

Telefon: 233-27388
233-28192
Telefax: 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

Grünfläche Erwin-Schleich-Straße
Erstellung eines entsprechenden Verkehrskonzeptes vor Beendigung der Planungen
Empfehlung Nr. 14-20/E 02155 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-
Untermenzing am 19.07.2018

Grünfläche Erwin-Schleich-Straße
Einstellung der Bebauungsplanung und Erhalt des vorhandenen Ökosystems
Empfehlung Nr. 14-20/E 02156 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-
Untermenzing am 19.07.2018

Grünfläche Erwin-Schleich-Straße
Einstellung der Bebauungsplanung im Rahmen des Programms „Wohnen für Alle“
Empfehlung Nr. 14-20/E 02157 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-
Untermenzing am 19.07.2018

Grünfläche Erwin-Schleich-Straße
Einhaltung des Bebauungsplanes 184d ohne Abweichungen und Befreiungen
Empfehlung Nr. 14-20/E 02158 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-
Untermenzing am 19.07.2018

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13552

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20/E 02155 vom 19.07.2018
2. Empfehlung Nr. 14-20/E 02156 vom 19.07.2018
3. Empfehlung Nr. 14-20/E 02157 vom 19.07.2018
4. Empfehlung Nr. 14-20/E 02158 vom 19.07.2018
5. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing vom 28.02.2019

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Empfehlung Nr. 14-20/E 02155 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 19.07.2018.....	2
2. Empfehlung Nr. 14-20/E 02156 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 19.07.2018.....	3
3. Empfehlung Nr. 14-20/E 02157 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 19.07.2018.....	4

4. Empfehlung Nr. 14-20/E 02158 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 19.07.2018.....	5
II. Antrag der Referentin.....	7
III. Beschluss.....	8

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing hat am 19.07.2018 die anliegenden Empfehlungen Nr. 14-20/E 02155 bis Nr. 14-20/E 02158 (Anlagen 1 bis 4) beschlossen.

Vom Sachzusammenhang her betrachtet hätte die Behandlung dieser Empfehlungen in der Stadtratsvorlage zu „Wohnen in München VI, 1) Erfahrungsbericht für das Jahr 2017, 2) Empfehlungen/Anträge/Petitionen zu diversen Bauvorhaben, u.a. WAL-Vorhaben Erwin-Schleich-Straße“ [Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2018; Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 11888] erfolgen können, die dort bereits das Bauvorhaben Erwin-Schleich-Straße und die damit bisher vorgebrachten Empfehlungen, Anträge und Petitionen zum Inhalt hatte.

Allerdings war zum Zeitpunkt der erfolgten Bürgerversammlungsempfehlungen Mitte Juli 2018 die oben genannte Beschlussvorlage im Verfahren bereits soweit fortgeschritten, dass u.a. durch die erneut notwendige Anhörung des Bezirksausschusses eine Vorlage des Beschlusses verzögert worden wäre.

Um Verzögerungen zu vermeiden, wurde entschieden, die Behandlung der vier Bürgerversammlungsempfehlungen in einer separaten Vorlage und im Nachgang zum Hauptbeschluss einzubringen. Zu diesem Zeitpunkt waren die späteren Vertagungen im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung sowie in der Vollversammlung nicht absehbar.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbegrenzt ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den vier Empfehlungen wie folgt Stellung:

1. Empfehlung Nr. 14-20/E 02155 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 19.07.2018

Die Landeshauptstadt München wird darin aufgefordert, alle derzeit angedachten Planungen und Maßnahmen zur Bebauung der Grünfläche an der Erwin-Schleich-Straße zu unterlassen und erst nach der Fertigstellung eines entsprechenden Konzeptes für den ganzen Nahbereich, wenn überhaupt, dann mit Planungen voran zu schreiten, die den Vorgaben des Bebauungsplanes (ohne Befreiungen) entsprechen. Begründet wird dies damit, dass das Verkehrsgutachten der Regio Consult vom Juni 2018 eindeutig belege,

dass das Straßennetz im Umfeld der Grünfläche an der Erwin-Schleich-Straße zu den Stoßzeiten bereits heute überlastet sei und den dort zu erwartenden Neuverkehr aus der geplanten Bebauung der Grünfläche nicht aufnehmen könne. Darüber hinaus bedürfe es einer zweiten Zufahrt zum Grundstück.

Hierzu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Die durch das Vorhaben erzeugte Verkehrsmehrung ist als gering einzuschätzen, so dass eine Überlastung des umgebenden Straßennetzes nicht zu erwarten ist. Die Erschließung ist über die Naßstraße gesichert. Wie bereits im Ausgangsbeschluss erläutert, ist die Erschließung für das Vorhaben wie in der aktuellen Planung ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsgutachten von Regio Consult ist in weiten Teilen sowohl inhaltlich nicht nachvollziehbar als auch im Hinblick auf die verkehrsplanerischen Aussagen unzutreffend. Aus verkehrsplanerischer und -konzeptioneller Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Im Ergebnis kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen gut und im Rahmen der nach den einschlägigen Richtlinien und Vorgaben als verträglich einzustufenden Höchstgrenzen abgewickelt werden. Im Übrigen sieht auch der Bebauungsplan die Erschließung ausschließlich über die Naßstraße vor.

Für weitere Ausführungen zum Thema Verkehr/Erschließung darf an dieser Stelle auf den Ausgangsbeschluss (Seite 7 ff. des Vortrags der Referentin) sowie insbesondere auf die Stellungnahmen der Landeshauptstadt München an die Regierung von Oberbayern (Anlagen 11 bis 15) verwiesen werden.

Der Empfehlung kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

2. Empfehlung Nr. 14-20/E 02156 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 19.07.2018

Mit dieser Empfehlung wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, die Bebauungsplanung der Grünfläche Erwin-Schleich-Straße, ehemals Franz-Albert-Straße westlich zwischen Naßstraße und Kirchhoffweg (Fl. Nr. 168, 168/19, 168/20, 168/21, 168/22) im Rahmen des Programms „Wohnen für Alle“ einzustellen und dieses wertvolle, natürliche Ökosystem zu erhalten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt hierzu Folgendes aus:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Ansiedlungen von Flora und Fauna bzw. die entsprechenden Belange grundlegend überprüft werden.

Die amtliche Stadtbiotopkartierung enthält die Fläche der Erwin-Schleich-Straße nicht als Biotop und auch nicht als Biotopentwicklungsfläche. Eine kursorische Untersuchung der Wiese im Jahr 2017 ergab keine auffallende Befunde im Hinblick auf seltene und bedrohte Arten. Vorbehaltlich genauerer Untersuchungen handelt es sich um eine mäßig artenreiche Mähwiese. Eine Wiese ähnlicher oder auch deutlich besserer naturschutzfachlicher Qualität könnte an anderer Stelle innerhalb weniger Jahre wieder hergestellt werden. Die Bedeutung der Wiese für den Erhalt der Biodiversität in München ist daher nicht besonders hoch. Bei der Bebauung der Fläche würde kein Kompensationsanspruch nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entstehen, da deren Anwendung auf Vorhaben in

Gebieten mit Bebauungsplänen ausgeschlossen ist (§ 18 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Der Empfehlung kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

3. Empfehlung Nr. 14-20/E 02157 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 19.07.2018

In der Empfehlung Nr. 14-20/E 02157, welche ebenfalls die Aufforderung zur Einstellung der Bebauungsplanung der Grünfläche Erwin-Schleich-Straße im Rahmen des Programms „Wohnen für Alle“ bzw. eine Bebauung der Grünfläche nach dem Bebauungsplan Nr. 184 d ohne Befreiungen zum Inhalt hat, wird des Weiteren gefordert, den Wohnraum für Familien von Polizisten, Kranken- und Altenpflegern sowie Erziehern zur Verfügung zu stellen. In der Begründung der Empfehlung wird dabei auf ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof Bezug genommen und ausgeführt, dass nach diesem Urteil die Unterbringung von anerkannten Asylberechtigten nicht in die Zuständigkeit der Kommunen falle, sodass das städtische Programm „Wohnen für Alle“ mit einer Mindestbelegung an Asylberechtigten von 51 % nicht mehr notwendig sei und deshalb die „Bebauungsplanung“ der Grünfläche an der Erwin-Schleich-Straße einzustellen sei.

Hierzu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Sozialreferat Folgendes aus:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof beanstandete in seinem Beschluss vom 16.05.2018 die Gebührenerhebung für Unterkünfte durch den Freistaat Bayern und erklärte die Gebührenfestsetzung in §§ 23 und 24 Asyldurchführungsverordnung für unwirksam. Obwohl dies den Gegenstand des Verfahrens nicht betrifft, stellte der Senat daneben auch fest, dass der Freistaat Bayern im Grunde für die **Unterbringung** ansonsten von Obdachlosigkeit bedrohten anerkannten Flüchtlingen zu sorgen hat.

Bei geförderten Wohnungen - auch im Rahmen des Programms Wohnen für Alle - handelt es sich jedoch nicht um eine Unterbringung. Es handelt sich um **dauerhaftes Wohnen**. Die Bewohnerinnen und Bewohner schließen einen unbefristeten Mietvertrag mit dem jeweiligen Vermieter ab. Weder der Beschluss noch die darin enthaltenen zusätzlichen Ausführungen haben daher auf die Vergabe geförderter Wohnungen Auswirkungen.

Die Voraussetzungen für die Registrierung für eine geförderte Wohnung regeln das Bayerische Wohnungsbindungsgesetz sowie das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG). Gemäß Art. 14 Absatz 2 BayWoFG (Überlassung von Wohnraum) sind Wohnungssuchende antragsberechtigt, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. Dies ist bei anerkannten Flüchtlingen mit einer entsprechenden Aufenthaltserlaubnis der Fall, so dass diese Haushalte zu registrieren sind.

Unabhängig davon, wird mit dem Programm auch dringend benötigter und geförderter Wohnraum für wohnungssuchende Haushalte der Einkommensstufen I bis III geschaffen. Damit können sich auch die in der Empfehlung genannten Zielgruppen - Polizisten,

Kranken- und Altenpfleger sowie Erzieher mit ihren Familien - auf eine Wohnung in diesem Projekt bewerben.

An der Umsetzung des Projekts in der Erwin-Schleich-Straße und der dafür vorgesehenen Belegung wird daher festgehalten.

Der Empfehlung kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nur teilweise entsprochen werden.

4. Empfehlung Nr. 14-20/E 02158 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 19.07.2018

Hier wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, den Bebauungsplan Nr. 184 d für die Grünfläche Erwin-Schleich-Straße, ehemals Franz-Albert-Straße westlich zwischen Naßlstraße und Kirchhoffweg (Fl. Nr. 168, 168/19, 168/20, 168/21, 168/22) ohne Abweichungen oder Befreiungen einzuhalten. Begründet wird dies damit, dass der Bebauungsplan Nr. 184 d für die Bebauung der Grünfläche Erwin-Schleich-Straße der reinen Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 3 den Gebäudetyp Doppel- bzw. Reihenhäuser festlege. Bei dieser Festlegung handle es sich um einen Grundzug der Planung, welcher nicht durch Befreiungen z.B. für eine Mehrfamilienhausbebauung konterkariert werden dürfe.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt hierzu Folgendes aus:

Festzuhalten bleibt an dieser Stelle, dass das Vorhaben den Zielen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 184 d entspricht und genehmigungsfähig ist. Ebenso können die erforderlichen Befreiungen erteilt werden, insbesondere werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

An dieser Stelle darf insoweit auf die Ausführungen unter 2.3 des Vortrags der Referentin zum oben erwähnten Stadtratsbeschluss sowie insbesondere auch auf die Anlagen Nummer 10 bis 15 (Stellungnahmen der Landeshauptstadt an die Regierung von Oberbayern) verwiesen werden. Hier findet sich eine detaillierte Auseinandersetzung zu den auch größtenteils im Rahmen der bisherigen Empfehlungen und Petitionen vorgebrachten Argumenten in Bezug auf die planungsrechtliche Zulässigkeit (Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 184 d, die Erteilung der erforderlichen Befreiungen, verkehrliche Auswirkungen, gesicherte Erschließung) wie auch auf die naturschutzfachlichen Aspekte und die soziale Infrastruktur.

Die Regierung von Oberbayern wie auch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr teilen im Übrigen die Auffassung der Landeshauptstadt München.

Wesentliches Ziel ist und bleibt damit nach wie vor die Realisierung der Wohnbebauung, um somit dem Mangel an Wohnraum, insbesondere für weniger gut verdienende Bevölkerungsgruppen, zu begegnen.

Der Empfehlung kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 6): Der „Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat sich in seiner Sitzung am 12.02.2019 mit der o.g. Angelegenheit befasst und mehrheitlich beschlossen, hiervon Kenntnis zu nehmen und folgende Stellungnahme abzugeben: Die Belange des Naturschutzes sind aus der Sicht des Bezirksausschusses nicht ausreichend gründlich geprüft. Es erfolgte nur eine cursorische Prüfung. Angesichts der Tatsache, dass die Fläche ca. 25 Jahre lang brach lag, ist es durchaus wahrscheinlich, dass sich verschiedene schützenswerte Tier- und Pflanzenarten angesiedelt haben. Es wird daher gebeten darzulegen, was im Einzelnen betrachtet wurde und warum lediglich eine überschlägige Überprüfung vorgenommen wurde. Es wird ferner gebeten, eine weitergehende Prüfung nachzuholen, um die Wahrung der Belange des Naturschutzes zu gewährleisten.“

Dazu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgendes aus:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde die entsprechenden naturschutzfachlichen Belange geprüft. Die Baugenehmigung enthält alle erforderlichen und relevanten Entscheidungen mit den entsprechenden Nebenbestimmungen.

Grundsätzlich gilt, wie bereits auch unter Ziffer 2 des Vortrags der Referentin ausgeführt, dass für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (hier der Bebauungsplan Nr. 184 d) die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) ebenso wenig zur Anwendung kommt wie die Eingriffsregelung aus dem Baugesetzbuch (die naturschutzfachlichen Belange gelten als abgewogen und ausgeglichen).

Allerdings sind auch in Gebieten mit Bebauungsplänen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Die Vorkommen solcher Arten konnten seitens der Unteren Naturschutzbehörde aber ausgeschlossen werden. Vor Ort war ein dichter, von Gräsern dominierter Bestand erkennbar, der wenige Lücken aufwies, weshalb eine Etablierung naturschutzfachlich bedeutender Pflanzen und Tierarten unwahrscheinlich ist. Die Ansiedlung streng geschützter Arten oder das Entstehen/Vorliegen eines gesetzlich geschützten Biotops kann somit ausgeschlossen werden.

Mit Blick auf die Empfehlung Nr. 14-20/E 02156, die auf einen Verzicht der Bebauung zugunsten des Ökosystems abstellt, ist noch anzuführen, dass dieser in der Abwägung nur gerechtfertigt wäre, wenn naturschutzfachliche Schutzgüter von großer Bedeutung entgegenstehen würden, was im vorliegenden Fall nicht zutrifft. Weiterführende Untersuchungen würden zu keinem anderen Ergebnis führen.

Das Sozialreferat hat Abdruck erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach den Empfehlungen Nr. 14-20/ E 02155 bis Nr. 14-20/E 02158 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing am 19.07.2018 nicht bzw. nur teilweise entsprochen werden kann, da die vorgetragenen Argumente nicht begründet bzw. nicht zutreffend sind.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20/E 02155 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing am 19.07.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20/E 02156 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing am 19.07.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Die Empfehlung Nr. 14-20/E 02157 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing am 19.07.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
5. Die Empfehlung Nr. 14-20/E 02158 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing am 19.07.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
6. 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 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 – BA (4x)
3. An den Bezirksausschuss 23
4. An das Referat für Bildung und Sport
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-Wo
7. An das Sozialreferat
8. An das Sozialreferat, S-III-S/PW
9. An die GEWOFAG
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3