



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Herrn Stadtrat Johann Altmann, Herrn Stadtrat Dr. Josef Assal,
Frau Stadträtin Eva Maria Caim, Herrn Stadtrat Richard Progl,
Herrn Stadtrat Mario Schmidbauer
Rathaus

21. SEP. 2018

Baupläne der Landeskirche – Was passiert in der Linastraße?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO

**Anfrage Nr. 14-20 / F 01281 von Herrn StR Johann Altmann, Herrn StR Dr. Josef Assal,
Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Mario Schmidbauer
von der Bayernpartei vom 28.08.2018, eingegangen am 28.08.2018**

Sehr geehrte Kollegin, sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 28.08.2018 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Laut Medienberichten plant die Evangelische Landeskirche, ihre Villa in der Sollner Linastraße abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Gegen den Abriss gibt es anhaltende Proteste von Anwohnerinnen und Anwohner, die Kirche rechtfertigt ihre Pläne mit der Schaffung von Wohnraum.

Hieraus ergeben sich für Sie folgende Fragen:

Frage 1:

"Sind der Landeshauptstadt München die Pläne der Evangelischen Landeskirche für das Grundstück Linastr. 3 a in Solln bekannt?"

Antwort:

Nein, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegt noch kein förmlicher Antrag (Antrag auf Vorbescheid bzw. Bauantrag) hierfür vor. Ebenso sind keine Vorberatungen aktenkundig.

Frage 2:

"Wie schätzt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den möglichen Verlust der Villa aus den 1920er Jahren für die Umgebung und das Stadtbild ein?"

Antwort:

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend geprägt von kleinteiliger, villenartiger Wohnbebauung. Aus architektonischer Sicht wäre der Verlust der Villa mit ihrem typischen Erscheinungsbild der 1920er Jahre sicher bedauerlich. Eine Wertschätzung dieser vorhandenen Struktur und städtebaulichen Gegebenheiten greift der für das Grundstück seit 10.08.2000 geltende Bebauungsplan Nr. 1581, mit seinen Festsetzungen und dem Ziel die bestehenden Gebäude, typisch für die damalige Zeit und für die Lage in Solln, zu erhalten, auf. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es dazu unter anderem: „Die noch vorhanden kleinteiligen Gebäudestrukturen sowie die Gebäudeanordnungen sollen festgeschrieben, die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt, sowie noch maßvolle bauliche Erweiterungen zugelassen werden. Weiterhin soll die intensive Durchgrünung des Wohngebietes einschließlich des erhaltenswerten Baumbestandes gesichert und fortentwickelt und somit der Gebietscharakter des Gartenstadtbereiches Solln-Süd erhalten werden“

Das Gebäude steht allerdings nicht unter Denkmalschutz; ein Eintrag in die Denkmalliste wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege auch nicht angestrebt, da es wegen vielfältiger Veränderungen keine Denkmaleigenschaft mehr aufweist.

Die Untere Denkmalschutzbehörde HA IV/6 hat dies als Ergebnis einer Untersuchung dem Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes mit Schreiben vom 14.03.2018 mitgeteilt.

Der genannte Bebauungsplan trifft für das betroffene Grundstück unter anderem folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- In dem Reinen Wohngebiet, Teilgebiet 5 sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Geschossfläche oder Geschossflächenzahl (GFZ) wird hier nicht bestimmt.
- Der große, das ganze Geviert umfassende Bauraum wird aufgehoben und grundstücksbezogen neu auf die Breite des Bestandes und eine Tiefe von ca. 20 Metern begrenzt. Dem entsprechend wird eine Grundfläche von 315 Quadratmetern festgesetzt. Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind unabhängig vom festgesetzten Bauraum ausnahmsweise zulässig. Die Belange der Grünordnung sind dabei zu berücksichtigen.
- Stellplätze sind außerhalb des Vorgartenbereichs ebenerdig unterzubringen. Tiefgaragen sind bei mehr als vier erforderlichen Stellplätzen notwendig und dürfen den Bauraum geringfügig überschreiten.

- Abgesehen von Kinderspielplätzen und Abfallbehältern (Art. 8 und 44 BayBO 1998) sind Nebenanlagen nur innerhalb des Bauraums zulässig.
- Zum Schutz vor Bahnlärm sind passive und aktive (technische; insbesondere für Aufenthaltsräume von Wohnungen) Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- Der Baum- und Gehölzbestand im südlichen Grundstücksbereich ist als geschützter Landschaftsbestandteil sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen. Für den Fall des Abgangs von als „zu erhalten“ festgesetzten Bäumen werden spezifische Nachpflanzungen gefordert.

Frage 3:

„Wie viel Wohnraum bietet die Villa im jetzigen Zustand?“

Antwort:

Nach den uns vorliegenden Informationen und den Angaben aus den genehmigten Plänen wurde die Villa mit ihren ca. 200 m² Wohnfläche in der Vergangenheit von einer Familie genutzt (eine Wohneinheit).

Frage 4:

„Könnte durch einen Umbau und/oder Anbau mehr Wohnraum geschaffen werden, ohne den Charakter der Villa zu beeinträchtigen? Wenn ja, wie viel in etwa?“

Antwort:

Der für das Grundstück geltende Bebauungsplan Nr. 1581 lässt, wie unter Frage 2 ausgeführt, grundsätzlich Umbaumaßnahmen und/oder Anbauten zu, mit denen auch mehr Wohnraum verbunden wäre. Ohne detailliertere Informationen zu Art und Umfang der beabsichtigten Maßnahme sind jedoch keine Angaben möglich, inwieweit dies mit dem Charakter der Villa verträglich ist. Die rechtliche Beurteilung bleibt einem förmlichen Verfahren (Antrag auf Vorbescheid, Bauantrag) vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

i.v.
/ 2

~~Prof.-Dr.(t) Merk~~
Stadtbaurätin

Charlier
Stadtdirektorin