



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 18 – Untergiesing-Harlaching
Herrn Sebastian Weisenburger
Geschäftsstelle
Friedenstr. 40
81660 München

Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-33V

Telefon: (089) 233 -
Telefax: (089) 233 -

Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
24.09.2020

Bedenken bzgl. Bauvorhaben Geiseltgaststr. 9

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00539 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching vom 21.07.2020

Sehr geehrter Herr Weisenburger,
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Der BA-Antrag macht sich ein Bürgeranliegen zu eigen und fordert die Ablehnung des Bauvorhabens Geiseltgaststr. 9 mit folgenden Zielsetzungen:

- Erhalt der bestehenden Baustruktur mit kleinteiliger Reihenhausbebauung und einheitlicher Firsthöhe.
- Für eine Betrachtung nach § 34 ist nur die Reihenhausbebauung auf der Westseite dieses Abschnittes der Geiseltgaststraße hinzuzuziehen.
- Verhinderung weiterer Flächenversiegelung auf dem sehr kleinen beengten Grundstück.
- Schutz des Großbaumes im Vorgarten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann hierzu Folgendes mitteilen:

Mit dem Vorbescheidsantrag für das benannte Grundstück werden Fragen zum geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Duplex-Garagen gestellt. Der Vorbescheid ist ein spezielles Instrument aus der Bayerischen Bauordnung, mit dem einzelne wichtige Fragen im Vorfeld eines Bauantrags verbindlich geklärt werden. Dabei lässt der Vorbescheid in der Regel für den eigentlichen Bauantrag noch ausreichend Spielraum. Ausnahmen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht abgefragt und werden somit auch nicht in Aussicht gestellt.

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:
www.muenchen.de

Im Vorbescheid (Az.: 602-1.7-2020-10339-33) vom 23.09.2020 werden die Fragen aus baurechtlicher Sicht so beantwortet, dass damit auch wesentliche Anliegen des BA-Antrags erfüllt werden:

Das zur Betrachtung nach § 34 maßgebliche Geviert wird durch die Geiseltasteigstraße im Westen, den nördlich und östlich verlaufenden Kornblumenweg und die dazu parallel verlaufende Bebauung sowie durch den Fliederweg im Süden begrenzt.

Die Firsthöhe ist in Fortsetzung der Firsthöhe der Reihenhauszeile zu übernehmen. Auch ist für das Hauptdach die Haustiefe der südlich angrenzenden Reihenhauszeile zu übernehmen. Ein Anbau mit einer maximalen Tiefe Bezug nehmend auf den derzeitigen Bestand ist dann in Höhe und Dachform so zu gestalten, das ein profildgleicher Grenzanbau durch den Nachbarn und damit eine sinnvolle Entwicklung der gesamten Reihenhauszeile möglich ist. Es ergibt sich eine heute übliche Haustiefe von ca. 12 Metern. Damit wird die städtebauliche Struktur der Reihenhaussiedlung erhalten, ermöglicht aber auch für weitere Anwesen eine moderate zeitgemäße Erweiterung.

Weitere Flächenversiegelung wird eingeschränkt durch die Maßgabe, die Tiefe des bestehenden Anbaus nicht zu überschreiten und durch den Hinweis auf die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes im straßenabgewandten Hofbereich.

Hinsichtlich der übrigen Maßfaktoren (Grundfläche, Geschosszahl, überbaubare Grundstücksfläche) ist festzustellen, dass sich das Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt und somit planungsrechtlich zulässig ist. Als Bezugsfall wird die Reihenhauszeile (ebenfalls geschlossene Bauweise) Kornblumenweg 9-31 herangezogen. Es handelt sich um ein Endhaus in einer Reihenhauszeile mit ca. 51 m Länge, die damit eine geschlossene Bauweise (ca. 51 m > 50 m) darstellt. Das Vorhaben ist daher auch hinsichtlich der geschlossenen Bauweise planungsrechtlich zulässig. Dabei ist auch die Grenzbebauung ohne Abstand erlaubt.

Das Bauvorhaben wurde nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung überprüft. Mit dem Vorbescheid wird die Fällung des Baumes Nr. 3 (Weißtanne) in Aussicht gestellt. Durch den zulässigen Abbruch und Neubau des Vorhabens ist ein Erhalt der Weißtanne, welche stark über den Bauraum ragt, nicht realistisch. Das Vorhaben wurde nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung überprüft. Als Ersatz ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Lokalbaukommission hat sich im Rahmen des Vorbescheidsantrags sehr intensiv mit der Zulässigkeit dieses Bauvorhabens einschließlich der Nachbareinwendungen auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die abgefragte Bebauung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Gemäß Art. 71 in Verbindung mit Art. 68 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat ein Bauherr einen Anspruch auf eine positive Beantwortung seiner Frage(n), wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Insoweit hat die Landeshauptstadt München keinen Ermessensspielraum. Sie kann ein baurechtlich zulässiges Bauvorhaben nicht einfach verhindern, da sie sich sonst der Geltendmachung von Amtshaftungsansprüchen aussetzen würde.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 00539 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen
entsprochen werden. Er ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt

Mit freundlichen Grüßen