

Telefon: 0 233-22096
22632
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/33 V

- A) Bebauungsplan Nr. 2163**
Aignerstraße (beiderseits),
Gietlstraße (südlich),
Tegernseer Landstraße (westlich),
Kiesstraße (nördlich),
Untere Grasstraße (westlich),
Ichostraße (nördlich)

- Aufstellungsbeschluss -

- B) Antrag der Stadtratsfraktion ÖDP / FW:**
Uhrmacherhäusl – Alle planerischen Mittel ausschöpfen
Antrag Nr. 20-26 / A 00354 von der Fraktion ÖDP / FW
vom 12.08.2020

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01767

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 2.500
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Antrag Nr. 20-26 / A 00354

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Aufstellung eines Bebauungsplans

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der am 26.02.1997 beschlossene Aufstellungsbeschluss Nr. 1806 zwischen der Unteren Grasstraße, Kiesstraße, Tegernseer Landstraße und Ichostraße hat neben den Sanierungszielen insbesondere auch das Ziel, die für das Gebiet typische kleinmaßstäbliche Baustruktur so weit wie möglich zu erhalten. Dies betrifft auch den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 159 mit dem Kaufhaus im südwestlichen Bereich des genannten Aufstellungsbeschlusses und der direkt anschließenden klein-

teiligen Bebauung an der Tegernseer Landstraße.

Die Zielsetzung, die Kleinmaßstäblichkeit zu erhalten, soll nun durch diesen Aufstellungsbeschluss auf den gesamten Bereich der sogenannten Feldmüllersiedlung erweitert werden.

Die Feldmüllersiedlung bildet mit ihren zahlreichen Einzelbaudenkmälern das „Ensemble Feldmüllersiedlung“ im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG.

Die Feldmüllersiedlung ist in ihrer heutigen Ausprägung noch immer intakt. Dennoch entstehen aufgrund neuerer Bauungen an der Ichostraße, Aignerstraße und Gietlstraße städtebauliche Spannungen, die das intakte und einheitliche Siedlungsbild gefährden könnten.

Eine neue städtebauliche Entwicklung würde den Charakter der dortigen städtebaulichen Struktur, die gerade von einer Mischung verschiedener Bauzeiten und -höhen sowie der Kleinteiligkeit der Gebäude geprägt ist, deutlich verändern. Dies ist nicht gewünscht, da die erhaltenen Gebäude jeweils für ihre Zeit stehen und sich in ihrer Abfolge zu einem harmonischen Zeitdokument fügen. Daher liegt die städtebauliche, geschichtliche und volkskundliche besondere Bedeutung des Ensembles in der Kleinteiligkeit der Gebäude und gerade auch in ihrer Höhenentwicklung. Diese ist das entscheidende Charakteristikum, das das Ensemble auszeichnet und als besonders abhebt. Den wenigen eingeschossigen Gebäuden aus der Entstehungszeit kommt dabei besonderes Gewicht zu; ein Ersetzen durch höhere Gebäude, die nicht dem historischen Kontext entsprechen, ist dem abträglich. Die Zugehörigkeit zur allerersten Bauphase ist nur durch den Erhalt der erdgeschossigen Bauweise ablesbar.

Dieser historische städtebauliche Charakter soll auch für die künftigen Generationen erhalten bleiben.

Vorgänge wie der Abbruch des Uhrmacherhäusls bis auf die Giebelwände und Grundmauern machen deutlich, dass dieses Ziel nicht nur im Einzelfall gefährdet ist.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha, wovon sich ca. 0,4 ha in städtischem Eigentum befinden (Straßenflächen).

Das Gebiet wird im Westen beidseitig von der Aignerstraße, im Norden von der Gietlstraße, im Osten von der Tegernseer Landstraße bzw. der Unteren Grasstraße und im Süden von der Kiesstraße bzw. Ichostraße begrenzt. Es befindet sich im Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten.

Das Planungsgebiet ist insbesondere durch eine kleinteilige, teilweise nur ein- bis zweigeschossige, historisch gewachsene Bebauung geprägt.

Südwestlich des Umgriffes befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 159 ein Gebäude im größeren Maßstab (Kaufhaus an der Ecke Ichostraße/Tegernseer Landstraße) sowie im direkten Anschluss daran eine kleinteilige Bebauung.

Westlich des Planungsumgriffs befindet sich die Kirche Heilig Kreuz Giesing.

2.2. Planerische Ausgangslage

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet östlich der Unteren Grasstraße als besonderes Wohngebiet mit der landschaftsplanerischen Zielaussage „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Westlich der Unteren Grasstraße ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit der landschaftsplanerischen Zielaussage „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt.

Südlich des Planungsgebietes im Kreuzungsbereich um den Tegernseer Platz befindet sich ein Stadtteilzentrum.

2.3. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Planungsgebiet besteht kein Baurecht nach § 30 BauGB. Es ist kein Bauliniengerüfte vorhanden, weder in Form von Bauräumen noch Straßenbegrenzungslinien. Das derzeit bereits vorhandene Baurecht beurteilt sich hier insbesondere nach § 34 BauGB.

Südwestlich des Planungsgebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 159 vom 09.03.1968. Dieser setzt für den Bereich zwei Kerngebiete fest.

Am 26.02.1997 wurde der Aufstellungsbeschluss Nr. 1806 für einen neuen Bebauungsplan gefasst. Zielsetzung ist unter anderem, die für das Gebiet typische kleinmaßstäbliche Baustruktur zu erhalten sowie die Umsetzung der Sanierungsziele.

3. Planungsziel

Das Planungsziel ergibt sich aus der vorhandenen Struktur des Planungsgebietes. Demnach ist es Ziel, die historisch gewachsenen und als schutzwürdig erachteten Verhältnisse zu erhalten, insbesondere auch eine kleinmaßstäbliche, teils eingeschossige Bebauung, die zwingender Bestandteil der bestehenden und gewünschten städtebaulichen Struktur ist.

4. Sozialgerechte Bodennutzung

Ein Fall der sozialgerechten Bodennutzung liegt nicht vor, da der vorgesehene Bebauungsplan nicht zu einer Bodenwertsteigerung führt.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 14.10.2020 mit der Angelegenheit befasst und einem Aufstellungsbeschluss zugestimmt.

B) Antrag der Stadtratsfraktion ÖDP / FW

Mit dem vorliegenden Beschluss wird der Antrag Nr. 20-26 / A 00354 der Fraktion ÖDP / FW vom 12.08.2020 behandelt.

Die Stadtratsfraktion Ökologisch-Demokratische Partei / Freie Wähler hat am 12.08.2020 den Antrag Nr. 20-26 / A 00354 (Anlage 3) gestellt mit der Forderung, für das „Uhrmacherhäusl“ alle planerischen Mittel auszuschöpfen. Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob für das Grundstück im Erhaltungs- bzw. Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße, Obere Grasstraße 1, sogenanntes „Uhrmacherhäusl“, ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Es wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin Bezug genommen. Danach soll für das im Betreff genannte Gebiet ein Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt werden, die historisch gewachsenen und als schutzwürdig erachteten Verhältnisse zu erhalten, insbesondere auch eine kleinmaßstäbliche, teils eingeschossige Bebauung, die zwingender Bestandteil der bestehenden und gewünschten städtebaulichen Struktur ist.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 00354 der Fraktion ÖDP / FW vom 12.08.2020 ist nach Maßgabe der obigen Ausführungen geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten wurde zu der Beschlussvorlage gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse mit Schreiben vom 09.10.2020 beteiligt.

Er hat sich in der Sitzung vom 13.10.2020 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bezirksausschuss 17 begrüße die Aufstellung des Bebauungsplans zur Absicherung der historischen Feldmüllersiedlung gegenüber der höheren Bebauung aus späteren Zeitschichten.

Für den BA 17 sei aus der Vorlage noch nicht ausreichend ersichtlich, was dies konkret für die beabsichtigten Festsetzungen im Umgriff der Feldmüllersiedlung und für insbesondere das Grundstück in der Oberen Grasstraße1 bedeutet.

Stellungnahme:

Es ist beabsichtigt, im Bebauungsplan das bis heute überlieferte Höhengefüge der historischen Substanz der Feldmüllersiedlung festzusetzen; dies gilt auch für den überlieferten Bestand in der Oberen Grasstraße 1, der zwei Entwicklungsstufen der Feldmüllersiedlung beinhaltet.

Die Obere Grasstraße ist im Besonderen geeignet, Genesis und Entwicklung der Feldmüllersiedlung in der Überlagerung mit späteren Zeitschichten anschaulich zu

dokumentieren. Einem „Gleichziehen“ der Bebauung, wie es planungsrechtlich unregelt in der Vorschrift des § 34 BauGB (Einfügen) angelegt wäre, soll damit auch mit stadtplanerischen Mitteln entgegengewirkt werden.

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing-Fasangarten hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.09.2020, M = 1:2.500 (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet Aignerstraße (beiderseits), Gietlstraße (südlich), Tegernseer Landstraße (westlich), Kiesstraße (nördlich), Untere Grasstraße (westlich), Ichostraße (nördlich) ist ein Bebauungsplan aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00354 der Fraktion ÖDP / FW vom 12.08.2020 ist damit geschäftordnungsgemäß behandelt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V1
3. An den Bezirksausschuss 17
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VV EO
7. An das Baureferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/32
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33V