

Telefon: 0 233-22854
22132
22789
Telefax: 0 233-22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/63P
PLAN-HA II/56
PLAN-HA II/60V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 Zuccalistraße (südlich) Brunhildenstraße (westlich) Richildenstraße (nördlich) Zuccalistraße (östlich)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14771

Anlagen:

1. Detailplan M 1:1.000
2. Lageplan M 1:50.000
3. Luftbild M 1:1.000
4. Erläuterungsplan M 1:2.000

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich bei dieser Sitzungsvorlage inhaltlich um Angelegenheiten der Stadtentwicklung und Bauleitplanung handelt.

1. Planungsanlass

Mit dem Ziel der Steuerung der baulichen Entwicklung unter der Maßgabe des Erhalts des spezifischen Charakters der Gartenstadt wurde durch die Vollversammlung des Stadtrats in ihrer Sitzung vom 29.04.2015 (Nr. 14-20 / V 00909 – Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung – Stand und Ausblick) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, Rahmenplanungen aufzustellen.

Anlass der Rahmenplanungen ist die anhaltend dynamische städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München. Dieser Entwicklungsdruck ist in den Münchner Gartenstädten spürbar angekommen, mit der Folge einer anhaltenden

Diskussion über die Identität und Lebensqualität in diesen Gebieten. Der vom historischen Kontext entkoppelte Begriff der Münchner Gartenstadt umfasst dabei eine große Bandbreite gebietsspezifischer Qualitäten, die sich mit einer hohen Durchgrünung und einer lockeren, meist solitären Bebauung unterschiedlicher Dichte zusammenfassen lässt. Mit 6.000 ha Siedlungsfläche (circa 20% des Stadtgebiets) ist sie eine stadtbildprägende Siedlungstypologie.

Ziel der Rahmenplanungen ist es, die bauliche Entwicklung zusammen mit den Instrumenten des § 34 BauGB, dem übergeleiteten Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB, der blockweisen Betrachtung und der Besonderen Siedlungsgebietsverordnung (GVO) für die Gartenstadtgebiete der ehemaligen Staffel 10 der Staffelbauordnung zu steuern.

Die Wirksamkeit des Instruments Rahmenplanung stößt jedoch dort an ihre Grenzen, wo der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wegen der heterogenen städtebaulichen Ausgangslage große Entwicklungsspielräume zulässt oder die städtebaulichen Zielsetzungen durch Rahmenplanungen nicht gesichert werden können. Im besonderen Einzelfall ist deshalb in Ergänzung zur Rahmenplanung insbesondere die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen im Sinne eines „Baulinienplans“ als zusätzliches Steuerungsinstrument zu prüfen.

Für den vorgeschlagenen Geltungsbereich zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Zuccalistraße liegt ein Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich vor. Dieser Bauantrag würde bei Realisierung den zulässigen Umgebungsmaßstab nach § 34 BauGB im Sinne des Erhalts der Gartenstadt insofern negativ verändern, als dass künftig ein Gebäude in zweiter Reihe vorhanden wäre.

Da das Gartenstadtgebiet im unmittelbaren Umfeld des denkmalgeschützten Nymphenburger Schlossparks liegt und damit für das Stadtbild auch in seiner historischen Bedeutung besondere Prägung hat, soll für diesen Bereich mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die gewünschte Steuerung der baulichen Entwicklung sichergestellt werden.

2. Ausgangslage

Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 09. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg, südlich der Zuccalistraße, westlich der Brunhildenstraße, nördlich der Richildenstraße und östlich der Zuccalistraße und schließt an zwei Seiten an den Nymphenburger Schloßpark an. Es umfasst die Flurstücke Nr. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24, 126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23, 126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19, 126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33, 126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46, 126/69, 126/45, 126/44, 126/56, 126/54, 126/75 (Gemarkung Nymphenburg). Die Flächen befinden sich im Besitz einer Vielzahl von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt circa 1,7 ha.

Planerische und rechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als reines Wohngebiet dargestellt. Die Brunhildenstraße ist als örtliche Grünverbindung dargestellt. Im Gebiet ist ein übergeleitetes Bauliniengefüge mit vorderer Baulinie vorhanden (siehe Anlage 4). Vorhaben beurteilen

sich nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der Besonderen Siedlungsgebietsverordnung. Im Zuge der blockweisen Betrachtung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wurde das betreffende Geviert in die Kategorie C – komplexe Rechtslage im Hinblick auf den Umgebungsmaßstab nach § 34 BauGB eingeordnet (siehe Anlage 4). Die benachbarten Baublöcke weisen hingegen eindeutige städtebauliche Strukturen nach § 34 BauGB auf, sodass ein größerer Geltungsbereich für den Bebauungsplan nicht erforderlich ist (siehe Anlage 4).

Nutzungen und baulicher Bestand

Das Gebiet ist durch eine überwiegend straßenbegleitende Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen aus Einfamilien-, Doppel- und kleinen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit Gebäuden unterschiedlichen Baualters homogen geprägt. Die ältesten Gebäude entstanden vor 1915 und stehen überwiegend unter Denkmalschutz. Der übrige Baubestand ist ab 1948 entstanden. Alle Gebäude haben geneigte Dachformen, vorwiegend mit Walmdächern und Dachgauben. Die Höhenentwicklung weist eine durchschnittliche Traufhöhe von 7,00 m auf; die Firsthöhe reicht, je nach Dachneigung, von 7,50 bis 13,50 m. Bis auf drei Gebäude liegen alle Gebäude im vorderen Grundstücksbereich. Ausnahmen bilden die Gebäude Zuccalistraße 37 und 39 und Richildenstraße 70 (Flurstücke 126/75, 126/54, 126/45), die anstelle eines Gebäudes an der Straße im hinteren Bereich mit jeweils einem Gebäude bebaut sind. Grund dafür ist, dass bei der Richildenstraße 70 die vordere Baulinie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks durch das übergeleitete Bauliniengefüge festgesetzt ist. Eine entsprechende Änderung des festgesetzten Bauliniengefüges erfolgte bereits im Jahr 1925. Bei der Zuccalistraße 37 und 39 erfolgte ein Befreiung von der vorderen Baulinie zum Schutz des dort vorhandenen Baumbestands inkl. einem Baurechtsverzicht. Im Planungsgebiet ist somit derzeit noch keine mehrreihige Bebauung (Staffelung von Gebäuden in die Tiefe des jeweiligen Baugrundstückes) vorhanden.

Grünplanerische Bestandssituation

Das weitgehend ebene Planungsgebiet ist geprägt durch einen umfänglichen privaten Grünraum mit wertvollem älteren Baumbestand (siehe Anlage 4), der der Baumschutzverordnung unterliegt.

Im Norden und Westen des Gebietes legt das übergeleitete Bauliniengefüge an der Zuccalistraße eine großzügige Vorgartenzone von 8 bis 10 m fest, so dass über den Straßenraum hinweg durch Großbäume ein Übergang zum anschließenden Nymphenburger Schlosspark geschaffen wird. Im Süden und Osten ist die begrünte Vorgartenzone 5 bis 6 m breit (siehe Anlage 4). Ausnahmen bilden drei Grundstücke mit Gebäuden im hinteren Bereich und Gärten im vorderen Bereich des Grundstücks. Die Vorgärten werden größtenteils zur Straße hin durch Mauern und Schnitthecken abgegrenzt.

Im Blockinneren bilden die privaten Gärten über die Grundstücksgrenzen hinweg eine zusammenhängende großräumige Grünfläche mit kleineren Nebengebäuden und einem prägenden Altbaumbestand.

Im Norden und Westen schließt der Nymphenburger Schlosspark an. Er ist als Landschaftsschutzgebiet (Nymphenburg 881) geschützt und in Teilen als Natura-2000-Gebiet (Gebietsnummer 7834-301, FFH-Gebiet) gemeldet. Er umfasst mehrere in der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München erfasste Biotope (u.a. M-0111-001/ 002/ 003/ 004/ 005/ 006/ 007/ 008 /009/ 010). Im Rahmen der

Artenschutzkartierung des Landesamt für Umwelt wurden im Nymphenburger Schlosspark Arten der Roten Liste bzw. der Vorwarnstufe wie Fledermausarten z. B. den Abendsegler, Vogelarten z. B. den Trauerschnäpper und den streng geschützten Eremiten erfasst. Entsprechend wird der Schlosspark im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP) als landesweit bedeutsame Fläche bewertet. Entlang der Brunhildenstraße verläuft eine örtliche Grünverbindung vom Nymphenburger Schlosspark im Norden bis zum Hirschgarten im Südosten und verbindet damit zwei attraktive Naherholungsgebiete.

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz erfolgt über die Wotanstraße als städtische Hauptverkehrsstraße. Das untergeordnete Straßennetz besteht aus Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr und geringer Verkehrsbelastung. Ein Anschluss an das Busliniennetz besteht mit dem Haltepunkt Kemnatenstraße an der Wotanstraße in 400 m Entfernung. Der Bus schließt das Gebiet an die S-Bahn- und Tramlinien an. Die Entfernung zur Trambahnstation Romanplatz beträgt circa 800 m und zum S-Bahnhof Laim Luftlinie circa 1.000 m.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich stehen insgesamt fünf von siebzehn Gebäuden als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz (siehe Anlage 4). Die Gebäude der Zuccalistraße Nrn. 33 und 31 stehen als Neubarocker Mansardwalmdachbau unter Denkmalschutz. Das Gebäude in der Brunhildenstraße Nr. 2 sowie das Doppelhaus in Nrn. 12 und 14 sind als barockisierender Walmdachbau unter Denkmalschutz gestellt. Das Doppelhaus in Nrn. 8 und 10 ist als historisierender Walmdachbau unter Denkmalschutz gestellt. Westlich und nördlich grenzt der denkmalgeschützte Nymphenburger Schlossgarten an.

Vorbelastungen / Konflikte

Die nächst gelegenen maßgeblichen Verkehrslärmquellen sind die Wotanstraße sowie die S-Bahn Stammstrecke im Bereich der S-Bahnstation Laim. Aufgrund des deutlichen Abstands (>250 m und >900 m) dieser Lärmquellen zum Planungsumgriff sind die Vorbelastungen aus Verkehrslärm als gering einzustufen.

Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub werden eingehalten. Der höchste Grundwasserstand (HW 40) liegt bei circa 5 m unter Geländeniveau. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 6 m unter GOK.

Im zentralen Bereich des Planungsgebiets ist eine Altlastenverdachtssfläche verzeichnet. Dabei handelt es sich um eine kleinräumige Kiesgrube, die nach Beendigung der Abbauaktivitäten zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit unbekanntem Material verfüllt wurde. Bisher im Verdachtsbereich an mehreren Stellen durchgeführte Baugrunduntersuchungen ergaben lediglich oberflächennahe Auffüllungen bis in ca. 1 m Tiefe.

Bedingt durch den relativ geringen Versiegelungsgrad wird das Planungsgebiet in der Stadtklimaanalysekarte als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet und bietet auch hinsichtlich der Versickerung bzw. dem Oberflächenabfluss günstige Bedingungen. Im Zuge des Klimawandels ist in Zukunft mit erhöhter thermischer Belastung und vermehrten Starkregenereignissen zu rechnen, worauf auch die Bebauungsplanung reagieren muss. Das Planungsgebiet befindet sich im Kaltlufteinwirkungsbereich des angrenzenden Nymphenburger Schlossparks und weist einen hohen Baumbestand

sowie eine vergleichsweise niedrige Versiegelung auf.

3. Planungsziele

Auf Grundlage der Beschlüsse zum Erhalt der Münchner Gartenstädte werden für das genannte Planungsgebiet folgende Einzelziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur
- Erhalt von zusammenhängenden und nicht unterbauten privaten Freiflächen
- Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes
- Begrenzung der Flächenversiegelung
- Sicherung des Umfangs des bestehenden Baurechts
- Berücksichtigung von allgemeinen Planungszielen, insbesondere des Arten- und Biotopschutzprogrammes
- Sicherung des lokalen Klimas und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen

4. Plankonzeption und -verfahren

Diese Planungsziele sollen so weit möglich mit einem sparsamen Festsetzungskatalog gesichert werden. Mögliche Festsetzungen sind dabei die Festsetzung von hinteren Baugrenzen und Bauräumen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und Erhalt von zusammenhängenden Freiflächen. Weiter soll die Zulässigkeit von Unterbauungen zum Schutz von Einzelbäumen geregelt werden und Grünfestsetzungen wie der Erhalt von Bäumen und Ausbildung von Vorgartenzonen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur Wahrung der städtebaulichen Struktur und Stadtgestalt sollen ergänzende Festsetzung geprüft werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll, sofern rechtlich zulässig, die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung nach den §§ 13 ff. BauGB (vereinfachtes Verfahren bzw. beschleunigtes Verfahren) genutzt werden. Bei negativer Prüfung soll der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden.

Auch entschädigungsrechtliche Fragestellungen sollen im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft werden. Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass der Erhalt des Gartenstadtcharakters als Planungsziel und -erfordernis zulässig sind. Im Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach derzeitigem Stand in den letzten sieben Jahren keine maßstabsverändernden Maßnahmen umgesetzt wurden.

Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist nicht notwendig, da die Art der Nutzung nicht geändert wird.

Zur Sicherung der Planungsziele, insbesondere der Erhaltung der Freiräume und des Baumbestands, soll im Rahmen des weiteren Verfahrens eine Veränderungssperre erlassen werden. Insbesondere sind für die Aufstellung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen erforderlich:

- Ermittlung des bestehenden Planungsrechts für die Baugrundstücke des Plangebiets
- Bestandsaufnahme
- Prüfung der naturschutzfachlichen, insbesondere artenschutzrechtlichen Belange. Kartierung und Vitalitätsprüfung des Baumbestands, artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Verträglichkeitsabschätzung zum angrenzenden FFH-Gebiet Nymphenburger Schlosspark

Sozialgerechte Bodennutzung

Es handelt sich um eine Bestandsplanung, ohne das zusätzliche Baurecht im relevanten Umfang geschaffen werden soll. Es handelt sich daher um keine Planung, für welche die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung relevant sind.

5. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes Neuhausen-Nymphenburg wurde gemäß § 13 Abs. 2 der Satzung für die Bezirksausschüsse aufgrund der Eilbedürftigkeit durch Beteiligung der Bezirksausschussvorsitzenden, Frau Anna Hanusch, zum Aufstellungsbeschluss angehört und hat der Vorlage zugestimmt.

Der Bezirksausschuss 09 Neuhausen-Nymphenburg hat einen Abdruck dieser Sitzungsvorlage 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. Dem im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 dargelegten Planungszielen (Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur, Erhalt von zusammenhängenden und nicht unterbauten privaten Freiflächen, Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen, Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, Begrenzung der Flächenversiegelung, Sicherung des Umfangs des bestehenden Baurechts, Berücksichtigung von allgemeinen Planungszielen - insbesondere des Arten- und Biotopschutzprogrammes - Sicherung des lokalen Klimas und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen) und dem in Ziffer 4 dargelegten Planungskonzept (Festsetzung hinterer Baugrenzen und Bauräume zur Erhaltung zusammenhängender Grünräume, Steuerung der Zulässigkeit von Unterbauungen, Grünfestsetzungen wie der Erhalt von Einzelbäumen und die Ausbildungen von Vorgartenzonen) wird für die mit diesem Beschluss vorgelegte Planung zugestimmt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.12.2018, M = 1:5.000, schwarz umrandete Gebiet zwischen Zuccalistraße (südlich und östlich), Brunhildenstraße (westlich) und Richildenstraße (nördlich) ist ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Detailplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat VV/EO
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS
7. An das Kommunalreferat – Vermessungsamt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V