

Telefon: 233 – 22947
25299
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/22P
PLAN HA II/22 V

**Bebauungsplan für das Hohenzollernkarree –
Zerstörung des grünen Innenhofs mit
Luxuswohnraum verhindern**

Antrag Nr. 20-26 / A 01251 der Stadtratsfraktion
DIE LINKE. / Die PARTEI vom 26.03.2021

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04076

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan Hohenzollernkarree M = 1.000
3. Antrag Nr. 20-26 / A 01251 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom.
26.03.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.09.2021 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion der DIE LINKE. / Die PARTEI hat am 26.03.2021 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 01251 (Anlage 3) gestellt. Darin wird beantragt, für den Bereich zwischen Clemens-, Fallmerayer-, Herzog- und Erich-Kästner-Straße im 4. Stadtbezirk Schwabing West einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, den Innenhof von einer Bebauung mit Luxuseigentumswohnungen freizuhalten und die bestehenden wertvollen Bäume zu erhalten. Außerdem soll eine Veränderungssperre für dieses Gebiet erlassen werden, um Bauvorhaben auszusetzen bzw. zu untersagen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 1 Abs. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat. Die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. deren Ablehnung sowie über planungssichernde Maßnahmen ist zwar stadtteilbezogen, es liegt aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vor.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / A 01251 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Die Wohnbebauung des sogenannten Hohenzollernkarrees besteht aus einer vierseitig umlaufenden Blockrandbebauung in Privateigentum, die an der Südseite eine Öffnung zu einer baumbestandenen Aufweitung im Straßenraum der Herzogstraße aufweist. Die Bebauung ist viergeschossig und umschließt einen Innenhof mit einer darunter liegenden zweigeschossigen Tiefgarage, mit der der Großteil der Fläche des Innenhofs unterbaut ist. Die Erschließung der Parkgarage erfolgt von der Fallmerayerstraße aus.

Auf der unterirdischen Garage befinden sich etwa 50 dort angepflanzte Bäume.

1.1 Vorhandenes Baurecht

Der Eigentümer hat eine viergeschossige Hofbebauung in einem Gebäude mit 35 Wohneinheiten (WE) und die dafür erforderliche bauliche Veränderung der darunter befindlichen Parkgarage bei der Lokalbaukommission beantragt. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 i. V. m. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Der Block weist ein Bauliniengefüge mit einer straßenbegleitenden Baulinie und einer rückwärtigen Baugrenze auf. Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb des durch die rückwärtige Baugrenze festgesetzten Bauraums auf der bestehenden Tiefgarage.

Für das Vorhaben wurde zunächst am 19.05.2017 auf Antrag des Eigentümers ein Bauvorbescheid erteilt. Die Geltungsdauer des Vorbescheids wurde am 12.05.2020 um weitere zwei Jahre verlängert. Die damals den Bestand überragende Höhenentwicklung wurde negativ beschieden, für eine niedrigere Bebauung mit vier Geschossen wurde ein positiver Hinweis aufgenommen, ferner wurde für mögliche planungsrechtliche Befreiungen auf den 40%-Beschluss der Landeshauptstadt München (40% der „befreiten“ Wohnbaufläche sind für den geförderten Wohnungsbau, vorrangig in Form von geförderten Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung – EOF, zu verwenden) verwiesen. Eine erforderliche Befreiung von der rückwärtigen Baugrenze im Innenhof wäre unter Berücksichtigung der Erstellung von gefördertem Wohnraum gemäß 40%-Beschluss und der in der Tiefgarage vorhandenen Stellplätze aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Ermessensabwägung möglich.

Etwa ein Viertel der vorhandenen Bäume müsste zugunsten des in der Mitte des Innenhofs beantragten Neubaus entfallen. Als Ersatz für ca. 13 zu fällende Bäume ist eine Ergänzung der Begrünung im Innenhof durch mindestens neun Baumneupflanzungen gefordert. Weiter ist auch eine intensive Begrünung der neuen Dachfläche für ein Gartendach erforderlich, das von den Bewohner*innen als Freifläche genutzt werden kann.

2. Bebauungsplan

Aufgrund der oben beschriebenen bauplanungsrechtlichen Ausgangslage liegt für das betreffende Geviert durch ein bestehendes übergeleitetes Bauliniengefüge ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und somit bereits ein Beurteilungsrahmen wie bei dem geforderten Bebauungsplan vor. Dieser versagt durch die bestehende rückwärtige Baugrenze eine Bebauung im Inneren des Gevierts.

Die Lokalbaukommission kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen den Weg der Befreiung von der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze ermöglichen. Der Eigentümer*in wurde, wie unter Punkt 1.1 ausgeführt, im Rahmen eines Bauvorbescheids die Nachverdichtung im Blockinneren grundsätzlich in Aussicht gestellt, wenn 40% der zu befreienden Wohnbaufläche als geförderte Wohnungen erstellt werden.

Eine mögliche Genehmigung einer Bebauung im Inneren des Gevierts steht somit unter dem Vorbehalt der Herstellung von gefördertem Wohnraum. Die Erstellung von gefördertem Wohnraum in den bestehenden Stadtgebieten entspricht den wohnungspoliti-

schen Zielen der Landeshauptstadt München. Deshalb ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Auffassung, dass im vorliegenden Fall eine Nachverdichtung zu den Bedingungen des 40%-Beschlusses und den Anforderungen zu Baumersatz und Neuanpflanzungen vertretbar wäre.

Die Tatsache, dass der Innenhof des Hohenzollernkarrees frei von Bebauung ist, stellt im Vergleich zu den umliegenden, zum Teil dicht bebauten Innenhöfen einen regelrechten Ausnahmetatbestand dar. Als unmittelbare Bezugsfälle sind hier vor allem die nördlich, östlich, südlich und westlich angrenzenden Blöcke zu nennen. Vor diesem Hintergrund, und angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum, wurde eine Bebauung des Innenhofes für grundsätzlich städtebaulich vertretbar gehalten. Hinzu kommt, dass die zusätzliche Bebauung des Innenhofes im Bereich der bereits vorhandenen Tiefgarage zu keiner weiteren Flächenversiegelung führt und auch durch den Neubau ausgelöster Stellplatzbedarf weitgehend abgedeckt werden kann.

Generell kann Baumbestand auf einer bestehenden Tiefgarage nicht öffentlich-rechtlich gesichert werden, da im Falle einer erforderlichen äußeren Sanierung der Garage die darüber befindlichen Bäume gefällt werden müssten.

3. Veränderungssperre

Im Antrag Nr. 20-26 / A 01251 (Anlage 3) wird der Erlass einer Veränderungssperre gefordert. Voraussetzung dafür ist gemäß § 14 BauGB, dass ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. Da im vorliegenden Fall wie oben ausgeführt kein Bebauungsplanverfahren angezeigt ist, kommt eine Veränderungssperre nicht in Betracht.

4. Erhaltungssatzungsrecht

Die Anwesen Clemensstr. 85-95a, Herzogstr. 92-106, Erich-Kästner-Str. 16-24 und Fallmerayerstr. 19-23 befinden sich im Umgriff der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz / Hiltenspergerstraße“. Diese ist am 31.01.2019 in Kraft getreten und gilt bis zum Ablauf des 30.01.2024.

In Erhaltungssatzungsgebieten soll die vorgefundene Struktur der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden. Dabei kommt der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen einer befürchteten „Verdrängung“ der Wohnbevölkerung eine besondere Bedeutung zu.

Bei der beantragten Bebauung (vgl. Ausführungen unter Ziffer 1) wird neuer Wohnraum geschaffen. Insgesamt könnten 35 Wohneinheiten entstehen, davon 13 sozial gebunden.

5. Fazit

Eine Baugenehmigung mit einer Nachverdichtung im Inneren des Blocks ist im Befreiungsweg unter Maßgabe des 40%-Beschlusses zur Schaffung von geförderten Wohnungen aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung möglich. Ein langfristiger Schutz der meisten Bäume im Innenhof ist durch ihre Lage auf der Tiefgarage bedingt auch durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht zu erreichen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01251 der Stadtratsfraktion der DIE LINKE. / Die PARTEI vom 26.03.2021 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor. Der Bezirksausschuss 4 erhält einen Abdruck der Beschlussvorlage zur Kenntnis.

Dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung eines Bebauungsplans und der Beschluss einer Veränderungssperre sind nicht geboten.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01251 der Stadtratsfraktion der DIE LINKE. / Die PARTEI vom 26.03.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

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

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 den Bezirksausschuss 4
3. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/10
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV-22
mit der Bitte um Kenntnissnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3