



An die  
Fraktion ÖDP/ München-Liste  
CSU mit Freie Wähler  
im Rathaus

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

20.06.2023

**München erhalten I – Erhaltungssatzung „Städtebauliche Eigenart“**

Antrag Nr. 14-20 / A 06883 der ÖDP vom 02.03.2020, eingegangen am 02.03.2020

**Gartenstädte nachhaltig schützen – Instrument der „Gestaltungssatzung“ für  
Gartenstädte prüfen!**

Antrag Nr. 14-20 / A 06892 der CSU vom 02.03.2020, eingegangen am 02.03.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o.g. Antrag der ÖDP wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dazu aufgefordert, Stadtgebiete zu identifizieren, in denen eine Erhaltungssatzung „Städtebauliche Eigenart“ Anwendung finden kann. Insbesondere die Gartenstädte und der Eggarten sollen dahingehend geprüft werden. Weiterhin sollen zu dieser Thematik Berichte aus anderen Städten eingeholt und dem Stadtrat vorgestellt werden.

Parallel zum Antrag der ÖDP wurde die Verwaltung auch seitens der Fraktion CSU mit dem o.g. Antrag mit der Prüfung beauftragt, ob zum Schutz der Gartenstädte neben Rahmenplänen auch Gestalterhaltungssatzungen erlassen werden können.

Zur Begründung führt die ÖDP u. a. aus, dass die Gartenstädte München unverwechselbar machen und das Gesicht der Stadt prägen würden. Nach gerichtlich festgestellter Rechtswidrigkeit und nachträglicher Aufhebung der Münchner Gartenstadtsatzung sollen diese Viertel nach Ansicht der ÖDP nun durch Gestalterhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB geschützt werden. Nach Ansicht der ÖDP könnten durch Gestalterhaltungssatzung der Charakter der Gebiete der Münchner Gartenstadt wie auch die klimatischen und ökologischen Funktionen beibehalten und höchstwahrscheinlich sogar ortsbildprägende, alte, ökologisch-wertvolle Bäume geschützt werden.

Die CSU begründet die Relevanz insbesondere mit der Bedeutung der Gartenstädte und ihrer Grünflächen für die Biodiversität der Stadt und für den Schutz des Klimas.

Da zwischen der Beantwortung der StR-Anträge und der Vorstellung der Ergebnisse der Rahmenplanung Gartenstadt 2.0 ein direkter inhaltlicher Bezug besteht, war seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geplant, beide Anträge im Rahmen des Beschlusses „*Rahmenplanung Gartenstadt 2.0 – Endbericht*“ zu beantworten. Der Ergebnisbericht befindet sich aktuell allerdings noch in der Überarbeitung. Weiterhin steht vor Einbringung in den Stadtrat die Anhörung der örtlichen Bezirksausschüsse noch aus. Daher wurden gemäß § 60 Abs. 2 GeschO für beide StR-Anträge eine Fristverlängerung beantragt.

Bedingt durch die nichtgewährte Fristverlängerung der ÖDP zur Beantwortung des oben genannten Antrags wird dieser nun im Folgenden per Schreiben beantwortet. Da der Antrag der CSU inhaltsähnlich ist, wird dieser ebenfalls behandelt, wenngleich die CSU einer Fristverlängerung zugestimmt hat.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den beiden o.g. Anträgen wie folgt Stellung:

Der Stadtrat hat mit Beschluss „*Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung Rahmenplanungen - Beschlussfassung*“ die Verwaltung beauftragt, zunächst drei Gebiete aus der Liste der 20 Vorschlaggebiete auf Grundlage der entwickelten Systematik auszuwählen, mit den örtlichen Bezirksausschüssen abzustimmen und dafür Rahmenplanungen aufzustellen (Beschluss der Vollversammlung vom 26.06.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716). Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, sowohl in den bestehenden als auch in den drei neuen Rahmenplangebietern die Eignung zum Erlass einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zu prüfen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen soll durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein entsprechender Satzungsentwurf vorbereitet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden (ebd.).

In den drei untersuchten Gebieten (Obermenzing, östlich Bahn / Pasing Kolonie III, Bodenseestraße / Solln, Altort) konnte jedoch im Ergebnis keine Eignung für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB festgestellt werden. Eine detaillierte planerische und juristische Aufarbeitung dieses Ergebnisses wird derzeit im Rahmen der Beschlussfassung Gartenstadt 2.0 erarbeitet, die Ende 2023 fertig gestellt werden soll.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 (Eggarten) wurde am 24.07.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst, woraufhin ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für den Planungsumgriff durchgeführt wurde. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01468) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Entwurf des 1. Preisträgers aus dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb für das weitere Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung zu Grunde zu legen.

Planungsziel des Bebauungsplans mit Grünordnung ist es, im Bereich der Eggarten-Siedlung Wohnbauflächen mit hohen Anteilen genossenschaftlichen Wohnens zu entwickeln, durch die ein Beitrag geleistet wird, den enormen Bevölkerungszuwachs in München und dessen Folgen auf die Immobilien- und Mietpreise durch ein vielfältiges Angebot an Bauflächen abzumildern. Die Eggarten-Siedlung soll dabei Modellquartier für Mobilität, Energie, genossenschaftliches Wohnen und Schwammstadt werden.

Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch verdichtete Gebäudetypologien und flächensparende Bauweise sollen ca. 1.750 bis 2.000 Wohneinheiten mit eigenständigem Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung sowie vielfältigen und differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Grünausstattung entstehen. Dabei soll auch im Sinne der städtischen Biodiversitätsstrategie der Bedeutung des Gebietes für Naturschutz, insbesondere für den gesamtstädtischen Biotopverbund, sowie für das Stadtklima Rechnung getragen werden. Besonderes Augenmerk soll auf eine attraktive Freiraumversorgung in Vernetzung mit angrenzenden Gebieten sowie auf die Sicherung identitätsstiftender baulicher und natürlicher Strukturen gelegt werden.

Der Erlass einer Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zur Sicherung eines Gebiets zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt steht demnach dem vom Stadtrat erklärten Ziel der Wohnraumschaffung entgegen. Jedoch soll in Reminiszenz an den bestehenden Charakter der Eggarten-Siedlung die städtebauliche Eigenart der Eggarten-Siedlung soweit möglich in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden. Diese besteht aus kleinteiligen Gartenhäusern, die sich in einem schlechten baulichen

Zustand befinden, sowie dem vorhandenen Baumbestand. Gemäß Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers sollen neben dem größtmöglichen Baumerhalt drei Bestandsgebäude erhalten und mit dem Quartier dienenden Nutzungen, wie z. B. einer Hausmeisterwohnung, einem Gästehaus, Gastronomie oder weiteren geeigneten Nutzungen, bespielt werden. Dem o. g. Antrag kann bezogen auf den Eggarten daher nicht entsprochen werden.

Berichte anderer Städte, in denen diese Form der Erhaltungssatzung bereits angewendet wird, werden noch evaluiert und baldmöglichst vorgelegt.

Den Anträgen kann insoweit nur unter Maßgabe der o.g. Ausführungen nachgekommen werden.

Um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die o.g. Anträge damit geschäftsordnungsmäßig behandelt sind.

Mit freundlichen Grüßen

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