

Telefon: 233 – 22854
233 – 23226
233 – 22904
Telefax: 233 – 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

A) Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung Rahmenplanungen – Beschlussfassung

B) Empfehlungen

**Überarbeitung der Baulinien im Rahmenplan
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02330 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirks 18 –
Untergiesing-Harlaching am 15.11.2018**

**Überarbeitung der Rahmenplanung
„Reichsheim-Siedlung Laim“
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02419 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 –
Laim am 20.11.2018**

C) Stellungnahmen des Bündnisses Gartenstadt vom 21.01.2019 und 23.01.2019

Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark
Stadtbezirk 15 Trudering-Riem
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach
Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching
Stadtbezirk 20 Hadern
Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing
Stadtbezirk 25 Laim

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716

Anlagen:

1. Übersicht der Gebiete der Besonderen SiedlungsgebieteVO und ehemaligen Gartenstadtsatzung
2. Übersicht der Untersuchungsgebiete der Rahmenplanung Gartenstadt
3. Lagepläne der sechs Rahmenplanungsgebiete (Anlagen 3.a-f))
4. Detailpläne der sechs Rahmenplanungsgebiete (Anlagen 4.a-f))
5. Rahmenplanung Gartenstadt – Handlungs- und Umsetzungskonzepte
6. Stellungnahmen der Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 7, 15, 16, 18, 20, 21 und 25 (Anlagen 6.a-g))
7. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02330
8. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02419
9. Anhörungsverzicht BA 18
10. Anhörungsverzicht BA 25
11. Schreiben der BI Bündnis Gartenstadt vom 21.01.2019
12. Schreiben der BI Bündnis Gartenstadt vom 23.01.2019
13. Übersichtsplan der 20 Vorschlagsgebiete aus der AG Gartenstadt mit Stand 2016

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

Öffentliche Sitzung

A) Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung Rahmenplanungen – Beschlussfassung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gem. § 4 Ziffer 9. b) der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich um Angelegenheiten handelt, welche die städtebauliche Entwicklung der Stadt entscheidend berühren.

1. Anlass und Zielsetzung

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, insgesamt sechs Rahmenplanungen durchzuführen.

Am 25.10.2017 erfolgte mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09800 die Bekanntgabe des Sachstandsberichts im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll der Schlussbericht für die sechs durchgeführten Rahmenplanungen dem Stadtrat vorgelegt und das weitere Vorgehen für die Münchner Gartenstadtgebiete beschlossen werden.

Anlass der Rahmenplanung Gartenstadt ist die anhaltend dynamische städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München. Dieser Entwicklungsdruck ist in den Münchner Gartenstadtvierteln 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 ca. 6.000 ha Siedlungsfläche (ca. 20 % des Stadtgebiets) ist sie eine stadtbildprägende Siedlungstypologie.

Entwicklung der Münchner Gartenstädte

In Anlehnung an das von Ebenezer Howard entworfene Modell der planmäßigen Stadtentwicklung als Reaktion auf die schlechten Wohn- und Lebensverhältnisse in der Phase des sprunghaften Bevölkerungswachstums der Industriellen Revolution sind in München die ersten Gartenstädte als „Wohnen im Grünen“ am Rondell Neuwittelsbach und im Bereich des Wiesenviertels entstanden. Das dem ursprünglichen Gartenstadtgedanken zu Grunde liegende Genossenschaftsmodell wurde jedoch in München nicht umgesetzt. Weitere bekannte Beispiele für den durch Terrangesellschaften „organisierten Einfamilienhausbau“ sind die Villenvororte der Exter-Siedlung in Pasing ab 1892 oder die von Heilmann und Littmann ab 1896 entwickelte Villenkolonie Mengerschweige. Beide Quartiere waren Bestandteil der Staffel 9 der von Theodor Fischer entwickelten Staffelbauordnung auf Grundlage der Generalbaulinienplanung von 1893. Diese Staffelbauordnung bildete die Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Beurteilung von Einzelbauvorhaben mit insgesamt 10

städtebaulichen Ordnungsprinzipien. In den 1920er Jahren folgten weitere große Gartenstadtgebiete auf Grundlage der Staffel 10 in Großhadern, Feldmoching oder Laim. In den 1930er Jahren waren dies u. a. die Reichskleinsiedlung in Ramersdorf oder ab 1949 die Heimatvertriebenensiedlungen u. a. in Waldtrudering. In diesen Gebieten regelten zusätzlich zur Staffelbauordnung sogenannte Baulinienpläne das Planungsrecht, die 1960 in das heutige Baugesetzbuch als einfache Bebauungspläne übergeleitet wurden (heutiges Bauliniengefüge).

Mit dem Ende der Staffelbauordnung 1979 hatte der Münchner Stadtrat umgehend für die Siedlungsgebiete der Staffel 9 die Besondere Siedlungsgebiete-Verordnung auf Grundlage der Gemeindeverordnung (GVO) in Kraft gesetzt, um durch erweiterte Abstandsregelungen und Gestaltungsvorgaben dem erhöhten Siedlungsdruck seit den 1970er Jahren in den Münchner Gartenstädten zu begegnen. Als Reaktion auf das in den 1990er Jahren bundesweit eingeführte Wohnbaurleichterungsgesetz hatte die Landeshauptstadt München 1992 die Vorgartensatzung und 1996 die Freiflächengestaltungssatzung eingeführt. Im Jahr 1998 folgte bundesweit die Ausweitung der Befreiungsmöglichkeiten gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB), bzw. etwas später die Abschwächung des Einfügegebots für Anbauten und Erweiterungen gemäß § 34 BauGB. Unter diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen wurde schließlich im Jahr 1999 die Gartenstadtsatzung (GartS) für die Gebiete der ehemaligen Staffel 10 vom Münchner Stadtrat mit dem Ziel beschlossen, das Münchner Gartenstadt-typische Ortsbild zu erhalten.

Die Gartenstadtsatzung wurde am 30.05.2003 gerichtlich aufgehoben und in der Folge auch Teile der Besonderen SiedlungsgebieteVO. Insbesondere der zentrale Regelungsinhalt der erweiterten Abstandsflächen wurde vom Gericht mit der Begründung von „städtebaulichen Planungen im Gewand von örtlichen Bauvorschriften“ verworfen. Mit der umfänglichen Überplanung von Konversionsflächen ab dem Jahr 2000 konnte der Siedlungsdruck in den Gartenstadtgebieten entschärft werden. Der Demographiebericht 2012 prognostizierte bis 2030 jedoch einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl auf insgesamt 1,8 Millionen in München. In der Folge wurde das Konzept der „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ (LaSie) mit den Leitlinien „Umstrukturieren, Verdichten, Erweitern“ zur Schaffung von Wohnraum ausgearbeitet, in dem auch eine mögliche Weiterentwicklung von ehemaligen Gartenstadtgebieten aufgezeigt wurde.

Aktuell zeichnet sich auf Grund des hohen Entwicklungsdrucks in München eine zunehmende Nachverdichtung auch in den Gartenstädten ab. Daraus ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf, der insbesondere von einer Vielzahl von Bürgerinitiativen zum Erhalt der Gartenstädte aufgegriffen wird.

2. Beschlusslage

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden im Beschluss der Vollversammlung vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00909) Aufträge zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den Münchner Gartenstädten erteilt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 25.10.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09880) wurden bereits ein erster Sachstand sowie bis dahin bereits behandelten Aufträge bekanntgegeben.

Bereits behandelte Aufträge im Einzelnen mit Ergebnissen:

- Einholung eines externen Rechtsgutachtens zu § 42 BauGB (Ziffer 3 des Beschlusses vom 29.04.2015) mit dem Ergebnis, dass die Rechtsauffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bestätigt wurde, dass im Rahmen einer restriktiven Überplanung mit dem Instrument eines Bebauungsplans Entschädigungen geltend gemacht werden können.
- Einführung der Blockweisen Betrachtung (Ziffer 4 des Beschlusses vom 29.04.2015), welche die Gevierte der Gartenstadt in die Kategorien A „klar strukturierte Bereiche ohne Bebauung im rückwärtigen Bereich“, B „mit mehrfacher Bebauung im rückwärtigen Bereich“ und C „Mischformen, die eine nähere Untersuchung erfordern“, kategorisiert.
- Zwischenbericht zur Rahmenplanung (Ziffern 5 und 6 des Beschlusses vom 29.04.2015), der die Vorgehensweise, Qualitäten, Zielbilder und Handlungsempfehlungen für die drei Testgebiete vorgestellt hat.
- Ermessenslenkende Vorschriften (Ziffer 7 und 2b des Beschlusses vom 29.04.2015), welche bei der Beurteilung von Bauanträgen in Gartenstadtgebieten anzuwenden sind.
Basierend auf diesen Vorgaben des Stadtrats sind in der internen Verwaltungsanweisung zur Einführung der Blockweisen Betrachtung inhaltliche Maßstäbe (z. B. Beratung von Bauherrinnen und Bauherren, Erteilung von Befreiungen im Sinne der Vorgaben der Rahmenplanung, konsequente Anwendung der Satzung über besondere Siedlungsgebiete (GVO), der EinfriedungsS, der FreiflächengestaltungsS und der BaumschutzVO, Inkaufnahme eines höheren Prozessrisikos in Zweifelsfällen etc.) für die Behandlung von Vorbescheids- oder Bauanträgen im Bereich von Gebieten mit Gartenstadtcharakter vorgegeben worden.
- Vorstoß zur Novellierung des BauGB (Ziffer 9 des Beschlusses vom 29.04.2015), 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. Der Vorstoß wurde in den letzten BauGB-Novellen nicht aufgegriffen.

In dieser Vorlage behandelte Aufträge:

- Rahmenplanung (Ziffer 5 des Beschlusses vom 29.04.2015)
- Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen einer Festsetzung von Tiefgaragen und Kellern überwiegend unterhalb der jeweiligen Baukörper zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, zum Gewässerschutz, zum Schutz von Flora (alte Baumbestände) und Fauna (Ziffer 10 des Beschlusses vom 29.04.2015)

Weiterhin noch offene Aufträge:

- Evaluation der Blockweisen Betrachtung und der beauftragten Untersuchung (Rahmenplanung), Bericht im Stadtrat (Ziffer 7 des Beschlusses vom 29.04.2015)

3. Rahmenplanung Gartenstadt – Ergebnisse

3.1. Auswahl der Untersuchungsgebiete

Von den Bezirksausschüssen, Bürgerinitiativen und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden insgesamt 20 Gebiete für eine Rahmenplanung vorgeschlagen. Aus diesen Vorschlägen wurden durch eine referatsinterne Arbeitsgruppe insgesamt sechs Gebiete ausgewählt.

Auf Grund der großen Flächenkulisse von rund 6.000 ha wurden zur Systematisierung und für eine spätere Übertragbarkeit der Ergebnisse sogenannte Gebietsfamilien gebildet. Mit der Bezeichnungen der Gebietsfamilien sind keine Zielaussagen verbunden, sondern gleiche oder ähnliche städtebauliche und freiraumplanerischen Bestandsmerkmale. Je Gebietsfamilie wurden die folgenden Testgebiete und Nachfolgegebiete, anhand derer die Übertragbarkeit der Ergebnisse überprüft werden sollen, ausgewählt:

1. Gebiete mit in weiten Teilen heterogener Struktur und großmaßstäblichen Baukörpern:
 - Testgebiet: „Geiseltalsteig“
 - Nachfolger: „Östlich Exter Siedlung I“
2. Gebiete mit überwiegend kleinteiliger Struktur und einer Verdichtung an den Hauptstraßen:
 - Testgebiet: „Waldtrudering“
 - Nachfolger: „Holzapfelkreuth“
3. Gebiete mit überwiegend homogener Struktur und kleinmaßstäblichen Baukörpern:
 - Testgebiet: „Senftenauer Straße, Laim“
 - Nachfolger: „Heimstättensiedlung“

Vorgehensweise

Mit der Zielsetzung zum „Erhalt des Charakters und Steuerung der baulichen Entwicklung der Münchner Gartenstädte“ wurde die Arbeitsgemeinschaft Studio Stadt Region, bgsm Architekten und Stadtplaner und Burkhardt | Engelmayer Landschaftsarchitekten Stadtplaner München mit den Rahmenplanungen Ende 2016 beauftragt.

Die ausgewählten Gebiete wurden zur Umsetzung der o. g. Aufgabenstellung sowohl im Hinblick auf die bestehenden Qualitäten für das Quartier als auch auf den Mehrwert für die Gesamtstadt hin untersucht. Die Gebiete wurden dabei von den Gutachtern nach den folgenden acht Kriterien bewertet:

Qualitäten für das Quartier:

- Städtebaulicher und freiräumlicher Charakter
- Verhältnis Privat und Gemeinschaft
- Wohnen, Infrastruktur und Versorgung
- Freiraum

Qualitäten, die einen Mehrwert für die Gesamtstadt darstellen:

- Anbindung und Einbindung
- Stadtökologie
- Entwicklungspotenzial / Dynamik
- Identität in Gesamtstadt

Die Ergebnisse der Rahmenplanungen wurden jeweils anhand der folgenden Planunterlagen graphisch und textlich beschrieben:

- Axonometrie mit typischen Bestandsmerkmalen
- Bewertungsspinne mit Ausprägungen der o. g. Untersuchungskriterien
- Bewertungskarte des Bestands
- Beschreibung eines 0-Szenarios, welches die Risiken einer Entwicklung ohne Rahmenplanung aufzeigt
- Beschreibung eines Plan-Szenarios, welches die Chancen einer gesteuerten Weiterentwicklung aufzeigt
- Leitmotiv mit Konkretisierung von Einzelzielen
- Rahmenplan, welcher diese Ziele räumlich verortet
- Axonometrie zur angestrebten Entwicklung des Untersuchungsgebiets

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchungsgebiete, Testgebiete und dazugehörigen Nachfolger kursorisch dargestellt.

3.2. Testgebiet Geisalgasteig

Das Planungsgebiet befindet sich im 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching, westlich der Geisalgasteigstraße, nördlich der Meichelbeckstraße, östlich der Hochleite / Isarauen und südlich der Gabriel-Max-Straße und umfasst ca. 18 ha.

Ausgangslage

Das Gebiet wurde als Villenkolonie ausgehend vom Gutshof Menterschwaige entwickelt. In den 1970er Jahren wurde diese Struktur um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser ergänzt. Geisalgasteig ist ein schmaler Siedlungskörper zwischen dem Natura-2000-Gebiet Isarauen im Westen und dem Landschaftsschutzgebiet Perlacher Forst im Osten. Es wird durch die Tram erschlossen. Die Gebäudestruktur ist heterogen und reicht von der Villa im Garten zur Wohnanlage im Park. Das Gebiet ist von einem umfangreichen, alten Großbaumbestand und grenzüberschreitend zusammenhängenden Grünräumen geprägt. Geisalgasteig erfährt eine rege Bautätigkeit und der Bau neuer Tiefgaragen außerhalb des überbauten Bereichs gefährdet den Baumbestand.

Charakteristik

Der alte, auch den Straßenraum prägende Großbaumbestand und die zusammenhängenden parkartigen Freiräume sowie der Schmorellplatz stellen die Gebietsqualitäten dar. Die ökologische Funktion hinsichtlich des Stadtklimas, der Biodiversität und des Biotopverbundes zeichnen das Gebiet aus. Der MIV-Anteil und die Distanzen zu sozialer Infrastruktur und der Nahversorgung sind hoch.

Entwicklung

Neubauten inklusive Tiefgaragen gefährden besonders auf derzeit wenig bebauten Grundstücken den Baumbestand und den fließenden Parkcharakter. Mit einer gesteuerten Entwicklung erfolgt eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen, die sich weitestgehend unter dem jeweiligen Baukörper befinden, und Villen im Park.

Leitmotiv und Ziele

Geiseltal soll unter dem Leitmotiv „Parkstadt“ weiterentwickelt werden. Die Gebäude sollen in einem die Gebäude allseitig umfließenden, parkartigen Grünraum mit großem klimawirksamen Baumbestand integriert werden. Die Bebauungstypologien sind das Haus im Garten bei kleinen und die Wohnanlage im Park bei großen Parzellen. Ergänzend sollte auf Grund der isolierten Lage Geiseltals das Mobilitätsangebot zum Beispiel mit einem S-Bahn-Halt verbessert und die soziale Infrastruktur ergänzt werden.

Maßnahmen

Zur Umsetzung des Leitbilds werden unter Anderem folgende Vorgaben vorgeschlagen:

- Offene Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einer Grundfläche je Gebäude von maximal 400 m², um Durchblicke zwischen Gebäuden und damit den grundstücksübergreifenden Parkcharakter zu sichern.
- Vor- und zurückspringende Gebäudefronten entlang der Straßen, um Großbäume und den Parkcharakter zur Straße zu sichern. Gestaltung der Vorgärten als Teil der Parklandschaft, um den fließenden Charakter über die Straßen hinweg zu sichern. Ausnahme: Schmorellplatz und Durchgang zu den Isarauen. Für die Gebäudestellung ist in Teilen eine Befreiung von Baulinien zur Straße erforderlich.
- Begrenzung der Tiefgaragen auf den überbauten Bereich zuzüglich 25 % und Integration der Zufahrten in die Gebäude, um parzellenübergreifende Freiräume mit Großbäumen zu sichern.
- Erhalt des zusammenhängenden Baumbestands im Blockinneren sowie des rückwärtigen Freiraums, um den Kern des Parkcharakters des Gesamtgebiets zu sichern.
- Großbäume auf jedem Grundstück auch entlang der Straße und der Parzellengrenzen, damit die Parklandschaft parzellen- und blockübergreifend wahrnehmbar und vernetzt ist.

3.3. Nachfolger Östlich Exter Siedlung I

Das Planungsgebiet befindet sich im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing, westlich der Rohdestraße / Sibeliusstraße / Mendelsohnsstraße, nördlich der Nusselstraße / Peter-Vischer-Straße, östlich der Chopinstraße und südlich der Marsopstraße und umfasst ca. 22 ha.

Ausgangslage

Das Gebiet schließt östlich der historischen Villenkolonie aus dem Jahr 1894 von August Exter an. Das Gebiet gliedert sich in zwei unterschiedlich strukturierte Bereiche westlich der Offenbachstraße und entlang des Nymphenburger Kanals sowie in einen später entwickelten Bereich östlich der Offenbachstraße. Eine Heterogenität von Parzellengrößen, Gebäudeposition, Architektur und Ausgestaltung von privaten Freiräumen zeichnet die Siedlung seit ihrer Gründung im 19. Jahrhundert aus. Die Typologie reicht vom eingeschossigen Einfamilienhaus mit geneigtem Dach bis zum dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Das Gebiet wird durch die privaten Gärten mit zum Teil großem und altem Baumbestand geprägt. Insbesondere seit den 1960er Jahren sind großmaßstäbliche Wohnungsbauten entstanden. Einzelne Ensembles sind blockübergreifend ausgebildet. Das Gebiet ist gut an den Bahnverkehr und zur Versorgung an das Pasinger Zentrum angebunden.

Charakteristik

Das Gebiet zeichnet sich durch eine Vielfalt von Gebäuden und Freiräumen aus. Durch verschieden tiefe (Vor-)Gartenbereiche und vor- und zurückspringende Gebäude bilden sich in Teilbereichen blockübergreifende Garten- und Gebäudeensembles mit besonderen Identitäten aus. Die Blockinnenräume sind größtenteils noch nicht bebaut und weisen zusammenhängende Grünräume mit Großbaumbestand auf. Die August-Exter-Straße war eine historisch prägende Diagonale, Verkehrs- und Versorgungsachse im Gebiet. Diese Funktion hat ab den 1970ern die Offenbachstraße übernommen. Durch den Pasing-Nymphenburg-Kanal von der Würm zum Nymphenburger Park und die Durchgrünung mit strukturreichen Gehölzen und dem Großbaumbestand stellt das Gebiet eine stadtklimatisch wirksame Erholungsachse mit Biotopverbundfunktion dar.

Entwicklung

In einigen Blöcken kann mangels rückwärtiger Baugrenze der rückwärtige Grünraum gefährdet sein. Tiefgaragen gefährden den Baumbestand und eine Verkehrszunahme ist zu befürchten. Eine gesteuerte Entwicklung sieht die Begrenzung der Tiefgaragen und Gebäudegrundfläche im Verhältnis zum Grundstück vor. In Teilen wird ein Vor- und Zurückspringen der Gebäude für einen fließenden Gartenraum gefördert.

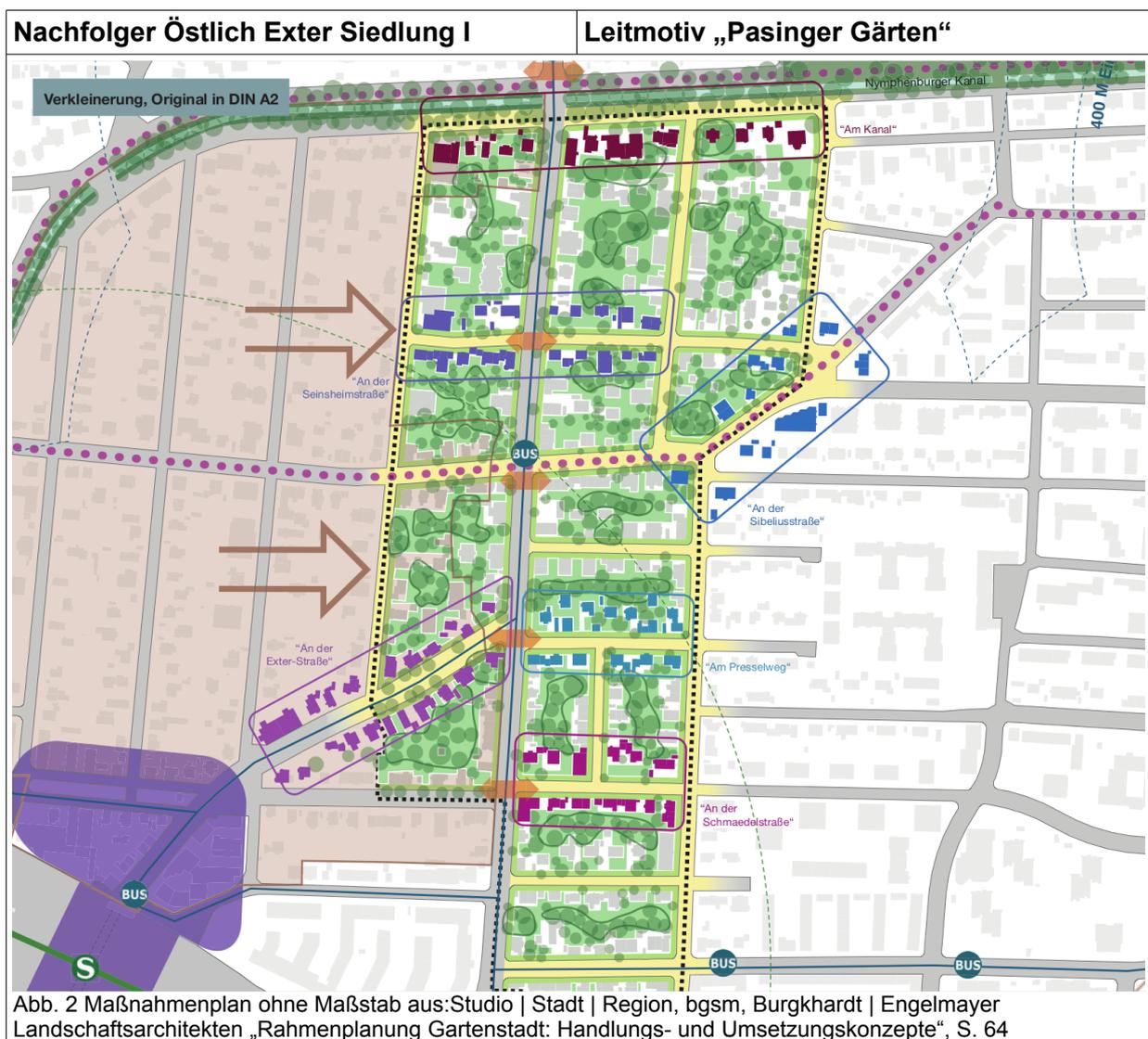
Leitmotiv und Ziele

Östlich der Exter Siedlung soll unter dem Leitmotiv der „Pasinger Gärten“ weiter entwickelt werden. Ziel ist es, den Charakter der individuellen Garten- und Gebäudeensembles sowie den Großbaumbestand, der auch in den Straßenraum wirkt, zu erhalten.

Maßnahmen

Auf Grund der Heterogenität des Gebiets können keine einheitlichen Leitlinien formuliert werden. Zur Umsetzung des Leitbilds werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ensemblewirkung der Gärten mit verschiedenartigen Gebäudestrukturen und -architekturen auf unterschiedlich großen Grundstücken erhalten und weiter entwickeln.
- Über- und unterbaute Grundflächen begrenzen, um Flächen für Großbäume und eine Nutzbarkeit der Freiräume zu sichern.
- Zusammenhängende und prägende Freiräume auch bei kleineren Parzellengrößen entwickeln, um Biotopverbund und Klimawirksamkeit zu gewährleisten.
- Charakter der Offenbachstraße im Sinne einer Quartiersstraße mit der Anordnung weiterer Versorgungseinrichtungen stärken und Fahrradwege verbreitern.



3.4. Testgebiet Waldtrudering

Das Planungsgebiet befindet sich im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, westlich der Waterbergstraße / Togostraße, nördlich des Graf-Spee-Platzes / Niobestraße / Am Hochstand, östlich der Waldtruderinger Straße und südlich der Wasserburger Landstraße und umfasst ca. 19 ha.

Ausgangslage

Die Gartenstadt wurde in den Truderinger Wald geplant. Ab den 1950er Jahren erfolgten erste Nachverdichtungen. Die Bebauung ist heterogen und besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer Verdichtung entlang der Wasserburger Landstraße. Der verdichtete Bereich weist nur wenige gartenstadttypische Merkmale auf. Baumgruppen von hochgewachsenen Koniferen und Laubbäumen sind über das Gebiet verteilt, die aufgrund ihrer Höhe weithin sichtbar sind. In den meisten Blöcken ist ein zusammenhängender, grundstücksübergreifender Grünraum im Blockinneren vorhanden. Das Gebiet ist lediglich mit dem Bus erschlossen. Im Norden verläuft parallel zur Wasserburger Landstraße die S-Bahnstrecke.

Charakteristik

Die Gartenstadt ist durch den noch erhaltenen charakteristischen Nadelholz- und Großbaumbestand des ehemaligen Forstes geprägt. Dieser Baumbestand befindet sich überwiegend im Blockinnern. Die Gebäudetypen variieren stark und die Tiefgaragen von Neubauten gefährden den Baumbestand. Die Straßen sind kleinmaßstäblich und die Parzellen meist schmal. Entlang der Wasserburger Landstraße ist die Struktur verdichtet. Das dort befindliche Quartierszentrum versorgt die umliegenden Gebiete. Die Verkehrsachse belastet das Wohngebiet mit ihren Immissionen. Die Nähe zum Truderinger Wald stellt eine besondere Standortqualität dar.

Entwicklung

Im Zuge des Generationenwechsels werden viele Grundstücke nachverdichtet. Der Baumbestand und die Gärten werden entsprechend reduziert. Durch eine aktive Gestaltung soll die Bebauung im vorderen Bereich des Grundstücks konzentriert werden und sollen die rückwärtigen Grünräume wie auch die Vorgärten erhalten bleiben. Um den grünen Charakter des Gebietes zu erhalten, soll mit Baumpflanzungen im Vorgarten reagiert werden.

Leitmotiv und Ziele

Waldtrudering soll unter dem Leitmotiv „Waldstadt“ weiterentwickelt werden. Eine platzsparende Konzentration des zulässigen Baurechts im vorderen Teil der Grundstücke soll die Freiräume der rückwärtigen Bereiche erhalten. Mit Baumpflanzungen im Vorgarten kann der Waldcharakter im Straßenraum erhalten und gefördert werden. Für die Wasserburger Landstraße wird ein Konzept zur Nachverdichtung, Nahversorgung und Aufwertung des öffentlichen Raums vorgeschlagen. Eine wichtige Grünachse in den Truderinger Wald stellt die Verbindung der öffentlichen Grünanlagen vom Graf-Spee-Platz über In der Heuluss dar, die gestärkt und aufgewertet werden soll.

Maßnahmen

Zur Umsetzung des Leitbilds werden unter Anderem folgende Vorgaben vorgeschlagen:

- Konzentration der zulässigen Bebauung im vorderen Teil des Grundstücks mit einer vielfältigen baulichen Gestaltung und Erhalt zusammenhängender privater Grünräume im Blockinneren, auch um Großbäume zu erhalten. Dies könnte insbesondere durch die Anwendung verringerter Abstandsflächen bei der Regulierung mit einem Bebauungsplan unterstützt werden.
- Offene Bauweise mit zwei Geschossen und erkennbarem Dach- oder Attikageschoss als Vollgeschoss (= drittes Vollgeschoss).
- Tiefgarageneinfahrten und Nebengebäude nur einseitig und zurückgesetzt, um den Charakter der offenen Bebauung zu sichern und Vorgarten mit rückwärtigem Garten auf jeder Parzelle zu verknüpfen. Tiefgaragen unterhalb der Gebäude.
- Option für unterschiedliche Haustypen vom Einfamilienhaus bis zu kleinen Mehrfamilienhäusern.
- Pflanzung von Bäumen im Vorgartenbereich, um grünes Erscheinungsbild zur Straße zu unterstützen; Platz für Großbäume im Blockinneren.
- Entwicklungskonzept Wasserburger Landstraße zur Nachverdichtung, Aufwertung, Immissionsschutz dahinter liegender Bebauung / Verbesserung der Versorgung.

Instrument Bebauungsplan

Für die Umsetzung und Absicherung der Ziele in Waldtrudering soll die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Konzentration des zulässigen Baurechts im vorderen Teil des Grundstücks und für eine als Hauptverkehrsstraße angemessene Bebauung und Lärmabschirmung entlang der Wasserburger Landstraße unter Beteiligung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer geprüft werden.

Testgebiet Waldtrudering

Leitmotiv „Waldstadt“



Abb. 3: Rahmenplan ohne Maßstab aus: Studio | Stadt | Region, bgsm, Burgkhardt | Engelmayer Landschaftsarchitekten „Rahmenplanung Gartenstadt: Handlungs- und Umsetzungskonzepte“, S. 36

3.5. Nachfolger Holzapfelkreuth

Das Planungsgebiet befindet sich in den Stadtbezirken 7 Sendling-Westpark und 20 Hadern, westlich der Linderhofstraße, nördlich der Waldfriedhofstraße / Würmtalstraße, östlich der Kornwegerstraße und südlich der Gardinistraße / Ehrwalder Straße und umfasst ca. 30 ha.

Ausgangslage

Das Gebiet wurde ab 1920 entwickelt und hatte nach dem zweiten Weltkrieg die größte Bautätigkeit zu verzeichnen. Innerhalb des Gebiets herrschen ein- bis zweigeschossige, an den Hauptverkehrsstraßen drei- bis fünfgeschossige Gebäude vor. Im Gebiet sind zusammenhängende rückwärtige Bereiche mit Großbaumbestand sowie dichtere Blöcke mit grünen Durchblicken vorhanden. Mit dem 1983 eröffneten U-Bahnhof ist das Gebiet gut angebunden.

Charakteristik

Das Gebiet ist von zusammenhängenden Freiräumen im Blockinneren mit altem Großbaumbestand, der im Straßenraum sichtbar wird, geprägt. Das Gebiet wird durch die Hauptstraßen mit dichteren Strukturen zerschnitten. Die Straßen innerhalb des Gebietes sind schmal, geschwungen und von vielseitigen Vorgärten geprägt. Der Standort ist gut angebunden und eine Fußläufigkeit zu zentralen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist gewährleistet. Holzapfelkreuth stellt den Verbindungsraum zwischen dem an die offene Landschaft grenzenden Waldfriedhof und dem zentraler gelegenen Westpark dar.

Entwicklung

Eine weitere Bebauung gefährdet die inneren Grünräume sowie den Baumbestand. Die Verkehrsimmissionen der großen Straßen dringen in die dahinter liegenden Bereiche. Eine gesteuerte Entwicklung sieht eine Blockrandbebauung entlang der großen Straßen vor, welche die inneren Bereiche vor Verkehrsimmissionen schützt. Das Gebietsinnere bleibt durch die Sicherung der unbebauten Freiflächen und den Erhalt des Baumbestandes grün.

Leitbild und Ziele

Holzapfelkreuth soll unter dem Leitbild „Harte Schale, grüner Kern“ weiterentwickelt werden. Ziel ist eine lärmschützende, verdichtete Bebauung an den Hauptstraßen und die Sicherung der durchgrüneten Freiräume im Blockinneren.

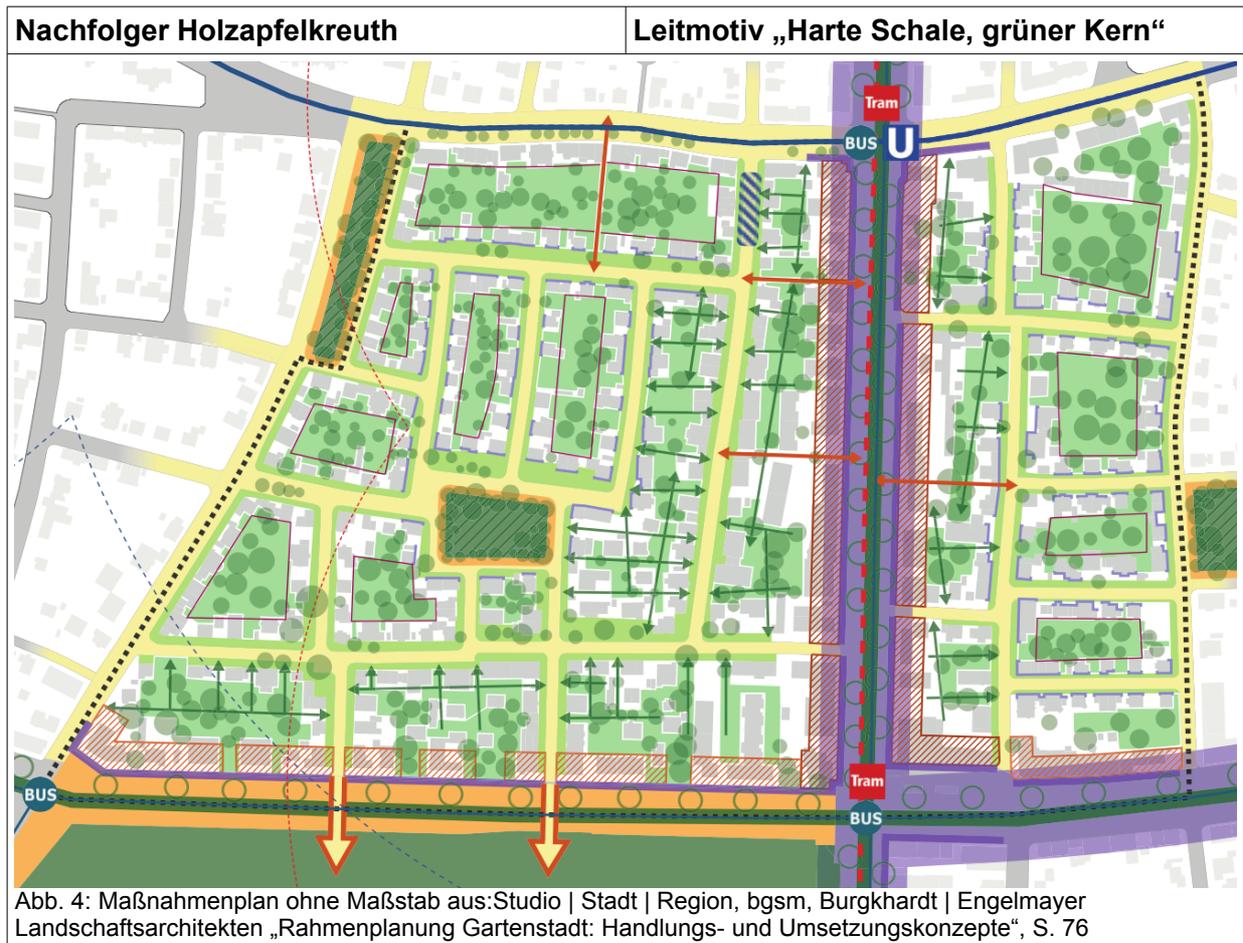
Maßnahmen

Zur Umsetzung des Leitbilds werden unter Anderem folgende Vorgaben vorgeschlagen:

- Geschlossene Bebauung entlang der Fürstenrieder Straße.
- Anpassung der Bebauung für einen besseren Lärmschutz an der Würmtalstraße / Waldfriedhofstraße.
- Erhaltung von Grünflächen im Blockinneren durch eine rückwärtige Baugrenzen
- Sichern von Grünräumen und Durchblicken in Blöcken mit einer bereits bestehenden Bebauung in zweiter Reihe.

Instrument Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Bebauung und zur Schließung der Blöcke entlang der Fürstenrieder Straße für einen besseren Lärmschutz unter Beteiligung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer soll geprüft werden.



3.6. Testgebiet Senftenauer Straße, Laim

Das Planungsgebiet befindet sich im 25. Stadtbezirk Laim, westlich der Rushaimerstraße, nördlich der Senftenauer Straße, östlich der Willibaldstraße und südlich der Hartelstraße / Camerloherstraße und umfasst ca. 37 ha.

Ausgangslage

Das Gebiet wurde als Ensemble in zwei Bauphasen 1935-1937 und nach dem zweiten Weltkrieg mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern einheitlich entwickelt. Diese homogene, kleinteilige Struktur mit großen zusammenhängenden Gärten im Blockinneren und Vorgärten ist weitgehend erhalten. Das Gebiet ist mit U-Bahn- und Busanschlüssen sowie Nahversorgungsgebieten im Umfeld gut angebunden. Der Anteil an Familien ist überdurchschnittlich. Nördlich und östlich befinden sich Gebiete mit einer deutlich höheren Baudichte. Im Westen grenzt das Gebiet an die städtische Baumschule als Übergang zur freien Landschaft an.

Charakteristik

Das Gebiet besteht aus einem kleinteiligen Rhythmus von Parzellen und Gebäudestrukturen sowie zusammenhängenden Freiflächen mit Baumbestand im Blockinneren. Im Umfeld nach Norden ist die Bebauungsstruktur dichter und hat eine höhere Entwicklungsdynamik auf Grund des Ausbaus von U-Bahn- und Tramverbindungen.

Entwicklung

Die Blöcke sind meist klar strukturiert. Sofern keine umfangreichen Befreiungen erfolgen, ist die Gefahr einer Überformung gering ausgeprägt. Die gesteuerte Entwicklung sieht über den Erhalt der Strukturen hinaus die Aufwertung der Vorgärten und Vernetzung der Freiräume sowie Ergänzung der Sozialen Infrastruktur vor.

Leitmotiv und Ziele

Die Senftenauer Straße in Laim soll unter dem Leitmotiv der „Familienstadt“ als Quartier für viele Generationen, insbesondere Familien, weiterentwickelt werden. Ziel ist eine moderate Wohnflächenerweiterung zur Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse von Familien und die Sicherung und Vernetzung der zusammenhängenden Grünräume.

Maßnahmen

Zur Umsetzung des Leitbilds werden unter Anderem folgende Vorgaben vorgeschlagen:

- Sicherung und Stärkung der städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Ensemblewirkung der Gartenstadt: Erhalt der Bauweise, Geschosszahl und des historischen Rhythmus sowie prägender Giebel zu den Straßenräumen.
- Anbauzonen differenziert nach Haustypen und Straßenrhythmus, um Wohnraumerweiterungen für den Generationenwechsel und veränderte Nutzungsansprüche zu ermöglichen.
- In Einzelfällen kann die Wohnraumerweiterung anstelle der Ausnutzung der Anbauzone durch eine moderate Erhöhung des Dachs bei gleicher Dachneigung und Ausformung erfolgen, sofern das Straßenbild dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

3.7. Nachfolger Heimstättensiedlung

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach, westlich der Krumbadstraße, nördlich der Hechtseestraße, östlich der Ehardinger Straße und südlich der Bad-Schachener-Straße und umfasst ca. 13 ha.

Ausgangslage

Das Gebiet wurde in den 1920ern sowie insbesondere 1945-1950 entwickelt und besteht aus Einfamilienhäusern sowie großzügigen Doppel- und Reihenhäusern. Im Blockinneren sind die zusammenhängenden privaten Grünflächen auf Grund des vorhandenen Bauliniengefüges mit vorderer und hinterer Baugrenze größtenteils erhalten.

Charakteristik

Das Gebiet hat ein homogenes Erscheinungsbild mit zur Straße ausgerichteten Häusern sowie einer typischen Gliederung von begrünten Vorgärten und großen zusammenhängenden Freiräumen mit Baumbestand im Blockinneren. Im Norden befinden sich Nahversorgungseinrichtungen und die U-Bahnstation. Das Gebiet ist in den Grünzug vom Ostbahnhof zum Truderinger Wald eingebettet und mit seinem Baumbestand Teil des Biotopverbunds.

Entwicklung

Das Baufenster ist durch vordere und rückwärtige Baugrenzen des bestehenden Bauliniengefüges klar definiert. Auf Grund der Bebauungstypologie sind kaum Tiefgaragen zu erwarten. Die Struktur kann weitestgehend erhalten bleiben, sofern keine Befreiungen erfolgen. Die gesteuerte Entwicklung sieht den Erhalt dieser Baufenster, der Parzellenstruktur und der Grünräume vor.

Leitmotiv und Ziele

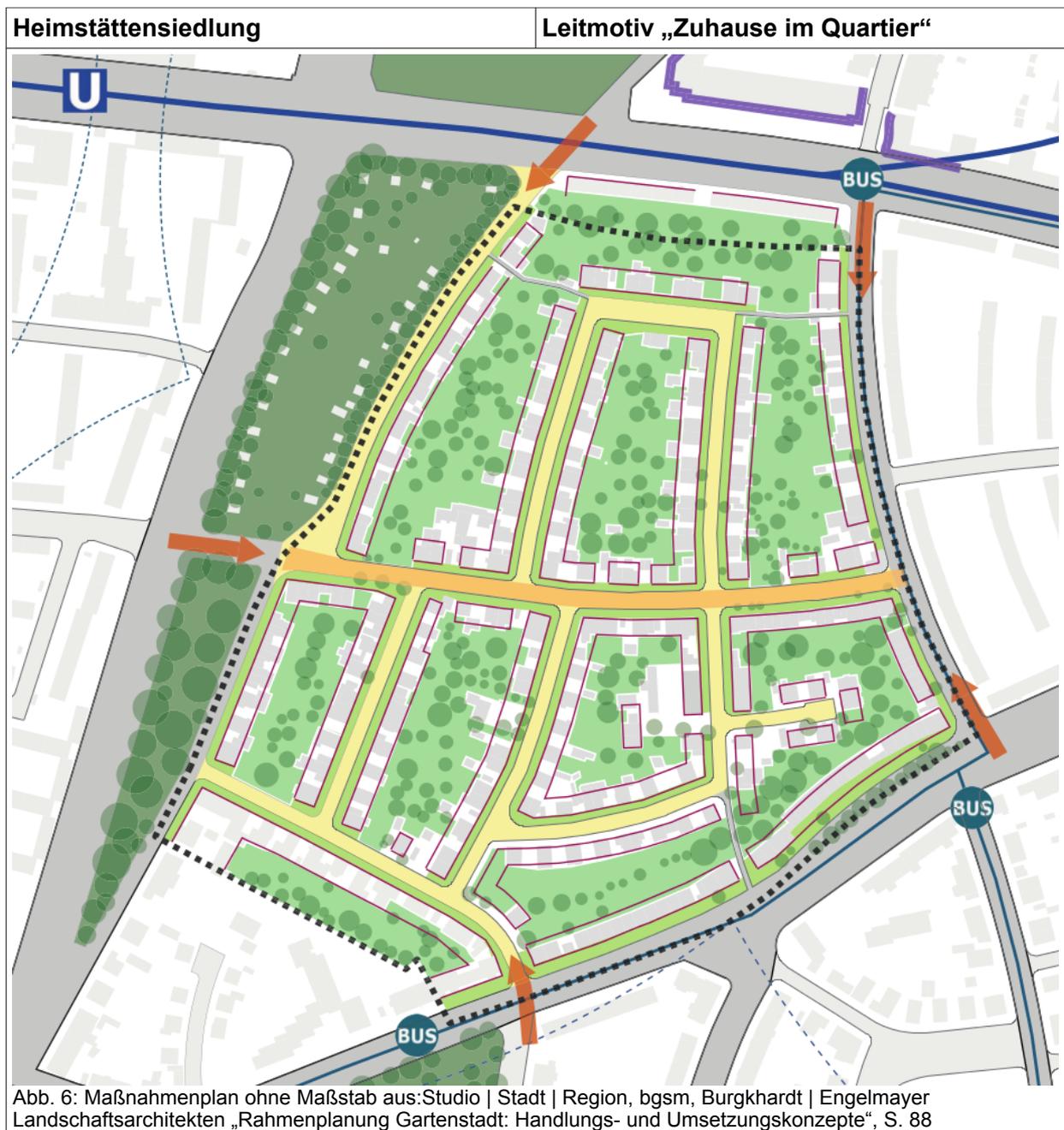
Die Heimstättensiedlung soll unter dem Leitbild „Zuhause im Quartier“ in seiner Struktur aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern erhalten bleiben. Die Baugrenzen dienen der Steuerung der baulichen Entwicklung und dem Erhalt der Grünräume im Blockinneren. Die begrünten Vorgartenbereiche können durch Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Maßnahmen

Zur Umsetzung des Leitbilds werden unter Anderem folgende Vorgaben vorgeschlagen:

- Erhalt des zusammenhängenden Baumbestands im Blockinneren sowie der rückwärtigen Freiräume.
- Erhalt der Bauweise und Bebauungstypologie entsprechend dem historischem Ensemble aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.
- Beachtung des historischen Rhythmus aus Haupt- und Nebengebäuden
- Beachtung der rückwärtigen Bebauungsgrenze, keine Über- und Unterbauung inklusive Nebengebäude außerhalb der Bebauungsgrenzen.
- Großbäume auf jedem Grundstück. Möglichst weitgehender Erhalt bestehender Bäume, sodass jede Parzelle zum Gartenstadtcharakter des Gesamtgebiets beiträgt.

- Dominanz des Grüns in den Vorgärten, Einfahrten mit versickerungsfähigen Belägen, um grünen Charakter der Gartenstadt im Straßenraum zu stärken.



3.8. Ergebnisse aus den Öffentlichkeitsveranstaltungen

Im Zuge der Bearbeitung der Rahmenplanungen wurden die betroffenen Bezirksausschüsse und örtlich aktiven Bürgerinitiativen laufend eingebunden. Die Veranstaltungen zu den Testgebieten fanden am 03.04.2017, 04.05.2017 und 08.03.2018 statt. Am 20.03.2018 fand die Veranstaltung zu den Nachfolgern statt. Bei den Terminen wurde der jeweilige Arbeitsstand vorgestellt und diskutiert.

Die Rückmeldungen aus den Beteiligungsphasen waren grundsätzlich positiv – die Rahmenplanungen stellen einen gemeinsamen Konsens zu den Qualitäten und den Zielsetzungen in den Untersuchungsgebieten dar. So wurden die meisten ermittelten Qualitäten, aber auch die Ziele der Rahmenplanungen geteilt. Dies galt insbesondere für die Begrenzung oder den Ausschluss von Tiefgaragen, den Schutz des bestehenden, insbesondere des alten Baumbestands, und den Erhalt von zusammenhängenden Grünflächen. Auch bestand Konsens darüber, dass den neu Hinzuziehenden oftmals die spezifischen Qualitäten der Gartenstadt nicht bewusst seien und diese kommuniziert werden müssten.

Kritisch wurde vereinzelt der Zuschnitt von Rahmenplanungsgebieten gesehen. Insbesondere im Nachfolgegebiet Östlich Exter-Siedlung I konnte der Zuschnitt von den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht nachvollzogen werden.

Die bereits im Beschluss der Vollversammlung vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00909) genannten Gründe, keine flächendeckenden Bebauungsplanverfahren durchzuführen, konnten dabei größtenteils nachvollzogen werden. Dennoch erfolgten Forderungen nach der Aufstellung von Bebauungsplänen für eine nachhaltige Steuerung der baulichen Entwicklung. In diesem Zusammenhang wurde die Wirksamkeit der Rahmenplanungen in Frage gestellt. Hingewiesen wurde auch auf den Konflikt zwischen den Einzelinteressen von Mieter/-innen und Eigentümer/-innen: „Bewohner/-innen vor Ort sind an einem hohen Wohnwert interessiert, Eigentümer/-innen, die nicht vor Ort wohnen, sind oftmals an einem hohen Grundstückswert interessiert.“

Neben dem Thema der Nachverdichtung der Münchner Gartenstädte wurde in den Veranstaltungen darüber hinaus die Forderung laut, nicht nur die gartenstadtypischen Merkmale zu erhalten, sondern auch das spezifische bauliche Ortsbild der Münchner Gartenstädte durch Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen zu sichern. Deshalb soll auf diese Forderung, die bereits im Beschluss 2015 behandelt worden war, kurz eingegangen werden.

Exkurs – Lösungsansatz Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen

Bereits im Stadtratsbeschluss vom 29.04.2015 erfolgte eine ausführliche Darlegung der rechtlichen Voraussetzung zum Erlass von Erhaltungs- und / oder Gestaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB oder auf Grundlage des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), mit dem Ergebnis, dass von diesen Satzungen bislang in der Landeshauptstadt München kein Gebrauch gemacht wird (Nr. 14-20 / V 00909 – Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung – Stand und Ausblick; S. 22ff).

Entgegen der Anwendung von Milieuschutzsatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zum Erhalt einer spezifischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung kommen bislang Satzungen zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in München nicht zur Anwendung. Voraussetzung zum Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung ist eine städtebauliche, geschichtliche oder künstlerische Eigenart und besondere Bedeutung des jeweiligen Gebietes. Eine tiefgreifende Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass von Erhaltungssatzungen in den Rahmenplanungsgebieten ist bislang auf Grund des vorliegenden Auftrags des Stadtrats und dem gewählten Untersuchungsansatz nicht erfolgt. Nach der derzeitigen Einschätzung lassen sich in den bislang untersuchten Gartenstadtgebieten die Erfüllung der Voraussetzungen zumindest im Sinne des § 172 BauGB nicht nachweisen, da auch die satzungstragenden Gründe und Einzelmerkmale zu benennen sind, um einen Genehmigungsvorbehalt anwenden zu können. Gartenstadtgebiete, die offensichtlich einen Satzungserlass nach § 172 BauGB rechtfertigen würden, wären beispielsweise Hellerau in Dresden oder die Magarethenhöhe in Essen. An diesen beiden Gartenstadtgebieten lassen sich sowohl eine besondere geschichtliche Bedeutung im Zuge der Gartenstadtbewegung nachvollziehen als auch eine sehr homogene Gestaltung im Zusammenspiel von Gebäude und Freiraum, die in großen Teilen noch dem ursprünglichen Charakter des Gebiets entspricht. Auch bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen für einen Satzungserlass kann jedoch das planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB regelmäßig nicht eingeschränkt werden. Das heißt, das eigentliche Schutzziel, nämlich der Erhalt des Gartenstadtcharakters in einem stark durchgrüneten Stadtraum, kann durch Satzungen nach dem besonderen Städtebaurecht nicht oder nur über das spezifische Ortsbild mittelbar beeinflusst werden.

Ebenso rechtfertigen die Münchner Gartenstädte in ihrer baulichen Heterogenität und Vielfalt (s. o.) meist keine Aufstellung von Gestaltungssatzungen, bei denen auf Grundlage von Art. 81 BayBO die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern erlassen werden können. Selbst in Gebieten, die eine gewisse Homogenität aufweisen, wie die Senftenauer Straße in Laim, erscheint wegen des hohen Entwicklungsdrucks in den letzten Jahren und vielfältigen Gebäudeformen nur noch ein reduzierter Regelungsgehalt von bspw. Vorgärten, Dachform und -neigung und ggf. Dachaufbauten möglich.

Angesichts des Auftrags zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sinne des Erhalts des spezifischen Gartenstadtcharakters erscheinen diese Satzungen zur Umsetzung der Aufgabenstellung deshalb in den untersuchten Rahmenplanungsgebieten nicht geeignet. Im Zuge der Bearbeitung ist jedoch das Zusammenspiel von Freiräumen und der spezifischen Gestaltung der Gebäude stärker in den Fokus gerückt. Auf Grund des anhaltend hohen Veränderungsdrucks in Bestandsgebieten sollte daher die Stadtgestalt insbesondere in ihrer städtebaulichen und historischen Bedeutung, auch als Bewertungsgrundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen, in den Rahmenplanungen stärker behandelt werden. Daher sollen gemäß Antrag der Referentin als ergänzender Auftrag künftig stadtgestalterische Gesichtspunkte stärker untersucht und die Voraussetzung für den Erlass von Erhaltungssatzungen im Zusammenhang geprüft werden, um für München besonders prägende Quartiere zu erhalten.

4. Reichweite und Übertragbarkeit

4.1. Rahmenplanungen als Steuerungsinstrument

Grundsätzlich werden zum Erhalt des Charakters der Münchner Gartenstadtgebiete verschiedene Instrumente im Zusammenspiel zur Anwendung kommen: der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB mit der Blockweisen Betrachtung, die Anwendung der Gemeindeverordnung über besondere Siedlungsgebiete (GVO) und neu die Anwendung der Regelwerke in den Rahmenplänen, insbesondere als ermessenslenkende Vorschrift. Auch soll im besonderen Einzelfall in Ergänzung zur Rahmenplanung die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen im Sinne eines „Baulinienplans“ als ergänzendes Steuerungsinstrument geprüft werden.

Rahmenpläne entfalten zunächst keine unmittelbare Rechtswirkung, können aber die Lokalbaukommission als qualifizierende Richtschnur für Einzelfallentscheidungen unterstützen. Dabei kommt die Rahmenplanung insbesondere bei der Erteilung von Befreiungen, der Ermessenslenkung und bei der Bauberatung zum Tragen und ist damit im Wesentlichen ein Kommunikationsinstrument. Durch den Beschluss der Zielsetzungen durch den Stadtrat entfalten die Rahmenplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darüber hinaus die Rechtswirkung eines Abwägungsbelanges bei der Entscheidung von planungsrechtlichen Maßnahmen.

Bei der Bauberatung lassen sich zwei Fallkonstellationen unterscheiden: vor und nach der Antragstellung. Im besten Fall können mit Hilfe einer aktiven Informationspolitik (Flyer, Broschüren) potentielle Bauantragstellerinnen und Bauantragsteller vor der Ideenentwicklung für ein Bauvorhaben bereits über die städtebaulichen Zielvorgaben der (jeweiligen) Gartenstadt informiert werden. Die Bereitschaft, die Ziele der Rahmenplanung beim jeweiligen Bauvorhaben zu berücksichtigen, ist größer, wenn durch eine frühzeitige Information keine aufwendigen Umplanungen erforderlich werden. Nach der Antragsstellung erfolgt eine Beratung, wenn ein Vorhaben den planungsrechtlichen Vorgaben widerspricht und beispielsweise Befreiungen beantragt werden. In diesem Fall können die Ziele der Rahmenplanung mit kommuniziert werden. Widerspricht ein planungsrechtlich zulässiger Bauantrag auch nach einer Bauberatung den Zielen der Rahmenplanung, so könnten auf Grundlage der vereinbarten und politisch abgestimmten Zielsetzungen rasch planerische Maßnahmen erfolgen, soweit diese sinnvoll und erforderlich erscheinen.

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. Eine Möglichkeit der Steuerung in diesen besonderen Fällen ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne eines „Baulinienplans“. Im Zusammenspiel mit den im Rahmenplan vereinbarten übergeordneten Gestaltungs- und Entwicklungszielen schafft das so festgesetzte Bauliniengerüfte die Grundlage für die Steuerung der baulichen Entwicklung. Beispielsweise wird damit die Konzentration des nach § 34 BauGB zulässigen Baurechts und Freihaltung von zusammenhängenden Freiräumen möglich. Im Weiteren ist eine angemessene Bebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einer entsprechenden Lärmabschirmung für dahinter liegende Gartenstadtbereiche steuerbar.

4.2. Übertragbarkeit der Ergebnisse

Mit den vorliegenden Rahmenplanungen konnte festgestellt werden, dass eine vollständige Übertragbarkeit zwischen Testgebiet und Nachfolger nicht gegeben ist. In ihrer grundsätzlichen Struktur (Heterogenität, Maßstäbe) sind die Gebiete zwar grundsätzlich vergleichbar, doch auf Grund unterschiedlicher rechtlicher Grundlagen oder unterschiedlicher Entstehungszeit bzw. einer spezifischen Entwicklungsdynamik bestehen tatsächlich unterschiedliche Ausgangsbedingungen. So wird in einem Gebiet die bauliche Entwicklung durch ein klares Bauliniengefüge mit hinterer und vorderer Baugrenze, also einem einfachen Bebauungsplan, gesteuert, während andere Gebiete lediglich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Für weitere Gebiete bestehen darüber hinaus besondere Vorschriften wie der Ensembleschutz. Daher sollen auch künftig die Stadtquartiere individuell betrachtet und weitere Rahmenplangebiete ausgewählt werden. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass in enger Zusammenarbeit mit den örtlichen Initiativen und der Politik konsensfähige und umsetzbare Ergebnisse erzielt werden können.

Einzelne Eigenschaften und Regeln zum Erhalt der gartenstadtspezifischen Qualitäten lassen sich jedoch gut übertragen. Für den jeweiligen Rahmenplan ist daher zu prüfen, welche Eigenschaften im Gebiet vorliegen und mit welchen (vorliegenden) Regelungen die weitere bauliche Entwicklung gesteuert werden sollte. An Hand der untersuchten Gartenstadtgebiete ist in einigen Blockstrukturen ein Muster zum Erhalt des Charakters der Gartenstadt zu erkennen. Diese wurden von den Gutachtern im nachfolgenden „Regelwerk Münchner Gartenstädte“ wie folgt zusammengefasst:

Kategorie 1: Bei Blöcken mit einer Bebauung im vorderen Abschnitt der Parzellen und weitgehend unbebautem Blockinneren soll der rückwärtige Grünbereich mit einer (gedachten) rückwärtigen Baugrenze erhalten und der Vorgarten qualitätsvoll, zum Beispiel mit Entsiegelungen und Baumpflanzungen, gestaltet werden. Die Bebauung soll in offener Bauweise zwischen diese Grünräume im vorderen Teil des Grundstücks konzentriert werden.

Kategorie 2: Bei Blöcken mit einer Bebauung überwiegend im vorderen Teil der Parzellen und einzelnen Bebauungen im Blockinneren bieten sich, abhängig vom Einzelfall, zwei alternative Entwicklungsstrategien an:

- a) Die Konzentration einer (tieferen) offenen Bebauung im vorderen Teil und Erhaltung eines (kleineren) grünen Blockinnenbereichs
- b) Konzentration einer (weniger tiefen) offenen Bebauung im vorderen Teil der Parzelle bei erhöhter Geschoszahl und (größerem) grünen Blockinnenbereich

Kategorie 3: Bei Blöcken mit einer Bebauung, die sich innerhalb der Blöcke verteilt und sich durch einen zusammenhängenden, parkartigen Freiraum über die Parzellengrenzen hinweg auszeichnen, soll auf eine Entwicklung in offener Bauweise unter Berücksichtigung des Großbaumbestandes durch Reduzierung der Unterbauung und eine Verschmelzung von Vorgarten und rückwärtigem Grün hingewirkt werden.



Für den jeweiligen Block ist zwischen den drei Varianten zu entscheiden, um eine Steuerung der baulichen Entwicklung zu gewährleisten. Bei den Varianten ist das zusammenhängende Grün im Blockinneren zu erhalten und von einer Über- und Unterbauung frei zu halten. Die Vorgärten sind qualitativ zu gestalten. Bei Kategorie 3 steht darüber hinaus der parkartige Grünraum im Vordergrund.

Anhand dieser Strukturierung steht bereits eine Auslegungshilfe für die Bauberatung und das Baugenehmigungsverfahren in einigen Gartenstadtgebieten zur Verfügung, ersetzt jedoch nicht eine umfassende und von den örtlichen Initiativen getragene, bzw. vom Stadtrat beschlossene Rahmenplanung. Für andere Gebiete, wie den Parkcharakter in Geiseltal, sind andere Siedlungsmuster und Zielstellungen gegeben.

4.3. Mindestinhalte von Rahmenplanungen und weitere Untersuchungsgebiete

Voraussetzung für eine schlüssige Rahmenplanung mit einheitlichem Regelwerk ist ein Mindestmaß an Homogenität der städtebaulichen Eigenschaften. Mindestinhalte von Rahmenplanungen sind dabei die Bauweise und die Grundfläche der Gebäude sowie die Situierung von Gebäuden zur Sicherung und dem Erhalt der Freiflächen und des Baumbestandes (überbaubare Grundstücksfläche). Neben den städtebaulich-grünordnerischen Regelungen für das Baugenehmigungsverfahren können ergänzend zur Unterstützung der Zielsetzungen Vorschläge zur Mobilität, sozialen und grünen Infrastruktur und der Selbstorganisation der Bevölkerung erfolgen.

Die Gutachter benennen sechs Themenfelder, die als Auswahlkriterium herangezogen werden können:

- **Stadtökologie und Freiraum:** Wie kann der Beitrag der Gartenstädte zum Stadtklima und zur Biodiversität im Münchner Stadtgebiet gesichert und ausgebaut werden?
- **Stadtgestalt und Identität:** Wie können die besondere stadträumliche und architektonische Qualität und Identität bestehender Gartenstädte gesichert und gestärkt werden?
- **Lärm, Immissionen:** Wie können die Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in Münchner Gartenstädten durch Lärm und Immissionen entlang von Verkehrsstrassen reduziert werden?
- **Entwicklung ÖV-Erreichbarkeit:** Wie wirkt die heute sehr gute oder die im Zuge des ÖPNV-Ausbaus verbesserte ÖV-Erreichbarkeit mit der Entwicklung benachbarter Gartenstädte zusammen?
- **Generationenwechsel, Lebenszyklus des Quartiers:** Wie können die heutigen Qualitäten einer Gartenstadt bei laufendem oder anstehendem Generationenwechsel und den daraus folgenden baulichen Aktivitäten gesichert und fortentwickelt werden?
- **Städtebauliche Übergänge, Schnittstellen und Schwellen:** Wie können die heutigen Qualitäten einer Gartenstadt im Übergang zu angrenzenden Quartieren gesichert und gestärkt werden?

Die genannten Auswahlkriterien sollen auf die mit den Bezirksausschüssen im Jahr 2016 abgestimmten Vorschlagsgebiete (siehe Anlage 13) zur Auswahl weiterer Rahmenplanungsgebiete angewendet werden. Zusätzlich soll, wie in Ziffer 3.8 ausgeführt, anknüpfend an das Thema Stadtgestalt und Identität, künftig der Schutz stadtgestalterisch besonders prägender Stadtquartiere bei der Auswahl stärker in den Fokus rücken und als

Bewertungsgrundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen dienen.

4.4. Rechtliche Rahmenbedingungen einer Festsetzung von Tiefgaragen und Kellern überwiegend unterhalb der Baukörper

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00909) wurde die Verwaltung beauftragt, dem Stadtrat die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Festsetzung von Tiefgaragen und Kellern überwiegend unterhalb der jeweiligen Baukörper zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zum Gewässerschutz und zum Schutz von Flora (alte Baumbestände) und Fauna darzustellen.

Ausgangspunkt der Fragestellung ist, dass der Wachstumsdruck in der Landeshauptstadt München in den Gartenstädten angekommen ist. So werden vormals großzügige Villen durch Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohneinheiten ersetzt. Auf Grund der Vorgaben aus der Stellplatzsatzung entsteht der Bedarf nach Tiefgaragen, die weit über die überbauten Bereiche hinausgehen. Somit verbleiben nur wenige Grundstücksteile, die außerhalb der Gebäude von einer Unterbauung freigehalten werden können und somit der Baumbestand erhalten werden kann, bzw. die für Großbäume ausreichend Flächen mit guten Wuchsbedingungen bieten.

In Gebieten mit hohem Grundwasserstand kann der Bau von Tiefgaragen mit mehreren Ebenen dazu führen, dass dauerhaft ins Grundwasser eingegriffen und dadurch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen sein wird, aus dem sich Auflagen und Maßnahmen zur Vermeidung eines Grundwasseraufstaus ergeben können. Dahingegen führt eine flächige Unterbauung außerhalb der Gebäude für den Bau von Tiefgaragen und deren spätere Instandsetzungsmaßnahmen zu flächenhaften Baumfällungen.

Neben Bebauungsplänen kommen zur Regelung dieser Thematik örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO in Betracht. Der auf diese Gesetzesgrundlage gestützte § 5 Abs. 3 der rechtswirksamen GVO beinhaltet dazu folgende Regelung: „Tiefgaragen sind zur Erhaltung des natürlichen Geländes soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen. Auf vorhandenen Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen. Zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenflächen ist eine geländeebene Erdüberdeckung von mindestens 60 cm Stärke aufzubringen“. Soweit durch eine vertretbare Verschiebung oder Modifikation des Baukörpers Bäume erhalten werden können, die unter die Baumschutzverordnung fallen, ist es bei sehr erhaltenswerten Bäumen geboten, auf eine Verschiebung bzw. Veränderung des Baukörpers und der Unterbauung mit Tiefgaragen hinzuwirken. Eine weitere Verschärfung im Sinne „Baumschutz vor Baurecht“, insbesondere zur Reduzierung des Bauvolumens, würde eine bodenrechtliche Regelung darstellen und wäre daher nicht von der Reichweite des Art. 81 BayBO gedeckt.

Zum Thema „Tiefgaragen“ treffen die Rahmenplanungen folgende Zielaussagen:

- Testgebiet Geiselnsteig im Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching: Begrenzung der Tiefgaragen auf überbauten Bereich zuzüglich 25 % im nicht überbauten Bereich, jedoch nicht zur seitlichen Parzellengrenze, um Grenzbäume zu sichern und damit den Parkcharakter zu erhalten.

- Nachfolger Östlich Exter Siedlung I im Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing: Möglichst geringe Unterbauung der nicht überbauten Bereiche.
- Testgebiet Waldtrudering im Stadtbezirk 15 Trudering-Riem: Tiefgaragenzufahrten im Gebäude integriert oder zurückgesetzt, Tiefgarageneinfahrten und Nebengebäude nur einseitig und von der Bauflucht zurückgesetzt, um den Charakter der offenen Bebauung entlang der Straße zu sichern und Vorgarten und rückwärtigen Freiraum auf jeder Parzelle über seitlichen Gartenraum zu sichern; Regelung der Tiefe des über- und unterbauten Bereichs mit hinteren Baugrenzen.
- Testgebiet Senftenauer Straße im Stadtbezirk 25 Laim: Etablierung einer Anbauzone zur Wohnraumerweiterung, die jedoch nicht zur Schaffung neuer Wohneinheiten führen soll, und damit zur Nachfrage nach Tiefgaragen.
- Nachfolger Heimstättensiedlung im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach: Mögliche Tiefgaragen / Unterbauungen sollen unter den Gebäuden konzentriert werden.

Zur Sicherstellung der Einhaltung dieser Zielaussagen werden künftige Bauanträge durch die Lokalbaukommission zusätzlich an die Hauptabteilung II des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zugeleitet. Im Rahmen einer Stellungnahme wird die Vereinbarkeit der Inhalte des Bauantrages (insbesondere hinsichtlich der Tiefgaragen) mit den Zielen der Rahmenplanungen beurteilt werden.

Die Landeshauptstadt München hat bereits sinnvolle Regelungen zur Steuerung der Tiefgaragen getroffen. Auf Grund der rechtlichen Rahmenbedingungen und Spezifika der jeweiligen Gartenstadtgebiete ist eine weitere Konkretisierung bzw. Verschärfung weder sinnvoll noch zielführend. Vorrangiges Ziel und Auftrag zum Umgang in den Gartenstädten ist stattdessen die konsequente und restriktive Anwendung der städtebaulichen Vorgaben überwiegend auf Grundlage des § 34 BauGB, eine qualitative Unterstützung durch die Rahmenplanungen im Wege der Bauberatung und die Erarbeitung und konsequente Durchsetzung von Mobilitätskonzepten zur Reduzierung der Anzahl der Stellplätze. In wenigen ausgewählten Einzelfällen, bei einer Neuordnung von Gebieten, können Festsetzungen zur Begrenzung von Tiefgaragen in neu aufzustellenden Bebauungsplänen aufgenommen werden.

5. Weiteres Vorgehen

Kommunikationsstrategie

In den Öffentlichkeitsveranstaltungen und im Zuge von Bauantragsverfahren hat sich gezeigt, dass sich derzeit nicht alle Bauvorhaben an den Zielen der Gartenstadt orientieren. Daher ist eine Kommunikationsstrategie zu entwickeln, welche potentiellen Bauherren, Bewohnerinnen und Bewohnern, Bürgerinitiativen und anderen Akteuren vor Ort frühzeitig die städtischen Ziele vermittelt und überzeugt.

Eine Maßnahme zur Vermittlung der städtischen Ziele ist die Erstellung eines Flyers und einer Broschüre „Bauen in der Gartenstadt“, welche die allgemeinen Eigenschaften und Erhaltungsziele der Gartenstadt darstellt und über die städtischen Ziele aufklärt, sowie wirksame Instrumente erläutert.

Die Rahmenplanungen werden nicht nur zur Beurteilung von Bauvorhaben verwaltungsin-

tern verwendet, sondern sollen sowohl in der Erstberatung der Infothek der Lokalbaukommission angewendet, als auch den Bürgerinitiativen als Multiplikatoren vor Ort zur Verfügung gestellt und kommuniziert werden.

Unterstützungen durch Bürgerinitiativen – Selbstorganisation

In einigen Gartenstadtgebieten haben sich Bürgerinnen und Bürger zum Erhalt der Gartenstädte in Bürgerinitiativen zusammengeschlossen, die sich in die Stadtentwicklungspolitik aktiv einbringen, darunter mehrere unter dem Dachverband „Bündnis Gartenstadt“. Für die Umsetzung von Zielen sind verbindliche Strukturen und Akteure vor Ort förderlich. Durch sie können gemeinsame Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer entwickelt werden. Dieser Konsens ist hilfreich, um planerische Maßnahmen umzusetzen. Diese Strukturen und Akteure können darüber hinaus für solche Ziele eingesetzt werden, welche nicht im Rahmen der Baugenehmigung oder nur im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden können. Der Vorteil der Selbstorganisation ist zudem, dass die Bevölkerung unabhängig von der Stadt eigeninitiativ Verbesserungen für ihr Gartenstadtgebiet erwirken kann. Eine besonders weitgehende Form der verbindlichen Selbstorganisation ist die Gartenstadtgenossenschaft nach dem historischen Vorbild, die auch bodenreformerische Ziele zur Verhinderung von Spekulation beinhaltet. Mögliche Projekte der Selbstorganisation können beispielsweise sein:

- Orte der Gemeinschaft wie Mistwege als Begegnungsräume in der Nachbarschaft, gemeinschaftlich genutzte Trainingsräume oder Gästewohnungen.
- Mobilitätsangebote wie Leihfahrzeuge zur Reduzierung des Parkdrucks und Veränderung des eigenen Mobilitätsverhaltens.
- Förderung von attraktiven Durchwegungen großer Blöcke.
- Selbstbindungen zur Beschränkung des Baurechts, um Grünräume zu erhalten.
- Wettbewerbe oder Vereinbarungen zur Aufwertung der Vorgärten.

Die Maßnahmen sind von der Mitwirkungsbereitschaft und dem Engagement der Bevölkerung vor Ort und Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern abhängig. Zur Umsetzung der Zielsetzung der Rahmenplanungen sind die örtlichen Initiativen weiterhin zu unterstützen und in die weiteren Planungen einzubinden.

Evaluation und weitere Rahmenplanungen

Der vorliegende Beschluss enthält noch keine Evaluation der Rahmenplanung im Hinblick auf ihre Wirksamkeit. Dies kann erst circa zwei Jahre nach der Beschlussfassung sinnvoll untersucht werden, da die weitere bauliche Entwicklung in den Gebieten und der Abschluss zu erwartender Klageverfahren abgewartet werden müssen, um aussagekräftige Evaluationsergebnisse zu erhalten. Die Evaluation der Rahmenplanung Gartenstadt bleibt daher einer späteren Stadtratsvorlage vorbehalten.

Auf Grund der positiven Erfahrungen aus den Öffentlichkeitsveranstaltungen und Rückmeldungen aus der örtlichen Politik sollen des Weiteren aus der Vorschlagsliste der Arbeitsgruppe Gartenstadt von 2016 (siehe Anhang 13) drei weitere Gebiete ausgewählt und geplant werden. Als eine Erkenntnis aus den Veranstaltungen mit den Bürgerinitiativen soll dabei die Stadtgestalt stärker in den Blick genommen werden, um für die Stadt München prägende und herausgehobene Stadtquartiere besser zu schützen und den Erlass von Erhaltungssatzungen zu prüfen.

Zu beantragender Personalbedarf im „Eckdatenbeschluss 2020“

Für die Bearbeitung der oben benannten dargestellten Aufgaben werden vorhandene Kapazitäten im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, soweit möglich, genutzt werden.

Aufgrund der drei weiteren Rahmenplanungen, der Evaluation der bisherigen sechs Rahmenplanungen, sowie der Prüfung der Erhaltungssatzungen entsteht jedoch ein deutlich erhöhter Arbeitsaufwand in der Stadtplanung und Grünordnungsplanung, der mit den vorhandenen Personalkapazitäten nicht ausreichend abgedeckt werden kann.

Daher sind zusätzlich Personalzuschaltungen in der Hauptabteilung II erforderlich. Die Bewilligung der im sogenannten „Eckdatenbeschluss 2020“ zu beantragenden neuen Stellen ist zur zeitgerechten Erfüllung dieser Aufgaben unabdingbar. Die vorgesehenen Stellen (je eine Vollzeitstelle QE 3, E 11 für die Stadtplanung und die Grünplanung, Team II/63 und II/56) werden daher erst ab 2020 im Haushalt berücksichtigt. Erst ab einer Stellenbesetzung (frühestens Mitte 2020) können die Aufgaben vertieft bearbeitet werden.

Es ist befristet auf drei Jahre ab Stellenbesetzung mit Personalkosten in Höhe von insgesamt ca. 426.300 € (ohne Pensions- und Beihilferückstellungen bei der Besetzung der Stellen mit Beamten und ohne Sachkosten für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze und jährlichen Arbeitsplatzkosten) zu rechnen.

Zu beantragender Sachmittelbedarf im „Eckdatenbeschluss 2020“

Die Erstellung der Rahmenplanung erfordert die Vergabe als externen Leistung. Aus den bisherigen Erfahrungen sind, abhängig von der Gebietsgröße und Komplexität, für die Erstellung der drei Rahmenplanungen durch externe Gutachter finanzielle Mittel in Höhe von circa 119.000 € bereitzustellen. Dabei ist zu beachten, dass im Referat für Stadtplanung und Bauordnung Kapazitäten dafür erforderlich sein werden, Leistungsbilder für die Rahmenplanungen zu erstellen, die jeweiligen Vergaben zu begleiten, die beauftragten Büros zu betreuen, die Ergebnisse auszuwerten und die Rahmenplanungen an Projektbeteiligte und die Öffentlichkeit zu kommunizieren. Diese Kapazitäten sind nur zum Teil vorhanden und werden zum überwiegenden Teil durch den im „Eckdatenbeschluss 2020“ geltend zu machenden personellen Mehrbedarf gedeckt.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 07 - Sendling-Westpark, 15 - Trudering-Riem, 16 - Ramersdorf-Perlach, 18 - Untergiesing-Harlaching, 20 - Hadern, 21 - Pasing-Obermenzing und 25 - Laim wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2 und 2) Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage angehört.

Der **Bezirksausschuss 7** Sendling-Westpark hat sich in seiner Sitzung am 17.11.2018 mit der Vorlage befasst und dieser zugestimmt (Anlage 6a).

Der **Bezirksausschuss 15** Trudering-Riem hat sich in seiner Sitzung am 18.10.2018 mit der Vorlage befasst und Folgendes einstimmig beschlossen (Anlage 6b):

1) Aufgrund seiner Zuständigkeit beschränkt sich der BA 15 in seiner Stellungnahme auf das betrachtete Testgebiet Waldtrudering.

2) Der BA stimmt den in 3.4 genannten Zielen zu Weiterentwicklung und Erhalt der Gartenstadt (Wald)Trudering zu.

3) Der BA begrüßt die Bereitschaft der Landeshauptstadt München, zur Unterstützung o. g. Ziele auch Bebauungspläne ins Auge zu fassen. Gerade auch zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sinne des Erhalts des spezifischen Gartenstadtcharakters können Bebauungspläne das geeignete Mittel der Wahl sein.

4) Der BA bittet, die Rahmenpläne (und ggf. Bebauungspläne) Zug um Zug auf das gesamte Gartenstadtgebiet in Trudering zu übertragen, bevor das Gebiet zu heterogen werde.

5) Der BA erkenne die Leitziele für die Wasserburger Landstraße an und bittet, diese in einem gesonderten Vorgang weiterzuentwickeln.

6) Vor Abschließen der Evaluation sei den betroffenen BAs ein Zwischenbericht vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1-2): Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3): Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, mit dem Hinweis, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht den Regelfall darstellt, sondern nur in besonderen Einzelfällen zur Anwendung kommt, wenn die Planungsziele der Rahmenplanung nicht mehr umsetzbar sind und der spezifische Charakter der Gartenstadt nachhaltig gefährdet wird. Dies wird im Antrag der Referentin entsprechend klar gestellt.

Zu 4): Der Antrag der Referentin wurde so geändert, dass drei weitere Rahmenplangebiete aus der Liste der zwanzig Vorschlaggebiete der referatsinternen Arbeitsgruppe Gartenstadt (vgl. Anhang 13) ausgewählt werden sollen. Auf dieser Liste ist im Bereich des BA 15 die Gartenstadt Trudering enthalten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für Gebiete ohne Rahmenplanung das Regelwerk Münchner Gartenstadt-Bausteine vorliegt, das bereits Ansätze zur Steuerung der baulichen Entwicklung anbietet.

Zu 5): Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die geplante Beschlussfassung zur Rahmenplanung Wasserburger Landstraße verwiesen.

Zu 6): Vor der Beschlussvorlage beim Stadtrat, welche die Evaluation der Wirksamkeit der Rahmenplanungen umfasst, werden die betroffenen Bezirksausschüsse natürlich im Rahmen der Anhörung erneut beteiligt.

Der **Bezirksausschuss 16** Ramersdorf-Perlach hat sich in seiner Sitzung am 15.11.2018 mit der Vorlage befasst und Folgendes einstimmig beschlossen (Anlage 6c):

Die Sitzungsvorlage wird als unzureichend erachtet, abgelehnt und eine dringende Neuüberarbeitung und Neukonzeptionierung anempfohlen.

1) Die Rahmenplanung habe erkannt, dass die Heimstättensiedlung als ein besonders schützenswerter und zu erhaltender Bereich in Hinblick auf den Gartenstadtcharakter und die bauliche Struktur zu bewerten ist. Folgerichtig seien die Planungsziele und Maßnahmen zutreffend beschrieben und ein besonderer Wert auf die Einhaltung rückwärtiger Baugrenzen und Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen sowie den zu schützenden Ensemblecharakter gelegt worden.

2) Die Lösungsansätze blieben bei Weitem hinter den Erwartungen zurück. Kommunikationsstrategien, Unterstützung von Bürgerinitiativen und Selbsthilfeorganisationen sowie weitere Rahmenplanungen und eine Beteiligung der Bezirksausschüsse könnten letztlich nicht verhindern, dass der Erhalt der Gartenstädte, speziell die besonders gefährdete Heimstättensiedlung, sichergestellt werde.

Die Blockweise Betrachtung trage nichts zu einer verbindlichen Regelung des Baurechts bei und helfe allenfalls in der Kommunikation der Gründe für notwendige Genehmigungen von Nachverdichtungsvorhaben.

3) Der Fall „Wemdinger Straße 43“ belege, dass die Rahmenplanung und Blockweise Betrachtung keine Wirkung zum Schutz der Gartenstädte entfalte.

4) Nur eine konsequente Änderung der Genehmigungspraxis unter Auslotung der Grenzen der Rechtssprechung könne langfristig zum Erfolg führen. Zudem sollten alle planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente, hier qualifizierte Bebauungspläne sowie Stellplatz- und Erhaltungssatzungen, ausgenutzt werden. Eine Verschärfung der Stellplatzanforderungen sei zu prüfen.

5) Ein „Weiter so“, wie es in der vorliegenden Sitzungsvorlage zum Ausdruck komme, könne nicht akzeptiert werden. Das Problem werde somit bei den Bürgern der Gartenstädte belassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1): Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2): Die angesprochenen Strategien sind ergänzend zum Planungsrecht, welches im Fall der Heimstättensiedlung insbesondere schon eine vordere und hintere Baugrenze umfasst, und unterstützen die Erhaltung des Charakters der jeweiligen Gartenstadt. Insbesondere bei Anträgen auf Befreiung stellt dabei die vom Stadtrat beschlossene Rahmenplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einen zu beachtenden städtebaulichen Belang dar. Zusammen mit der Blockweisen Betrachtung stehen damit der Lokalbaukommission weitere Instrumente zum Erhalt der Gartenstadt zur Verfügung.

Zu 3): Die Überschreitung der hinteren Baugrenze im aktuell vorliegenden Bauantrag Wemdinger Straße 43 widerspricht grundsätzlich den Zielen der Rahmenplanung für die Heimstättensiedlung. Im Weiteren wird auf die Beteiligung des örtlichen BA im laufenden Baugenehmigungsverfahren für ein privates Grundstück verwiesen, welches aus Datenschutzgründen nicht einer öffentlichen Erörterung unterliegen kann.

Zu 4): Eine Änderung der Genehmigungspraxis ist – wenn überhaupt – nur im Rahmen

der zwingend anzuwendenden gesetzlichen Genehmigungsgrundlagen, also dem Bau- und Planungsrecht, möglich. Hier hat die Genehmigungsbehörde grundsätzlich kein Ermessen. Das übergeleitete Bauliniengefüge weist für das betreffende Untersuchungsgebiet sowohl eine vordere als auch eine hintere Baugrenze aus. Damit wird eine wesentliche Regelung zur baulichen Entwicklung in den Gartenstädten bereits getroffen. Die konsequente Anwendung der ermessenslenkenden Vorschriften (u. a. GVO) und örtlichen Satzungen in Baugenehmigungsverfahren ist zusammen mit der Umsetzung der Rahmenpläne eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt der Gartenstadt. Eine Reduzierung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wäre im Sinne des Erhalts der Gartenstadt grundsätzlich wünschenswert, da die Unterbauung von nicht überbauten Grundstücksteilen mit einer Tiefgaragen reduziert werden könnte. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit Vorlage von abgestimmten und rechtlich gesicherten Mobilitätskonzepten eine Stellplatzreduzierung freiwillig und bei entsprechender Akzeptanz durch die Bewohnerschaft bereits heute möglich wäre. Durch die Nähe zum U-Bahnhof Innsbrucker Ring und Michaelbad sowie die im Gebiet verkehrenden Buslinien 155 und 199 liegen hierfür gute Voraussetzungen vor.

Zu 5.): Bei der Beschlussvorlage handelt es sich ganz offensichtlich nicht um ein „Weiter so“, da mit neuen Instrumenten der Rahmenplanung und der Blockweisen Betrachtung weitere Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zudem können in Einzelfällen, wenn dies erforderlich und zielführend wäre, auf Grund von nunmehr durch die Rahmenplanung bereits vereinbarten städtebaulichen Zielsetzungen umgehend weitere planerische Maßnahmen zum Beispiel in Form der Aufstellung von Bebauungsplänen eingeleitet werden.

Der **Bezirksausschuss 18** Untergiesing-Harlaching hat sich in seiner Sitzung am 20.11.2018 mit der Vorlage befasst und Folgendes einstimmig beschlossen (Anlage 6d):

Die Rahmenplanung werde als kurzfristiges Instrument begrüßt. Langfristig werde aber ein rechtlich durchsetzbares Instrument in Form einer Satzung gefordert, um den Erhalt des Charakters der Gartenstadt Harlaching zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 29.04.2015 soll mit dem Instrument der Rahmenplanung die bauliche Entwicklung in den Gartenstadtbereichen mit einem alternativen Lösungsansatz gesteuert werden. Die Vorteile liegen insbesondere in einem für die Verwaltung leistbaren Arbeitsaufwand, für große Umgriffe die städtebaulichen Zielsetzungen zu vereinbaren, die über den Regelungskatalog von Bebauungsplänen hinausgehen können. Letztlich können auch Rahmenplanungen als informelles Instrument zur Bürgerbeteiligung genutzt werden und können der Akzeptanz bzw. dem Grundkonsens zwischen allen Beteiligten dienlich sein.

Die Rahmenplanung bietet nunmehr die Grundlage für eine Steuerung der baulichen Entwicklung auf dem Beratungsweg und ist ein wichtiges Kommunikationsinstrument in den Gartenstadtgebieten. Sollten in Einzelfällen weitere planerische Maßnahmen erforderlich und zielführend sein, können diese nunmehr auf Grund der abgestimmten Zielsetzungen rasch eingeleitet werden.

Der **Bezirksausschuss 20** Hadern hat der Vorlage in seiner Sitzung am 12.11.2018 einstimmig zugestimmt (Anlage 6e).

Der **Bezirksausschuss 21** Pasing-Obermenzing hat sich in seiner Sitzung am 04.12.2018 mit der Vorlage befasst und Folgendes einstimmig beschlossen (Anlage 6f):

- 1) Der Bezirksausschuss sehe das Instrument der Rahmenplanung grundsätzlich zwiespältig, da sie rechtlich unverbindlich sei.
- 2) Folgende Gebiete werden für eine Rahmenplanung vorgeschlagen: Waldkolonie (Maria-Eich-Straße / Am Stadtpark / bis Stadtgrenze), Villenkolonie I und II, alle Gebiete, in denen die besondere Siedlungsgebietsverordnung gelte.
- 3) Im Rahmenplan sei eine hintere Baugrenze festzusetzen, um eine rückwärtige Bebauung zu verhindern.
- 4) Den Bauträgern sei die Ernsthaftigkeit der Rahmenplanung aktiv deutlich zu machen.
- 5) Baumbestandspläne seien mit dem Ziel des Erhalts der Bäume für das gesamte Gebiet zu erstellen.
- 6) Zu erläutern sei, dass die Erhaltungssatzung „derzeit“ nicht angewendet werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1): Die Rahmenplanung soll auf dem Beratungsweg und mittels Kommunikation vor Einreichen eines Bauantrags die Steuerung der baulichen Entwicklung in den Gebieten unter allen Beteiligten abstimmen und in Einzelfällen als Grundlage für weitere planerische Maßnahmen dienen. Im Weiteren wird zur Frage der Wirkungsweise von Rahmenplanungen auf die Stellungnahmen des BA 18 bzw. auf die Beschlussfassung verwiesen.

Zu 2): Hierzu wird auf die Stellungnahme des BA 15 verwiesen. Die genannten Gebiete, Waldkolonie, Villenkolonie I und II, sind alle in der vorhandenen Liste mit insgesamt 20 Vorschlagsgebieten für künftige Rahmenplangebiete bereits enthalten.

Zu 3): In den insgesamt sechs Rahmenplänen, bei denen eine hintere Baugrenze im Sinne des Erhalts des jeweiligen Charakters der Gartenstadt zielführend ist, wird diese auch dargestellt. Im Rahmenplanungsgebiet „Östlich Exter Kolonie I“ liegt unter dem Leitbild der „Pasinger Gärten“ der Schwerpunkt auf insbesondere im Straßenraum wahrnehmbare Gebäudeensembles und zu erhaltende zusammenhängende Grünflächen mit Baumbestand. Eine hintere Baugrenze ist an vielen Stellen auf Grund der vorhandenen Gebäudestellung und heterogenen Struktur nicht zielführend.

Zu 4.): Die Ziele der Rahmenplanung sollen an potentielle Bauantragstellerinnen und Bauantragsteller vor Einreichen eines Bauantrags kommuniziert werden. Widerspricht ein Vorhaben den Zielen der Rahmenplanung, sollte darauf hingewiesen werden, dass plane-

rische Maßnahmen eingeleitet werden können.

Zu 5.): Das Baureferat beabsichtigt, für die städtischen Flächen ein digitales Baumkataster einzuführen (siehe Beschluss „Maßnahmen zur Stärkung des Baumschutzes in München „Aktion Kontrolle Grün“; Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09243, Punkt 5c). Die Erstellung und Pflege eines Katasters für geschützte Bäume auf Privatgrund würde jedoch zu große personelle und finanzielle Kapazitäten erfordern und wäre von geringem fachlichen Nutzen, da die Pflegeverantwortung für die Bäume nicht die Landeshauptstadt München trägt, sondern die Baumeigentümerin bzw. der Baumeigentümer selbst. Im Rahmen von Bauanträgen sind stets grundstücksbezogene Baumbestandspläne einzureichen, auf deren Grundlage der Erhalt von geschützten Bäumen entsprechend der Münchner Baumschutzverordnung beurteilt werden kann.

Zu 6.): Der Stadtratsauftrag bezieht sich auf die Steuerung der baulichen Entwicklung insbesondere im Sinne des Erhalts des jeweiligen Charakters im Hinblick auf die Qualitäten als Gartenstadt. Der vom historischen Kontext entkoppelte Begriff der Münchner Gartenstadt umfasst dabei Gebiete mit einer hohen Durchgrünung und einer lockeren, meist solitären Bebauung unterschiedlicher städtebaulicher Dichte. Wie in der Beschlussvorlage dargestellt, sind für diesen Auftrag Erhaltungssatzungen nicht zielführend, weil damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung in planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten regelmäßig nicht gesteuert werden kann.

Darüber hinaus werden in den untersuchten Gebieten die Voraussetzungen für eine Erhaltungssatzung den vorliegenden Erkenntnissen nach nicht gesehen. Es ist nicht auszuschließen, dass in künftigen Gebieten die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung erfüllt werden und vom Stadtrat neben dem Erhalt des Charakters als Gartenstadt auch die spezifische Gestaltung der Gebäude bzw. des städtebaulichen Ensembles für schützenswert einstuft.

Da der Begriff „derzeit“ tatsächlich missverständlich ist, wird der Absatz auf Seite 20 wie folgt angepasst: „Angesichts des Auftrags zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sinne des Erhalts des spezifischen Gartenstadtcharakters erscheinen diese Satzungen zur Umsetzung der Aufgabenstellung deshalb in den untersuchten Rahmenplanungsgebieten nicht geeignet.“ Da jedoch in der öffentlichen Wahrnehmung der Wunsch des Erhalts von prägenden Stadtquartieren stärker formuliert wird, wird im Antrag der Referentin die Prüfung der Voraussetzung für den Erlass von Erhaltungssatzung ergänzt.

Der **Bezirksausschuss 25** Laim hat der Vorlage in seiner Sitzung am 04.12.2018 einstimmig zugestimmt (Anlage 6g).

B) Empfehlungen

Empfehlung der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 18 – Untergiesing-Harlaching Nr. 14-20 / E 02330

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 18 Untergiesing-Harlaching am 15.11.2018 wurde die o. g. Empfehlung beschlossen, die die Forderung nach Überarbeitung des Bauliniengefüges im Rahmenplangebiet Mengerschwaige zum Inhalt hat (Anlage 7):

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Beschlussentwurf besteht eine wesentliche Zielsetzung für das Testgebiet Geiseltal in der zielgerichteten Befreiung vom festgesetzten Bauliniengefüge zugunsten des Baumschutzes.

Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch vor- und zurückspringende Gebäudefronten entlang der Straßen eine Gestaltung der Vorgärten als Teil der fließenden Parklandschaft sowie den Erhalt von Großbäumen in den Vorgärten und in den hinteren Freibereichen zu sichern. Eine vollständige Überarbeitung des Bauliniengefüges im Sinne einer Aufhebung setzt jedoch die Aufstellung bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB voraus. Bebauungspläne in der Gartenstadt sollen jedoch nur dort aufgestellt werden, soweit diese zur Umsetzung der Zielsetzungen in den Rahmenplanungsgebieten zwingend erforderlich sind. Daher soll nur im Einzelfall und nur zugunsten des Baumschutzes vom Bauliniengefüge befreit werden können.

Gemäß § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung hat der Bezirksausschuss grundsätzlich ein Anhörungsrecht bezüglich Empfehlungen aus der Bürgerversammlung. Der Bezirksausschuss wurde allerdings zum Beschlussentwurf Rahmenplanung Gartenstadt bereits angehört. Das Thema, das in der Empfehlung geäußert wurde, war zum Zeitpunkt dieser Anhörung bereits im Beschlussentwurf berücksichtigt. Neue Inhalte ergeben sich darüber hinaus nicht aus der Empfehlung.

In der Sitzung am 15.01.2018 hat sich der BA 18 dafür ausgesprochen, auf eine erneute Anhörung zu der BV-Empfehlung zu verzichten (Anlage 9).

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02330 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching am 19.07.2018 kann nur nach Maßgabe dieses Vortrages entsprochen werden.

Empfehlung der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 Laim Nr. 14-20 / E 02419

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 Laim am 20.11.2018 wurde die o. g. Empfehlung beschlossen, die Folgendes zum Inhalt hat (Anlage 8):

Die Stadt solle die Rahmenplanung Reichsheimsiedlung Laim im Sinne der untenstehenden Punkte überarbeiten.

1.) Erhalt des Gartenstadt-Charakters; das heißt, keine Teilung von Grundstücken bzw. keine Genehmigungen, um zwei Häuser darauf zu stellen, wo vorher nur eines stand. (kein Vernichten des Gartens; Abwehr von Spekulanten).

2.) Entwicklung zu einem familienfreundlichen, attraktiven, jungen Laim mit ausreichend Wohnraum: Das heißt, kein sklavisches Festhalten am Baustil der Vorkriegs- / NS-Zeit, sondern die Erarbeitung eines sinnvollen und nachhaltigen Konzepts für Neubauten im Sinne des Gartenstadt-Charakters (die Häuser werden höher – die Gartenstadt bleibt erhalten).

3.) Und (eigentlich selbstverständlich): Einbeziehen der Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Gestaltung des Rahmenplans; insbesondere Information über damit verbundene

Konsequenzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1): Grundstücksteilungen sind genehmigungsfrei. Die sehr kleinteilige Parzellenstruktur bietet im Fall der Reichsheimsiedlung Laim nur ein geringes Potential für weitere Grundstücksteilungen. Die Rahmenplanung sieht aber im Weiteren die Sicherung und Stärkung der städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Ensemblewirkung der Gartenstadt vor. Es wird hierzu auf die Ausführungen unter 3.6 Testgebiet Senftenauer Str., Laim, verwiesen.

Zu 2): Die Rahmenplanung wurde unter dem Leitbild „Familienstadt“ entwickelt. Das formulierte Anliegen entspricht somit den Zielen der Rahmenplanung. Zur Umsetzung der Ziele sieht die Rahmenplanung eine Anbauzone zur Wohnraumerweiterung vor. Im vorgeschlagenen Baufenster kann damit sowohl ein Bestandsgebäude mit Anbau als auch ein Neubau errichtet werden.

Eine wesentliche Erhöhung der Gebäude würde dagegen das sehr einheitliche Höhengefüge bzw. die einheitliche Dachlandschaft des Gebäudeensembles stören. Im Weiteren sind einer Erhöhung von Gebäuden über § 34 BauGB in diesem Fall enge Grenzen gesetzt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind im Rahmen der bestehenden Rechtslage frei, ob sie baufällige Gebäude sanieren oder neu bauen.

Zu 3): Die Ziele der Rahmenplanung wurden in enger Abstimmung mit dem Bezirksausschuss Laim und den beiden Bürgerinitiativen „Schutz der Gartenstadt Laim“ und „Lebenswertes Laim“ erarbeitet. Dazu fanden am 03.04.2017, 04.05.2017 und am 08.03.2018 Veranstaltungen statt. Dabei wurden die Reichweite und Wirkungsweise der Rahmenplanung und die Berücksichtigung im Bauvollzug erläutert. Im Weiteren ist mittelfristig eine Information der Bewohnerschaft in den Gartenstadtgebieten durch entsprechende Materialien, wie Flyer oder Broschüren geplant, um auf die spezifischen Anforderungen beim „Bauen in der Gartenstadt“ hinzuweisen.

Gemäß § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung hat der Bezirksausschuss grundsätzlich ein Anhörungsrecht bezüglich Empfehlungen aus der Bürgerversammlung. Der Bezirksausschuss wurde allerdings zum Beschlussentwurf Rahmenplanung Gartenstadt bereits angehört. Das Thema, das in der Empfehlung geäußert wurde, wurde schon im mündlichen Vortrag in der Bezirksausschusssitzung am 04.12.2018 thematisiert, und danach der Vorlage zugestimmt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat deshalb beim BA 25 angefragt, ob in diesem Fall von einer erneuten Anhörung abgesehen werden kann. Mit Schreiben vom 14.01.2019 (Anlage 10) hat der Vorsitzende des BA 25, Herr Mögele, dieser Anfrage stattgegeben. Der Beschluss beruht auf einer Entscheidung des Vorsitzenden gemäß § 20 Abs. 1 Bezirksausschuss-Satzung.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02419 der Bürgerversammlung des 25. Stadtbezirks Laim kann nur nach Maßgabe dieses Vortrages entsprochen werden.

C) Stellungnahmen

Stellungnahmen des Bündnisses Gartenstadt München vom 21.01.2019 und 23.01.2019

Im Zuge der Erstellung der Rahmenplanungen wurden die in den Gebieten aktiven Bürgerinitiativen „Schutz der Gartenstadt Laim“, „Lebenswertes Laim“, „Exter Kolonie I“, „Schutzgemeinschaft Ramersdorf e. V.“, „Gartenstadt Harlaching“ und das „Bündnis Gartenstadt“ laufend eingebunden und zuletzt die Ergebnisse am 08.03.2018 bzw. 20.03.2018 vorgestellt (vgl. Kapitel 3.6). Zu den Ergebnissen der Rahmenplanungen nimmt das Bürgerinitiative Bündnis Gartenstadt in zwei Schreiben Stellung (Anlage 11 und 12). Nachfolgend die Zusammenfassung beider Schreiben:

- 1.) Das Bündnis Gartenstadt begrüßt die Aufstellung und Evaluierung von Rahmenplänen für Viertel mit Gartenstadtcharakter.
- 2.) Besonders begrüßt werde die Empfehlung, die Ziele der Rahmenpläne durch die Aufstellung einfacher Bebauungspläne (Baulinien und -grenzen) durchzusetzen. Die Vorbereitung für die Aufstellung derselben sollten umgehend getroffen werden, um ein geeignetes Druckmittel gegenüber unwilligen Bauwerbern in der Hand zu haben.
- 3.) Die Charakteristika und Qualitäten der Gebiete seien gut beschrieben und die passenden Ziele zutreffend formuliert.
- 4.) Das vorgeschlagene „Regelwerk Münchner Gartenstädte“ mit den langfristigen Zielbildern wird vom Bündnis Gartenstadt befürwortet.
- 5.) Die gegenüber der ursprünglichen Frist sehr lange Bearbeitungsdauer wird kritisch gesehen.
- 6.) Nach dem Verständnis der Bürgerinitiative werde die Blockweise Betrachtung per se nur in bestimmten Gebietstypen durchgeführt. Es sei aber davon auszugehen, dass auch in bereits ungesteuert nachverdichteten Gebieten Strukturen mit hoher Qualität erhalten geblieben seien. Die Blockweise Betrachtung müsse daher bei allen Gebietstypen angewandt werden.
- 7.) Es bestehe keinerlei Zusammenhang zwischen den Ergebnissen der Rahmenplanungen und der negativen Beurteilung der städtebaulichen Erhaltungssatzung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Die Beschlussvorlage enthalte die Behauptung, für den Erlass einer Erhaltungssatzung wären homogene Gebiete notwendig. Dies sei bei der beispielhaft genannten Siedlung Hellerau mitnichten der Fall. Dies werde mit sogenannten „Streetview-Aufnahmen“ aus dem Satzungsgebiet belegt. Zudem würde die Nennung von herausgehobenen Beispielen aufzeigen, dass die Stadt München einen zu hohen Maßstab für den Erlass von Erhaltungssatzungen ansetze. Es sollten Urteile von Verwaltungsgerichten vorgelegt werden, aus denen sich eine Berechtigung der städtischen Annahme ergebe. Auch im Ortskern Aubing sei die Satzung trotz Empfehlung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgelehnt worden. Auch könne eine Erhaltungssatzung eine Bebauung einschränken, da der Rückbau, die Änderung sowie die Errichtung von Gebäuden gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer Genehmigung unterlägen. Eine Bebauung nach § 34

BauGB wäre nur dann zulässig, wenn sie die Satzungsziele nicht verletze. Für die August-Exter-Kolonien wird die Aufstellung einer Erhaltungssatzung ergänzend zum Ensemble-schutz gefordert. Das Bündnis Gartenstadt unterstellt der Stadt, Erhaltungssatzungen abzulehnen, da somit eine Nachverdichtung nicht mehr zu erreichen wäre. Mit den Erhaltungssatzungen könnten Bauherren zu einem verträglichen Umgang mit den gewachsenen baulichen wie natürlichen Strukturen „ermutigt“ werden,

8.) Die aufgeführten Maßnahmen zur Begrenzung der Tiefgaragenflächen unterhalb der Gebäude sei unzureichend. Der Verweis auf zukünftige Mobilitätskonzepte sei nicht beruhigend. Im Münchner Norden erhöhten bereits „flache“ Tiefgaragen den Grundwasserspiegel. Zumindest sollten Initiativen gestartet werden, die eine einschlägige Änderung der BayBO zum Ziel hätten.

9.) Da eine Baurechtsminderung von der BayBO nicht abgedeckt werden könne, sei hier die Aufstellung von Bebauungsplänen unumgänglich.

10.) Rahmenpläne könnten auch einen wertvollen Beitrag für die Klimaanpassung und die Biodiversität leisten, vor allem wenn sie in der Bauberatung mit Nachdruck vermittelt würden. Eine Idee wäre eine neue Art B-Plan für die speziellen Anforderungen der Klimaanpassung und den Erhalt der Biodiversität.

11.) Bei dem gegenwärtig hohen Veränderungsdruck sei abzusehen, dass viele noch als homogen einzustufende Gebiete bald „heterogen“ bebaut sein würden. Daher solle die Beschlussvorlage längerfristige Vorgaben über die Bearbeitung weiterer Rahmenpläne (z. B. 5-10 Gebiete pro Jahr) enthalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.), 3.) und 4.): Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2): Wie in der Beschlussvorlage ausgeführt, soll die Steuerung der baulichen Entwicklung in den Gartenstädten mit den neuen Instrumenten Blockweise Betrachtung und den sechs Rahmenplanungen inklusive Regelwerk für die Münchner Gartenstädte und einer gezielten und restriktiven Bauberatung erfolgen. Dies gilt insbesondere, um eine leistbare Steuerung im Hinblick auf die 6.000 ha Gartenstadt gewährleisten zu können. Die Aufstellung von Bebauungsplänen soll dabei nicht als Regelfall zur Anwendung kommen, wie von der Bürgerinitiative Bündnis Gartenstadt ausgeführt, sondern nur im Einzelfall, wenn die anderen Instrumente die Steuerung der Gartenstädte nicht gewährleisten können (siehe Kapitel 4.1). Dies wird im Antrag der Referentin entsprechend klargestellt.

Zu 5): Die Planungen für die sechs Rahmenplangebiete in sieben Münchner Stadtbezirken sind auf großes Interesse bei den jeweiligen Bezirksausschüssen und Bürgerinitiativen gestoßen. Um die Planungen eng mit diesen, darunter auch dem Bündnis Gartenstadt, abzustimmen, wurden in den Jahren 2017 und 2018 insgesamt vier Abendveranstaltungen durchgeführt. Daran schloss sich ein umfangreicher Abstimmungsprozess des Beschlusssentwurfes an, bei dem Vertreterinnen und Vertreter des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die Ergebnisse der Rahmenplanungen in vielen der betroffenen Bezirks- oder Unterausschüssen vorgestellt haben. Im Weiteren war es dem

Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Anliegen, auch die Empfehlungen aus Bürgerversammlungen und die Schreiben des Bündnisses Gartenstadt qualifiziert einzuarbeiten. Dies hat den Vorgang deutlich verzögert, aber auch zu einem breit abgestimmten und reflektiertem Ergebnis geführt, welches dem Stadtrat eine fundierte Entscheidungsgrundlage liefert.

Zu 6): Die Blockweise Betrachtung dient zunächst der Verwaltungsvereinfachung sowie Vereinheitlichung von Entscheidungen und nicht der qualitativen Bewertung von Gartenstadtgebieten. Mit der Blockweisen Betrachtung wurden 2.696 Baublöcke untersucht und eine Ersteinschätzung zum zulässigen Baurecht erstellt. Die Kategorien stellen dar, inwieweit das zulässige Baurecht eindeutig bestimmt werden kann oder nicht. Es wird dennoch in jeder Kategorie ein Bauvorhaben im Hinblick auf die Ziele der Gartenstadt von mehreren Stellen geprüft und die Ergebnisse der Rahmenplanungen werden bei jedem Bauvorhaben eine der Grundlagen für die Beurteilung sein. Liegt ein Vorhaben in einem Gebiet ohne eindeutige Rechtslage im Hinblick auf den Umgebungsmaßstab, wird eine Blockweise Betrachtung durchgeführt und das Ergebnis von der Baugenehmigungsbehörde für künftige Bauanträge im Block dokumentiert.

Zu 7): In den Öffentlichkeitsveranstaltungen wurde die Forderung laut, das spezifische bauliche Ortsbild der Münchner Gartenstädte durch Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen zu sichern (Kapitel 3.8). Aus diesem Grund wurde ein Exkurs zu Erhaltungsatzungen in den vorliegenden Beschlussentwurf aufgenommen. Kern von Erhaltungsatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist der Erhalt von spezifischen und schützenswerten gestalterischen Merkmalen wie z. B. Dachformen und -farben, Fensterformaten und Fassaden etc. und nicht die Steuerung einer Nachverdichtung. Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungsatzung ist eine besondere städtebauliche, geschichtliche oder künstlerische Eigenart. Die satzungstragenden Bestimmungen müssen im Gebiet im ausreichenden Umfang vorliegen und klar bestimmt werden. Der Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungsatzungsgebieten bedeutet jedoch nicht, dass das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung dadurch beschränkt werden kann. Ein wesentliches Ergebnis der insgesamt sechs Rahmenplanungen ist es, dass bis auf die beiden im Zusammenhang geplanten Siedlungen in Laim (Heimag) und Ramersdorf (Heimstättensiedlung) die Voraussetzungen wegen der heterogenen Bebauung unterschiedlichster Zeitrechnung nicht vorliegen und auch dort, wie im Beschlussentwurf ausgeführt, die satzungstragenden Bestimmungen einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung auf wenige Gestaltmerkmale, wie bspw. Vorgärten, Dachform und -neigung und ggf. Dachaufbauten reduziert werden müssten.

Das Beispiel der Gartenstadt Hellerau wurde in den Beschlussentwurf aufgenommen, da es offensichtlich beispielhaft für das Zusammenwirken von Siedlung, Nutzung (Einrichtungen der Gemeinschaft – hier: Festspielhaus) und Stadtgestalt steht und eine herausragende Bedeutung für die historische Gartenstadtbewegung hat. Die konkrete Erhaltungsatzung der Stadt Dresden war jedoch nicht Gegenstand der Sachdarstellung.

Unabhängig von der Frage, ob in den Gartenstadtgebieten die Voraussetzungen für den Erlass von Erhaltungsatzungen vorliegen, richtet sich der Stadtratsauftrag von 2015 an den Erhalt des Charakters und die Steuerung der baulichen Entwicklung. Dabei steht der Erhalt von zusammenhängenden Grünräumen und des Baumbestands, also die Über-

bauung der Grundstücke, im Vordergrund. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung werden zumindest Erhaltungssatzungen als nicht zielführend erachtet. Bislang standen also beim Schutz der Münchner Gartenstadtgebiete Fragen der spezifischen Gestaltung nicht im Fokus der Aufgabenstellung. Im Zuge der Bearbeitung ist jedoch das Zusammenspiel von Freiräumen und Gebäuden stärker in die öffentliche Wahrnehmung, auch als ein Ergebnis der Öffentlichkeitsveranstaltungen, besonders in den Fokus gerückt. Auf Grund des anhaltend hohen Veränderungsdrucks in Bestandsgebieten soll die Gestaltung als Bewertungsgrundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen in den Rahmenplangebieten untersucht werden. Sofern sich künftig herausstellen sollte, dass eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt zielführend wäre, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dies selbstverständlich jeweils prüfen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorlegen. Alt-Aubing hingegen liegt innerhalb des Sanierungsuntersuchungsgebiets „Ortskern Aubing“ und ist daher nicht Gegenstand der Beschlussvorlage.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Exter-Siedlungen bereits durch den flächenhaften Ensembleschutz und durch Einzeldenkmäler unter Schutz stehen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aber prüfen, ob der zusätzliche Erlass einer Erhaltungssatzung einen im Verhältnis von Aufwand zur Wirkung wesentlichen darüber hinausgehenden Schutz gewähren würde.

Zu 8.) und 9): In bestehenden städtischen Satzungen wie der Freiflächengestaltungssatzung oder Besondere Siedlungsgebietsverordnung (GVO) kommen bereits Regelungen zur Steuerung der Lage der Tiefgaragen bzw. des Baumerhalts zur Anwendung. Eine weitere Verschärfung im Sinne „Baumschutz vor Baurecht“, insbesondere zur Reduzierung des Bauvolumens, würde eine bodenrechtliche Regelung darstellen und wäre daher nicht von der Reichweite des Art. 81 BayBO gedeckt (Kapitel 4.4). Dieses wäre nur mit Aufstellung eines Bebauungsplan möglich und könnte Baurechtsminderungen zur Folge haben, mit entsprechenden Entschädigungsfolgen (vgl. Kapitel 2).

Zu 10): Durch den großen Flächenumfang von ca. 6.000 ha des Stadtgebiets mit einer hohen Durchgrünung mit umfänglichen Baumbestand haben die Münchner Gartenstädte natürlich auch eine stadtklimatische Bedeutung. In der Beschlussvorlage vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00909) zur Aufstellung der Rahmenplanungsgebiete war das Stadtklima auch eines der zu untersuchenden Kriterien. Entsprechend wurden die Belange des Stadtklimas in den Rahmenplanungen berücksichtigt.

Für das Mikroklima in Hinblick auf örtliche Temperatur, Durchlüftung und Versickerungsflächen sowie die Verfügbarkeit von privaten Freiräumen stellt die Gartenstadt eine hohe Qualität dar. Bei der Aufgabenstellung „Klimaschutz und Biodiversität“ sind jedoch stadtwweit weitere Kriterien wie etwa Flächenverbrauch, Bevölkerungsdichte, MIV-Nutzung, ÖPNV-Anbindung oder Nutzung von Dächern als Grünflächen in den Blick zu nehmen. Im Weiteren sind auch in Bebauungsplänen der Festsetzung einer naturnahen Gestaltung und / oder extensiven Nutzung von Privatgrundstücken enge Grenzen gesetzt.

Zu 11): Zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den Gartenstädten sollen, wie oben beschrieben, neue Steuerungsinstrumente zur Anwendung kommen. Die spezifische Wirkung und Effektivität dieser Steuerungsinstrumente soll evaluiert werden. Die Auswahl weiterer Gebiete wird an Hand nachvollziehbarer Kriterien erfolgen. Hierzu wird auf die

Stellungnahmen der BA 15 und BA 21 verwiesen. Zunächst soll die Auswahl von drei Rahmenplanungsgebieten an Hand der 20 Vorschlagsgebiete und den vom Gutachter benannten Themenfeldern (Kapitel 4.3) erfolgen. Darüber hinaus sollten weitere Gebiete erst nach der Evaluierung der Rahmenplanung ausgewählt werden. Die Nennung einer festgelegten Anzahl jährlich zu bearbeitender Rahmenplanungen erscheint vor diesem Hintergrund derzeit nicht zielführend.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass die Zahl der neuen Rahmenplangebiete wie auch der Bebauungspläne von den personellen und finanziellen Kapazitäten für die Aufgabe abhängig ist (vgl. Kapitel 4.3). Des Weiteren kann auch der Wohnungsbau in anderen Gebieten den Nachverdichtungsdruck auf die Gartenstädte reduzieren.

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. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Ergebnisse der Rahmenplanung für die Gebiete in Geiselnsteig, Waldtrudering, Senftenauer Straße, Östlich Exter Siedlung I, Holzapfelkreuth und Heimstättensiedlung, wie unter Ziffer 3 des Vortrags der Referentin dargestellt, zu berücksichtigen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, nach einer Evaluation der Steuerungsinstrumente zum Erhalt des Gartenstadtcharakters „Rahmenplan“ und „Blockweise Betrachtung“, dem Stadtrat zwei Jahre nach Beschlussfassung erneut zu berichten.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird darüber hinaus vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrats zur Kapazitätsausweitung im Eckdatenbeschluss beauftragt, drei weitere Gebiete aus der Liste der 20 Vorschlaggebiete wie in Ziffer 5 des Vortrags der Referentin beschrieben auf Grundlage der entwickelten Systematik auszuwählen, mit den örtlichen Bezirksausschüssen abzustimmen und eine Rahmenplanung Gartenstadt, wie in Ziffer 3 ff des Vortrags der Referentin beschrieben, aufzustellen und dem Stadtrat innerhalb von zwei Jahren zu berichten.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird darüber hinaus vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrats zur Kapazitätsausweitung im Eckdatenbeschluss beauftragt, in den bestehenden und den drei neuen Rahmenplangebieten die Eignung zum Erlass einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu prüfen und dem Stadtrat nach zwei Jahren erneut zu berichten. Bei Vorliegen der Voraussetzungen wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, einen entsprechenden Satzungsentwurf vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird weiter beauftragt, soweit zur Umsetzung der Zielsetzungen in den Rahmenplanungsgebieten zwingend erforderlich, die Aufstellung von Bebauungsplänen vorzubereiten. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen zum Erhalt der Gartenstadt in Einzelfällen verfolgt werden kann.
6. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02330 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching am 15.11.2018 ist damit gemäß § 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
7. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02419 der Bürgerversammlung des 25. Stadtbezirks Laim am 20.11.2018 ist damit gemäß § 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
8. Die Stellungnahmen des Bündnisses Gartenstadt werden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

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. 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 (7, 15, 16, 18, 20, 21 und 25)
3. An den Bezirksausschuss 7, 15, 16, 18, 20, 21, 25
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Personal- und Organisationsreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/10
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/63P

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3