsfamilien bestätigt werden:

- Das Testgebiet Geisalgasteig zeichnet sich durch die Einbettung der Gebäude in parkartige Gärten mit einem umfangreichen, hochwertigen Altbaumbestand aus. Die Parzellierungsstruktur sowie der Gebäudebestand ist sehr vielfältig und reicht von der kleinen historischen Villa bis zu großmaßstäblichen Mehrfamilienhäusern überwiegend aus den 1970er-Jahren. Durch einige Bauvorhaben mit großflächigen Tiefgaragen außerhalb der Gebäude und einer anhaltend hohen Entwicklungsdynamik wird der parkartige Charakter des Gebiets jedoch zunehmend beeinträchtigt.
- Das Testgebiet Waldtrudering teilt sich in zwei unterschiedlich strukturierte Teilgebiete auf. Im Umfeld der Wasserburger Landstraße besteht bereits eine stärker verdichtete Straßenrandbebauung mit nur wenigen gartenstadttypischen Merkmalen. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine hohe Zentralität in Form von Nahversorgungs- und Verkehrsangeboten aus. Im übrigen Bereich existiert eine aufgelockerte, typologisch heterogene Bebauung, die in überwiegend offener Bauweise errichtet ist. Im Blockinneren gibt es größere zusammenhängende private Grünflächen und zum Teil finden sich auch noch Grundstücke mit großen Gärten oder unbebaute Grundstücke. Auch alte Fichtenbestände als Relikte des Truderinger Walds sind noch vorhanden, die jedoch durch die hohe Entwicklungsdynamik im Gebiet gefährdet sind.

- Das Testgebiet an der Senftenauer Straße in Laim zeichnet sich durch eine homogene, kleinmaßstäbliche Parzellierungs- und Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit Ensemblecharakter aus. Bis auf einzelne An- und Ausbauten hat die Siedlung relativ wenig Veränderungen seit ihrer Entstehungszeit erfahren. Die Freiräume bestehen aus klar definierten Vorgärten an der Straße und großen zusammenhängenden privaten Grünflächen mit einem qualitätvollen Baumbestand auf der straßenabgewandten Seite.

### **Zwischenergebnisse Arbeitsschritt II „Zielbilder und Handlungsempfehlungen“**

Für die drei Testgebiete werden aktuell, basierend auf dem jeweiligen zu erhaltenden Charakter des Gebietes und unter Beachtung des vorhandenen Baurechts, folgende Zielbilder und Handlungsempfehlungen diskutiert:

- Geisalgasteig  
Unter dem Leitbild der „Parkstadt“ werden von den Gutachtern die folgenden Zielbilder und Handlungsempfehlungen formuliert:
  - Für die Sicherung des städtebaulichen und freiräumlichen Parkcharakters werden der Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes und die zusammenhängenden privaten Grünflächen als wesentliche Bestandteile angesehen. Daher sollen die Gebäude nicht direkt an der Straße positioniert werden, sondern von einem baumbestandenen Freiraum umgeben sein. Zu Erreichung dieser Zielsetzung leistet jedes Grundstück einen Beitrag.
  - Es wird ein kompaktes Wohnangebot angestrebt, das Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen bietet. Eine offene Bauweise aus solitären Gebäuden ermöglicht einen fließenden Freiraum mit Durchblicken zwischen den Häusern, deren Tiefgaragen nach Möglichkeit weitestgehend unter den Gebäuden positioniert werden. Zur Sicherung von Freiflächen besteht die Möglichkeit einer punktuellen Profilerhöhung entsprechend des nach § 34 BauGB zulässigen Rahmens.
  - Für den steigenden Bedarf an sozialer Infrastruktur sollen die Grundstücke im Besitz des Freistaats erworben und hierfür gesichert werden.
  - Der bestehende hohe Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) soll mit alternativen Mobilitätsangeboten und Mobilitätsstationen in den Wohnanlagen zugunsten des Umweltverbundes verändert werden. Hierzu kann auch eine S-Bahnstation Mengerschwaige beitragen. Zusätzlich ist ein reduzierter Stellplatzschlüssel zu prüfen.
  - Der Schmorellplatz soll als Ort der Begegnung und als zentrale Adresse des Quartiers aufgewertet werden, indem die Gestalt- und Aufenthaltsqualität verbessert und die Verbindung zwischen Geisalgasteigstraße und den Isarauen gestärkt wird.

- Waldtrudering

Von den Gutachtern wird als Zielbild vorgeschlagen, das Testgebiet in zwei unterschiedliche Teilbereiche zu strukturieren: Kompakte, durchmischte Stadt zur Versorgung entlang der Wasserburger Landstraße und die Gartenstadt im Süden.

- Entlang der Wasserburger Landstraße soll eine Ergänzung der Bebauung ermöglicht und das Angebot an zentralen Einrichtungen erweitert werden. Der südliche Teilbereich soll hingegen als Gartenstadt in offener Bauweise mit den charakteristischen zusammenhängenden Grünflächen und den Baumbestand innerhalb der Blöcke erhalten und weiterentwickelt werden.
- Um an der Wasserburger Landstraße eine attraktive, durchmischte Gebäudestruktur zum Wohnen, Arbeiten und Versorgen zu entwickeln, soll eine Profilerhöhung geprüft und zur Adressbildung der öffentliche Raum aufgewertet werden.
- Für den Erhalt der zusammenhängenden privaten Grünflächen und des Baumbestands in der Gartenstadt soll die bauliche Entwicklung auf den Bereich entlang der Straße mit einer Aufstockung auf drei Vollgeschosse konzentriert und so der Flächenverbrauch reduziert werden. Die Tiefgaragen sollen weitestgehend unter den Gebäuden positioniert werden.  
Eine offene Bauweise aus solitären Gebäuden gewährleistet Durchblicke und Sichtbeziehungen in das grüne Blockinnere.
- Als Kompensation für die Verdichtung soll mittelfristig die Aufenthaltsqualität im Straßenraum verbessert werden, indem die Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg aufgehoben und Straßenbäume gepflanzt werden. So kann ein mit den Vorgärten zusammenhängender Straßenraum entwickelt werden. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Grünflächen gestärkt und ertüchtigt werden.
- Um auf den bestehenden Parkdruck zu reagieren und zugleich die Qualität der Gartenstadt mit seiner geringen Versiegelung und ruhigen Straßen zu erhalten, soll mit einem Mobilitätskonzept für das Gesamtquartier geprüft werden, wie der hohe MIV-Anteil reduziert werden kann. Insbesondere die Mobilität mit dem ÖPNV sollte verbessert werden.

- Senftenauer Straße, Laim

Für Laim wird das Zielbild der familienfreundlichen Gartenstadt unter Erhaltung der städtebaulichen und freiräumlichen Ensemblewirkung formuliert:

- Um den Familien die Möglichkeit zu geben, ausreichend Wohnraum zu schaffen, aber gleichzeitig das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten, sollen Gebäudeerweiterungen und Dachausbauten nur an der straßenabgewandten Seite zugelassen und die Erweiterungsmöglichkeiten auf eine definierte Anbauzone eingeschränkt werden. Die Anzahl der Wohneinheiten soll auf ein bis zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt bleiben.

- Gleichzeitig ermöglicht die Begrenzung der hinteren Bauräume eine Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen. Eine charaktervolle Bepflanzung der Gärten und Vorgärten soll die Identität des Viertels stärken und die Biodiversität verbessern.
- Durch die Vernetzung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes mit den angrenzenden Grünanlagen soll die Nutzung und Aneignung durch die Bewohnerinnen und Bewohner gefördert werden. Zusätzlich trägt eine abwechslungsreiche Bepflanzung zur Erhöhung der Biodiversität und damit auch einer ökologische Aufwertung bei.
- Das bereits bestehende bürgerschaftliches Engagement soll gestärkt und eine besondere Identität der Laimer Gartenstadt geschaffen werden, um die Umsetzung der formulierten Zielsetzungen zu fördern.

### **3.4 Umsetzung und Instrumente**

Im Weiteren sollen geeignete Instrumente zur Umsetzung der Zielsetzungen für die einzelnen Testgebiete geprüft und bewertet werden. Ziel ist es, für die unterschiedlichen Gebietsfamilien beziehungsweise Bebauungstypologien jeweils ein Bebauungsschema zu erarbeiten (u.a. Rahmenplan), das als Beratungs- und Kommunikationsinstrument die gemeindlichen Entwicklungsziele zusammenfasst. Als weiterer städtebaulicher Belang unterstützt es die Auslegung des § 34 BauGB bei Bauanträgen und dient als Darstellung der gemeindlichen Zielsetzungen. In Zusammenarbeit mit der HA IV-Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde werden derzeit geeignete Inhalte und Festlegungen für die Rahmenpläne diskutiert. Eine Überplanung der Münchner Gartenstädte durch eine förmliche Bebauungsplanung soll nur im begründeten Einzelfall zur Steuerung der baulichen Entwicklung erfolgen (Schutz vor übermäßiger Bebauung oder Nutzung von Potentialen - zum Beispiel Wasserburger Landstraße).

Aufbauend auf den Ergebnissen der „Blockweisen Betrachtung“ der HA IV-Lokalbaukommission und unter Beachtung der Ergebnisse des externen Rechtsgutachtens

zur Entschädigungsproblematik sollen übertragbare und vor dem Hintergrund der Gesamtfläche der Münchner Gartenstädte von rund 6.000 ha umsetzbare Steuerungsinstrumente diskutiert und vorgelegt werden. Darüber hinaus werden für die Privateigentümer selbstbindende Maßnahmen, wie zum Beispiel der Zusammenschluss von Eigentümergemeinschaften, geprüft.

### **3.5 Ausblick**

Zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Ergebnisse soll nach der Sommerpause die Untersuchung von drei weiteren Testgebieten beauftragt werden:

- „östlich Exter-Kolonie I“ im Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing
- „Holzapfelkreuth“ im Stadtbezirk 20 Hadern
- „Heimstättensiedlung“ im Stadtbezirk 16 Berg am Laim



Die jeweiligen Bezirksausschüsse, Bürgerinitiativen und die Öffentlichkeit werden in gleicher Weise in den Arbeitsprozess eingebunden. Zusätzlich ist im Anschluss an die Untersuchung der drei weiteren Testgebiete eine Öffentlichkeitsveranstaltung zur Vorstellung der Ergebnisse geplant.

Die Ergebnisse der Rahmenplanungen zu den Gartenstadtgebieten sollen Anfang 2018 vorliegen. Im 1. Halbjahr 2018 soll dann dem Stadtrat ein weiterer, abschließender Beschlussentwurf vorgelegt werden, in dem insbesondere die Umsetzungs- und Handlungsempfehlungen sowie die weiteren Vorgehensweisen beschlossen werden sollen.

**4. Evaluation der blockweisen Betrachtung und der beauftragten Untersuchung, Bericht im Stadtrat  
(Ziffer 7, 1. HS des Beschlusses vom 29.04.2015)**

Die vorliegende Bekanntgabe enthält noch keine Evaluation der blockweisen Betrachtung im Hinblick auf ihre Wirksamkeit. Dies kann erst nach einigen Jahren sinnvoll untersucht werden, da die weitere bauliche Entwicklung in den Gevierten und der Abschluss evtl. einiger Klageverfahren abgewartet werden muss, um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten. Die Evaluation der blockweisen Betrachtung und der Rahmenplanung Gartenstadt bleibt daher einer späteren Stadtratsvorlage vorbehalten und ist spätestens für das Jahr 2020 geplant.

**5. Vorschlag für ermessenslenkende Vorschriften  
(Ziffer 7, 2. HS des Beschlusses vom 29.04.2015)**

Der Auftrag zum Erlass ermessenslenkender Vorschriften wurde in erweiterter Auslegung umgesetzt: da echtes Ermessen nur bei der Erteilung von Befreiungen ausgeübt wird, wurde der Auftrag so verstanden, dass es um inhaltliche Vorgaben geht, durch die die Vorgaben des Stadtrats (siehe Ziffer 2 des Beschlusses vom 29.04.2015, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00909) bestmöglich umgesetzt werden.

Basierend auf diesen Vorgaben des Stadtrats sind in der internen Verwaltungsanweisung zur Einführung der blockweisen Betrachtung vom 04.05.2017 (s.o.) folgende inhaltlichen Maßstäbe für die Behandlung von Vorbescheids- oder Bauanträgen im Bereich von Gebieten mit Gartenstadtcharakter vorgegeben:

- Beratung der Bauherinnen und Bauherrn im Sinn der Stadtratsvorgaben (Freihaltung der rückwärtigen Bereiche und der Vorgärten, auch der tiefen Vorgärten, maßvolle Nachverdichtung in der Regel im straßenseitigen Grundstücksbereich)
- Erteilung von Befreiungen restriktiv, bzw. soweit Rahmenplanungen der HA II vorliegen, im Sinne dieser Rahmenplanungen
- Konsequente Anwendung der Satzung über besondere Siedlungsgebiete (GVO), der EinfriedungsS, der FreiflächengestaltungsS und der BaumschutzV
- In Zweifelsfällen, also bei offenen Erfolgsaussichten einer evtl. Klage, Inkaufnahme auch eines höheren Prozessrisikos (in Absprache mit den zuständigen Bezirksjuristinnen und -juristen)

- Unverzögliche Information der HA II, wenn in Gebieten der Kategorie C Genehmigungen im rückwärtigen Bereich oder in tiefen Vorgärten nicht abgelehnt werden können (Prüfung planungssichernder Maßnahmen)

Die beschriebenen Vorgaben gelten für alle Gebietskategorien (A, B und C).

#### **6. Vorstoß zur Novellierung des BauGB (Ziffer 9 des Beschlusses vom 29.04.2015)**

Im Beschluss vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00909) wurde ein Vorstoß über die kommunalen Spitzenverbände zu einer Rechtsänderung des § 34 BauGB beauftragt, die darauf abzielt, die Begünstigten einer Nachverdichtung auch in Gebieten, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, an den Folgelasten für die Kommunen in geeigneter Form zu beteiligen.

Das Anliegen wurde im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur BauGB-Novelle an den Bayerischen Städtetag herangetragen, allerdings in der aktuellen Novelle nicht aufgegriffen.

#### **7. Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen einer Festsetzung von Tiefgaragen und Kellern überwiegend unterhalb der jeweiligen Baukörper (Ziffer 10 des Beschlusses vom 29.04.2015)**

Die Verwaltung wurde beauftragt, dem Stadtrat die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Festsetzung von Tiefgaragen und Kellern überwiegend unter dem jeweiligen Baukörper zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß und dem Erhalt des Baumbestands (Ziffer 10 des Beschlusses vom 29.04.2015, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00909) darzustellen. Im Zuge der Rahmenplanung Gartenstadt werden hierzu gebietspezifische Aussagen erarbeitet und die rechtlichen sowie inhaltlichen Möglichkeiten vertieft.

#### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 haben jedoch einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Zöller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

## III. Abdruck von I. mit II.

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

#### **IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1 bis 25
3. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Personal- und Organisationsreferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/42
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II, II/11
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5, II/56
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6, II/60V, II/63P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, IV/1  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/10  
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3