

Telefon: 233 - 24426
Telefax: 233 - 25831

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-HAIV-33V

Nachverdichtung im 19. Stadtbezirk stoppen

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00324 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
am 14.10.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06016

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00324
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 31.05.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat am 14.10.2021 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00324 (Anlage 1) beschlossen.

Mit der Empfehlung wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München gebeten, die laut Antragsteller*in „maßlosen“ Nachverdichtungen im Stadtbezirk 19 zu stoppen. Beispielhaft wird benannt, die Errichtung eines Wohnturms als „Eingangstor“ nach Fürstenried-West (Neurieder Tor) und die Nachverdichtung in Fürstenried West sowie die Entwicklung, dass kleinste Grundstücke nahezu vollständig überbaut werden.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet (Vollzug der baurechtlichen Vorschriften – BayBO) und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Unbestritten befindet sich München nach wie vor in einer Wachstumsphase, der Zuzug in die Landeshauptstadt München ist ungebrochen. Laut Bevölkerungsprognose soll die Einwohnerzahl auch in den nächsten Jahren noch weiter ansteigen. Mit dem Einwohnerwachstum steigen aber natürlich auch die planerischen Herausforderungen vor allem in den Bereichen Wohnen. Um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, ist neben der Aktivierung von neuem Bauland eine qualifizierte Nachverdichtung unausweichlich.

Denn bereits seit langem sind die Flächenreserven für den Wohnungsbau begrenzt. Deshalb befasst sich die Landeshauptstadt München schon seit einigen Jahren im Rahmen des Projektes „Perspektive München - Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie)“ intensiv damit, wie das Ziel „Wohnraumschaffung“ erreicht werden kann. Dabei wird auch die Möglichkeit einer qualifizierten Nachverdichtung betrachtet. Im Ergebnis sollte die Landeshauptstadt München dort weitergebaut werden, wo es verträglich ist. Möglichkeiten der Aufstockung bei größeren Blockbebauungen sollten genutzt werden, um so die Voraussetzung zu schaffen, Gebiete mit Gartenstadtcharakter weiter bewahren zu können. Die vorhandenen lockeren Strukturen und ihre Durchgrünung sind so weit wie möglich zu erhalten, und im Gegenzug im gesamtstädtischen Kontext an geeigneter Stelle Potentiale der Verdichtung zu nutzen.

Basierend hierauf hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Stadtratsvorlage Nr. 14 - 20 / V 00909 vom 16.07.2014 „Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung – Stand und Ausblick“ dargestellt, welche neuen Instrumente als Elemente zur Unterstützung der Stadtplanung in den Bereichen mit Gartenstadtcharakter bereits entwickelt wurden und nunmehr sofort zur Anwendung gebracht werden können.

Oft am Schwierigsten ist die Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen. Die Menschen, die dort schon wohnen, sehen es sehr skeptisch, wenn plötzlich nebenan aufgestockt werden soll oder wenn auf Grundstücken mit einem (älteren) Einfamilienhaus, die mit ihrer Größe ursprünglich auch noch eine Selbstversorgung mit Obst und Gemüse ermöglichen sollten, heute Mehrfamilienhäuser oder Doppel- und Reihenhausgruppen entstehen. Schnell entsteht dabei der Eindruck einer maßlosen Nachverdichtung. Dies liegt zum großen Teil an einem Generationenwechsel in den Vorortgebieten, die in der Nachkriegszeit neu gebaut oder zum ersten Mal saniert wurden. Häufig ist der Verkauf notwendig, um Miterben auszahlen zu können

Sicher ist, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission keine Möglichkeit hat, bestehendes Baurecht „einzukassieren“ bzw. vorzuenthalten. Denn gemäß Art. 68 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn alle zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Das heißt, wenn ein Bauvorhaben objektiv gesehen zulässig ist, muss die Genehmigung erteilt werden. Hierauf besteht Kraft Gesetzes ein Anspruch, den die Lokalbaukommission nicht aushebeln kann, ohne sich der Geltendmachung von Schadensersatz- oder Amtshaftungsansprüchen auszusetzen.

Die Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde prüft jeden Baufall individuell auf die Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, bezieht dabei die tangierten Fachstellen in die Entscheidung ein und berät im Sinne des Naturschutzes und der Verringerung der Flächenversiegelung. Dabei sind jedoch die gesetzlichen Vorgaben und die maßgebliche obergerichtliche Rechtsprechung, an die die Verwaltung gebunden ist, zu beachten bzw. zu würdigen.

Eine wertvolle Handreichung sind dabei die von der Stadtplanung mit wissenschaftlicher Begleitung entwickelten Rahmenpläne für ausgewählte Gartenstadtgebiete wie beispielsweise im 19. Stadtbezirk um den Ortskern Solln. Diese haben für jeden einzelnen Straßenblock dessen individuelle Charakteristik ermittelt, ihn einer von 14 verschiedenen Typologien zugeordnet und entsprechende Ziele für Bebauung und Grünstruktur formuliert.

Soweit in der Antragsbegründung als negatives Beispiel der geplante Wohnturm an der Neurieder Straße („Neurieder Tor“) benannt wird, wird darauf hingewiesen, dass es sich aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung hierbei keineswegs um eine maßlose Nachverdichtung handelt, sondern um genau jene Methodik, in geeigneten, gut erschlossenen Lagen mehr Wohnungen zu bauen, um die Gartenstadtgebiete vom Siedlungsdruck etwas zu entlasten.

Bei diesem Bauvorhaben hat sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in jeder Phase des Genehmigungsverfahrens sehr intensiv mit der Auswirkung auf das Stadtbild, die Verkehrssituation und den Flächenbedarf auseinandergesetzt. Bereits die Bauvoranfrage zu diesem Projekt wurde in den verschiedenen Gremien und auch mit Vorstellung in der Kommission für Stadtgestaltung als gutes Beispiel für eine Nachverdichtung angesehen. Seitens der Stadtentwicklungsplanung wurde eine Stadtbildverträglichkeitsstudie in Auftrag gegeben. In den hierzu geführten Diskussionen wurde der geplante Hochpunkt an der Autobahn als besonders gelungen empfunden und dort eine besondere Gewichtung gesehen. Das geplante Gebäude orientiert sich hinsichtlich seiner Grunddimensionen an den umliegend vorhandenen, maßstabsbildenden Bestandsgebäuden (Hochpunkte Engadiner Str. 52 und Allgäuer Str. 1).

Das geplante Hochhaus mit seinen vielen Wohnungen, wovon ca. die Hälfte der Wohnungen ein oder zwei Zimmer haben, die andere Hälfte drei bis vier, leistet einen wertvollen Beitrag zur allgemeinen Entlastung des angespannten Münchner Wohnungsmarktes. Die Bauherrin verpflichtet sich im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Bauvorhabens zudem, auf dem Grundstück eine Kindertageseinrichtung mit drei Gruppen einzurichten sowie insgesamt 697 m² Geschossfläche als Mietwohnungen im Rahmen des städtischen Förderprogramms München Modell-Miete herzustellen.

Gerade in der Bauleitplanung finden umfangreiche Bürgerbeteiligungsformate statt, auch weit über die formell gesetzlichen Formate hinaus. Damit sollen die Prozesse so transparent wie möglich gestaltet werden. Dass sich dabei nicht alle geäußerten -auch oft konträren- Meinungen gleichzeitig durchsetzen und gesamtstädtische Notwendigkeiten nicht gänzlich aushebeln können, liegt auf der Hand.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Beteiligungsrechte weniger ausgeprägt. Hier genügt nach dem Gesetz die Beteiligung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke. Aber auch die Bezirksausschüsse haben die Möglichkeit, sich bei Baugenehmigungsverfahren einzubringen. Bei größeren Nachverdichtungsmaßnahmen sind aber auch die Bauherrn gefordert, für ihre Maßnahmen Akzeptanz zu schaffen.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00324 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 14.10.2021 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Veronika Mirlach, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften und unter Berücksichtigung der maßgeblichen obergerichtlichen Rechtsprechung weiterhin dafür einsetzt, die notwendige Nachverdichtung im Stadtbezirk städtebaulich verträglich zu steuern und auf geeignete Standorte zu fokussieren. Eine Nachverdichtung per se zu stoppen, ist jedoch rechtlich nicht möglich.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00324 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 14.10.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln der Landeshauptstadt München

Der/ die Vorsitzende

Die Referentin

.....

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

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19-Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Süd (1x)
4. An das Direktorium Dokumentationsstelle
5. An das Revisionsamt
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA 33 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3