

**A.) Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0 – Endbericht und
Evaluation der Steuerungsinstrumente**

B.) Anträge und Empfehlungen

1. Aufnahme der Heimstättensiedlung in den Katalog der fünf Münchner Rahmenpläne zum Schutz von Gebieten mit Gartenstadtcharakter
Empfehlung Nr. 14-20 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 11.06.2015
2. Aufstellung eines Bebauungsplans für ganz Obermenzing bzw. für die einzelnen Viertel
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02539 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 26.03.2019
3. Gartenstadt Obermenzing; Anwendung der städtebaulichen Erhaltungssatzung auch für das nördlich der Verdistraße gelegene Gebiet
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02542 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 26.03.2019
4. Der BA fordert die Verwaltung auf eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB für das Gebiet innerhalb der Reinekestraße zu erlassen
BA-Antrag Nr. 14-20/ B 05808 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching vom 19.02.2019
5. Bebauungsplan für das Gebiet Gartenstadt Laim erlassen
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03051 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019
6. Gegen Bebauungsplan Nr. 748 in Laim, Erhaltung des Gartenstadtcharakters
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03052 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019
7. Erhalt der grünen Innenbereich der Gartenstadt Laim wegen des bereits stattfindenden Klimawandels
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03074 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019
8. Ausweisung von Quartieren mit Gartenstadtcharakter im 24. Stadtbezirk
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01923 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg vom 09.03.2021
9. Erstellung eines Bebauungsplanes für die Gartenstadt Obermenzing (Ziffer 2 des Antrags)
Empfehlung Nr. 20-26/ E 00169 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing vom 19.07.2021

10. Erweiterung Gartenstadt - Schreiben des Bezirksausschusses
20 Hadern vom 16.02.2022
11. Erstellung eines Bebauungsplanes für Obermenzing
Bürgerschreiben an den Bezirksausschuss 21 vom 18.05.2022
12. Prüfung aller Wohngebiete und Wohnviertel der Stadtbezirke 21
und 23 im Hinblick auf den Erlass von Erhaltungssatzungen
zum Schutz privater Gärten und Grünflächen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00627 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 01.06.2022
13. Erstellung eines Bebauungsplanes für Obermenzing
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01148 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing vom 25.04.2023

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Stadtbezirk 18 Untergiesing - Harlaching

Stadtbezirk 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln

Stadtbezirk 20 Hadern

Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

Stadtbezirk 24 Feldmoching - Hasenberg

Stadtbezirk 25 Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13216

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.09.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Beschluss der Vollversammlung vom 26.06.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 12716) - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung Rahmenplanung. Beauftragung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit der Erarbeitung und anschließender Vorstellung weiterer Rahmenplanungen in drei weiteren Untersuchungsgebieten sowie der Prüfung der Eignung zum Erlass einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.
Inhalt	Bericht über die Ergebnisse der Rahmenplanung zur Gartenstadt 2.0 in den Stadtbezirken 19 und 21 sowie die Evaluation der von der Lokalbaukommission entwickelten Steuerungsinstrumente. Weiterhin Vorstellung der Ergebnisse Prüfung für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Ergebnisse der Rahmenplanung für die Gebiete Obermenzing, östlich Bahn; Pasing Kolonie III, Bodenseestraße und Solln, Altort, wie unter Teil A) Ziffer 3.2.1, 3.2.2 und 3.2.3 des Vortrags der Referentin dargestellt, im Rahmen der Bauberatung zu thematisieren und bei der Beurteilung von Einzelbauvorhaben bei der Erteilung von Befreiungen im rechtlich zulässigen Rahmen zu berücksichtigen. 2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1. Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zum Erhalt der Qualität der Gartenstadtgebiete 2.0, wie unter Teil A) Ziffer 5 des Vortrags der Referentin dargestellt, nicht vorliegen. 3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit gegebenenfalls die Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München einen Beitrag für die Münchner Gartenstadt leisten kann, wie unter Teil A) Ziffer 6 des Vortrags der Referentin dargestellt. 4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die „Blockweise Betrachtung“ und die internen Verwaltungsvorschriften zur Beurteilung von Bauvorhaben in den Gartenstadtbereichen weiterhin anzuwenden und auch die rechtlichen Grenzen weiter auszuloten. 5. - 15 Behandlung von Anträgen und Empfehlungen 16. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Rahmenplanung, Gartenstadt, Blockweise Betrachtung,
Ortsangabe	Stadtbezirk 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

A.) Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0 – Endbericht und Evaluation der Steuerungsinstrumente

B.) Anträge und Empfehlungen

1. Aufnahme der Heimstättensiedlung in den Katalog der fünf Münchner Rahmenpläne zum Schutz von Gebieten mit Gartenstadtcharakter
Empfehlung Nr. 14-20 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 11.06.2015
2. Aufstellung eines Bebauungsplans für ganz Obermenzing bzw. für die einzelnen Viertel
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02539 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 26.03.2019
3. Gartenstadt Obermenzing; Anwendung der städtebaulichen Erhaltungssatzung auch für das nördlich der Verdistraße gelegene Gebiet
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02542 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 26.03.2019
4. Der BA fordert die Verwaltung auf eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB für das Gebiet innerhalb der Reinekestraße zu erlassen.
BA-Antrag Nr. 14-20/ B 05808 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching vom 19.02.2019
5. Bebauungsplan für das Gebiet Gartenstadt Laim erlassen
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03051 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019
6. Gegen Bebauungsplan Nr. 748 in Laim, Erhaltung des Gartenstadtcharakters
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03052 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019
7. Erhalt der grünen Innenbereich der Gartenstadt Laim wegen des bereits stattfindenden Klimawandels
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03074 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019
8. Ausweisung von Quartieren mit Gartenstadtcharakter im 24. Stadtbezirk
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01923 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg vom 09.03.2021
9. Erstellung eines Bebauungsplanes für die Gartenstadt Obermenzing (Ziffer 2 des Antrags)
Empfehlung Nr. 20-26/ E 00169 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing vom 19.07.2021

10. Erweiterung Gartenstadt - Schreiben des Bezirksausschusses
20 Hadern vom 16.02.2022
11. Erstellung eines Bebauungsplanes für Obermenzing
Bürgerschreiben an den Bezirksausschuss 21 vom 18.05.2022
12. Prüfung aller Wohngebiete und Wohnviertel der Stadtbezirke 21
und 23 im Hinblick auf den Erlass von Erhaltungssatzungen
zum Schutz privater Gärten und Grünflächen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00627 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 01.06.2022
13. Erstellung eines Bebauungsplanes für Obermenzing
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01148 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing vom 25.04.2023

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Stadtbezirk 18 Untergiesing - Harlaching

Stadtbezirk 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln

Stadtbezirk 20 Hadern

Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

Stadtbezirk 24 Feldmoching - Hasenberg

Stadtbezirk 25 Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13216

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.09.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin	3
A.) Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0 – Endbericht und Evaluation der Steuerungsinstrumente	3
1. Beschlusslage	3
2. Anlass und Zielsetzung	4
3. Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0	5
4. Blockweise Betrachtung	19
5. Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzung	30
6. Weiteres Vorgehen	39
B.) Anträge und Empfehlungen	43
Beteiligung der Bezirksausschüsse	52
II. Antrag der Referentin	55
III. Beschluss	56

Telefon: 0 233-22854
0 233-20840
0 233-22472

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-HA II/63 P
PLAN-HA II/51
PLAN-HA II/60 V
PLAN-HA IV/10

A) Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0 – Endbericht und Evaluation der Steuerungsinstrumente

B) Anträge und Empfehlungen

1. Aufnahme der Heimstättensiedlung in den Katalog der fünf Münchner Rahmenpläne zum Schutz von Gebieten mit Gartenstadtcharakter
Empfehlung Nr. 14-20 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 11.06.2015
2. Aufstellung eines Bebauungsplans für ganz Obermenzing bzw. für die einzelnen Viertel
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02539 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 26.03.2019
3. Gartenstadt Obermenzing; Anwendung der städtebaulichen Erhaltungssatzung auch für das nördlich der Verdistraße gelegene Gebiet
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02542 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 26.03.2019
4. Der BA fordert die Verwaltung auf eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB für das Gebiet innerhalb der Reinekestraße zu erlassen
BA-Antrag Nr. 14-20/ B 05808 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching vom 19.02.2019
5. Bebauungsplan für das Gebiet Gartenstadt Laim erlassen
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03051 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019
6. Gegen Bebauungsplan Nr. 748 in Laim, Erhaltung des Gartenstadtcharakters
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03052 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019
7. Erhalt der grünen Innenbereich der Gartenstadt Laim wegen des bereits stattfindenden Klimawandels
Empfehlung Nr. 14-20 / E 03074 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019
8. Ausweisung von Quartieren mit Gartenstadtcharakter im 24. Stadtbezirk
BA-Antrag Nr. 20-26 / B 01923 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg vom 09.03.2021
9. Erstellung eines Bebauungsplanes für die Gartenstadt Obermenzing (Ziffer 2 des Antrags)
Empfehlung Nr. 20-26/ E 00169 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing vom 19.07.2021

10. Erweiterung Gartenstadt - Schreiben des Bezirksausschusses
20 Hadern vom 16.02.2022
11. Erstellung eines Bebauungsplanes für Obermenzing
Bürgerschreiben an den Bezirksausschuss 21 vom 18.05.2022
12. Prüfung aller Wohngebiete und Wohnviertel der Stadtbezirke 21
und 23 im Hinblick auf den Erlass von Erhaltungssatzungen
zum Schutz privater Gärten und Grünflächen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00627 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 01.06.2022
13. Erstellung eines Bebauungsplanes für Obermenzing
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01148 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing vom 25.04.2023

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Stadtbezirk 18 Untergiesing - Harlaching

Stadtbezirk 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln

Stadtbezirk 20 Hadern

Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

Stadtbezirk 24 Feldmoching - Hasenberg

Stadtbezirk 25 Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13216

Anlagen:

1. Übersicht der Gebiete der Besonderen SiedlungsgebieteVO und ehemaligen
Gartenstadtsatzung inklusive der Untersuchungsgebiete Rahmenplanung
Gartenstadt 1.0 und 2.0
2. Übersichtsplan der 20 Vorschlaggebiete aus der AG Gartenstadt (Stand 2016)
3. Lagepläne der drei Rahmenplanungsgebiete mit Stadtbezirksgrenzen M 1:50.000
(Anlagen 3 a) - c))
4. Detailpläne der drei Rahmenplanungsgebiete M 1:5.000 (Anlagen 4 a) - c))
5. Rahmenplanung Gartenstadt 2.0
6. Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzung (Anhang 7 zur Rahmenplanung 2.0)
7. Empfehlung Nr. 14-20 / E 00474 am 11.06.2015
8. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02539 am 26.03.2019
9. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01439 vom 25.04.2017
10. Antrag vom 08.06.2021 im Bezirksausschuss 21 (Sitzung 08.07.2021)
11. Antwortschreiben vom 16.08.2021
12. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02542 am 26.03.2019
13. Antrag Nr. 14-20/ B 05808 des Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching vom
19.02.2019
14. Empfehlung Nr. 14-20 / E 03051 am 19.11.2019
15. Empfehlung Nr. 14-20 / E 03052 am 19.11.2019
16. Empfehlung Nr. 14-20 / E 03074 am 19.11.2019
17. Antrag des Bezirksausschuss 24 Nr. 20-26 / B 01923 vom 09.03.2021

18. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00169 am 19.07.2021
19. Schreiben des Bezirksausschuss 20 Hadern vom 16.02.2022
20. Schreiben des Bezirksausschuss 21 vom 18.05.2022
21. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00627 am 01.06.2022
22. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01148 am 25.04.2023
23. Stellungnahme des Bezirksausschuss 16 vom 05.07.2024
24. Stellungnahme des Bezirksausschuss 19 vom 03.07.2024
25. Stellungnahme des Bezirksausschuss 20 vom 11.06.2024
26. Stellungnahme des Bezirksausschuss 21 vom 05.07.2024
27. Stellungnahme des Bezirksausschuss 24 vom 19.06.2024
28. Stellungnahme des Bezirksausschuss 25 vom 08.07.2024

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.09.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0 – Endbericht und Evaluation der Steuerungsinstrumente

Die Vorlage behandelt Rahmenplanungen für drei Gartenstadtgebiete in den Stadtbezirken 19 und 21. Diese sind in den Anlagen 3 a - c und 4 a - c ausführlich dargestellt. Der Vortrag stellt eine Zusammenfassung der Ergebnisse dar. Zudem wird die Anwendung der entwickelten Steuerungsinstrumente „Ermessenslenkende Vorschriften“ und „Blockweise Betrachtung“ evaluiert.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 4 Ziffer 9 b) der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich um eine Angelegenheit handelt, welche die städtebauliche Entwicklung der Stadt entscheidend berührt sowie gemäß § 2 Ziffer 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die Entscheidung über den Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) der Vollversammlung des Stadtrates obliegt.

1. Beschlusslage

Mit dem Ziel der Steuerung der baulichen Entwicklung unter der Maßgabe des Erhalts des spezifischen Charakters der Münchner Gartenstädte wurde durch die Vollversammlung des Stadtrats in der Sitzung vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00909 – Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung, Stand und Ausblick) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, zunächst die Rahmenplanungen für drei Testgebiete und in einem weiteren Schritt für drei weitere Gebiete durchzuführen und ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften zu entwickeln. Am 25.10.2017 erfolgte mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09880 die Bekanntgabe des Sachstandsberichts inklusive der erarbeiteten internen Verwaltungsvorschriften im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung. Mit dem Beschluss vom 26.06.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716) wurde der Vollversammlung der Schlussbericht

„Rahmenplanung Gartenstadt: Handlungsbedarf- und Umsetzungskonzepte“ für die ersten sechs Gartenstadtgebiete vorgelegt.

Im o.g. Beschluss vom 26.06.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716) wurden zudem verschiedene Aufträge formuliert:

- Aufstellung von Bebauungsplänen im Einzelfall zum Erhalt der Gartenstadt-identität; dieser Auftrag wurde bereits mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 Zuccalistraße aufgegriffen, welcher am 29.06.2022 vom Stadtrat als Satzung beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06359).

Weitere Aufträge des Beschlusses Nr. 14-20 / V 12716 werden im Rahmen des vorliegenden Beschlusses erfüllt:

- Vorstellung der Erarbeitung weiterer Rahmenplanungen in drei Gebieten (s. Teil A) Ziffer 3.2) aus der Liste der 20 Vorschlaggebiete (s. Anlage 2)
- Bericht über die Anwendung der „Blockweisen Betrachtung“ und der internen Verwaltungsvorschriften (s. Teil A) Ziffer 4).
- Prüfung der Eignung zum Erlass einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 S.1 Nr. 1 BauGB (s. Teil A) Ziffer 5).
- Darlegung des weiteren Vorgehens in den Gartenstadtgebieten (s. Teil A) Ziffer 6).

Für eine einfach verständliche Unterscheidung werden im Folgenden die Vorgängeruntersuchung als Rahmenplanungen Gartenstadt 1.0 und die hiesige Fortführung als Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0 bezeichnet.

2. Anlass und Zielsetzung

Anlass der Rahmenplanungen Gartenstadt ist die anhaltende dynamische, städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München und die ansteigende Dringlichkeit von Klimaanpassungsmaßnahmen. Die zunehmende Nachverdichtung und der damit einhergehende Entwicklungsdruck ist auch in den Münchner Gartenstadtvierteln spürbar angekommen, mit der Folge einer anhaltenden Diskussion über die Identität und Lebensqualität in diesen Stadtgebieten.

Der vom historischen Kontext entkoppelte Begriff der Münchner Gartenstadt umfasst Gebiete mit einer großen Bandbreite gebietspezifischer Qualitäten. Im Folgenden wird zur Präzisierung daher der Begriff „Münchner Gartenstadt“ verwendet. Dies sind insbesondere die Gebiete, in denen durch die Landeshauptstadt München die Verordnung über Mindestabstandsflächen, Höhenlagen von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten (Besondere SiedlungsgebieteVO 930), ehemals Staffel 9 der Staffelbauordnung, sowie die Gartenstadtsatzung (GSS, Staffel 10 der Staffelbauordnung) erlassen wurden (s. Anlage 1).

Die Münchner Gartenstadtgebiete zeichnen sich durch einen hohen Grad der Durchgrünung mit wertvollem Baumbestand, zusammenhängenden privaten Freiflächen und begrünten Vorgärten aus. Zum anderen weisen sie eine

lockere, meist solitäre Bebauung mit vergleichsweise geringerer städtebaulicher Dichte auf. Nach dieser Definition sind im Gebiet der Landeshauptstadt München derzeit circa 6.000 Hektar als Gartenstadt zu bezeichnen. Dies entspricht in etwa 20 Prozent des Stadtgebiets.

Ziel der Landeshauptstadt München ist es, die bauliche Entwicklung im rechtlich zulässigen Rahmen so zu lenken, dass der Gartenstadtcharakter und die Identität der Gebiete als „grüne Stadtbereiche“ erhalten bleiben.

3. Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0

3.1. Vorgehensweise

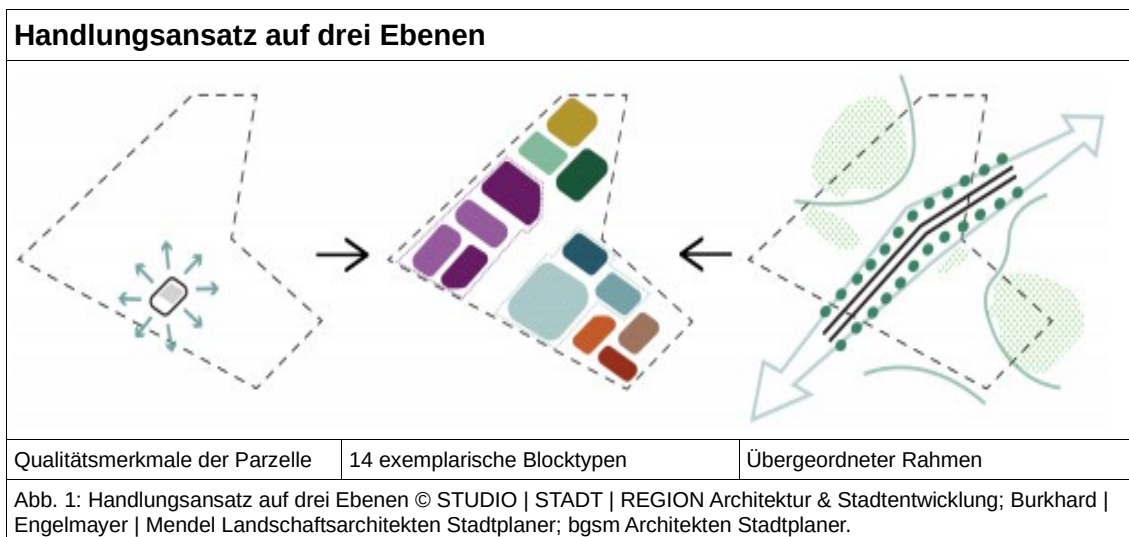
Die Arbeitsgemeinschaft STUDIO | STADT | REGION Architektur & Stadtentwicklung; Burkhard | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner und bgsM Architekten Stadtplaner wurde 2020 beauftragt, die Folgeuntersuchung „Rahmenplanung Gartenstadt inkl. Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzung“ (Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0) durchzuführen. Als Grundlage für die erstellten Rahmenplanungen wurde unter anderem die 2017 durchgeführte Kategorisierung der Baugevierte zur Vorbereitung der „Blockweisen Betrachtung“ (s. Teil A) Ziffer 4) herangezogen.

Anhand der bereits 2015 aufgestellten Liste mit insgesamt 20 Gartenstadtgebieten wurden die drei Gebiete in Obermenzing, Pasing und Solln als Rahmenplangebiete ausgewählt. Die Auswahl erfolgte nach den Bewertungskriterien Erforderlichkeit aufgrund bestehender Stadtstrukturen, Geeignetheit (u. a. baulrechtliche Ausgangslage), Bedeutung (u. a. historische Bedeutung, Staffel 9, Besondere SiedlungsgebieteVO 930) und Sachthemen wie beispielsweise Stadtökologie, Grünraumvernetzung, Stadtgestalt und Identität. Unter der Fragestellung „Was gibt die einzelne Parzelle der Münchner Gartenstadt zurück?“ wurde eine Systematik erarbeitet, mit der die spezifischen Eigenarten unterschiedlicher Gartenstadtgebiete identifiziert werden können.

Zunächst wurde eine städtebauliche Analyse auf der Ebene des Blocks und der Parzelle mit Hilfe von exemplarischen Blocktypen und charakterisierenden Qualitätskriterien (z. B. Vorgärten, Durchblicke ins Grüne) durchgeführt. So kann festgestellt werden, in welcher Form und mit welcher Regelmäßigkeit Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt in bestimmten Gebieten verteilt sind. Es wird die gleiche Maßstabsebene wie bei der „Blockweisen Betrachtung“ angewendet (s. Teil A) Ziffer 4) und so die Berücksichtigung der Rahmenplanung bei der Beratung zu Einzelbauvorhaben und bei der Erteilung von Befreiungen in den Gartenstadtgebieten ermöglicht. Die Systematik kann als Kommunikationsinstrument dienen, da hiermit der Verständigungsprozess, beispielsweise mit Bezirksausschüssen oder Bürgerinitiativen, über die Qualitäten der Münchner Gartenstadt ermöglicht und vereinfacht wird. Dabei wird der Fokus auf den Beitrag der einzelnen Parzelle zum übergeordneten Leitbild gelenkt.

Die Parzellenbetrachtung wurde kombiniert mit der Einordnung in übergeordnete Stadt- und Freiraumzusammenhänge auf der Ebene der Blöcke. Hier wurden Aspekte wie angrenzende und öffentlich zugängliche Freiräume, die

Einbindung in das Stadtgefüge, das Stadtklima, vorhandene Gehölzstrukturen, der Versiegelungsgrad, die Erschließung und die Straßenräume analysiert. Sofern sich Muster von ähnlichen Blöcken in Nachbarschaften finden konnten, wurden diese über größere, zusammenhängende Teilbereiche beschrieben. Dieser Handlungsansatz auf drei Ebenen sichert eine integrierte Sichtweise der vielfältigen und komplexen Aspekte der Münchner Gartenstadt und führt sowohl zu einem gesamtstädtischen Ansatz mit 14 systematisierten Blocktypen als auch zu einem Rahmenplanungswerk pro Untersuchungsgebiet.



Die 14 exemplarischen Blocktypen werden anhand von einzelnen Steckbriefen konkret beschrieben. Für charakteristische Teilbereiche werden zusammenfassende Entwicklungsziele, Empfehlungen und Sicherungsbedarfe formuliert. Beispielsweise wird auf planungsrechtlich nicht gesicherte Freiflächen und niedrige Anteile überbauter Flächen hingewiesen sowie Hinweise für Bauantragsteller*innen gegeben. Die Empfehlungen sind dabei durch Nummern priorisiert und korrespondieren zwischen Freiraum und Bebauung.

Steckbriefe für die 14 Blocktypen

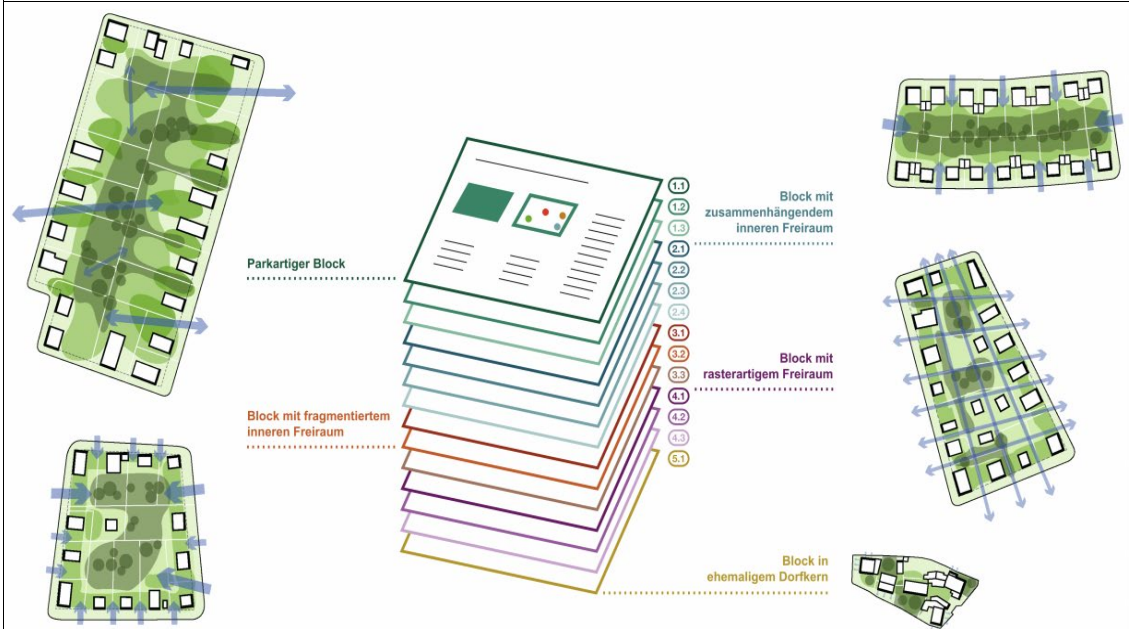
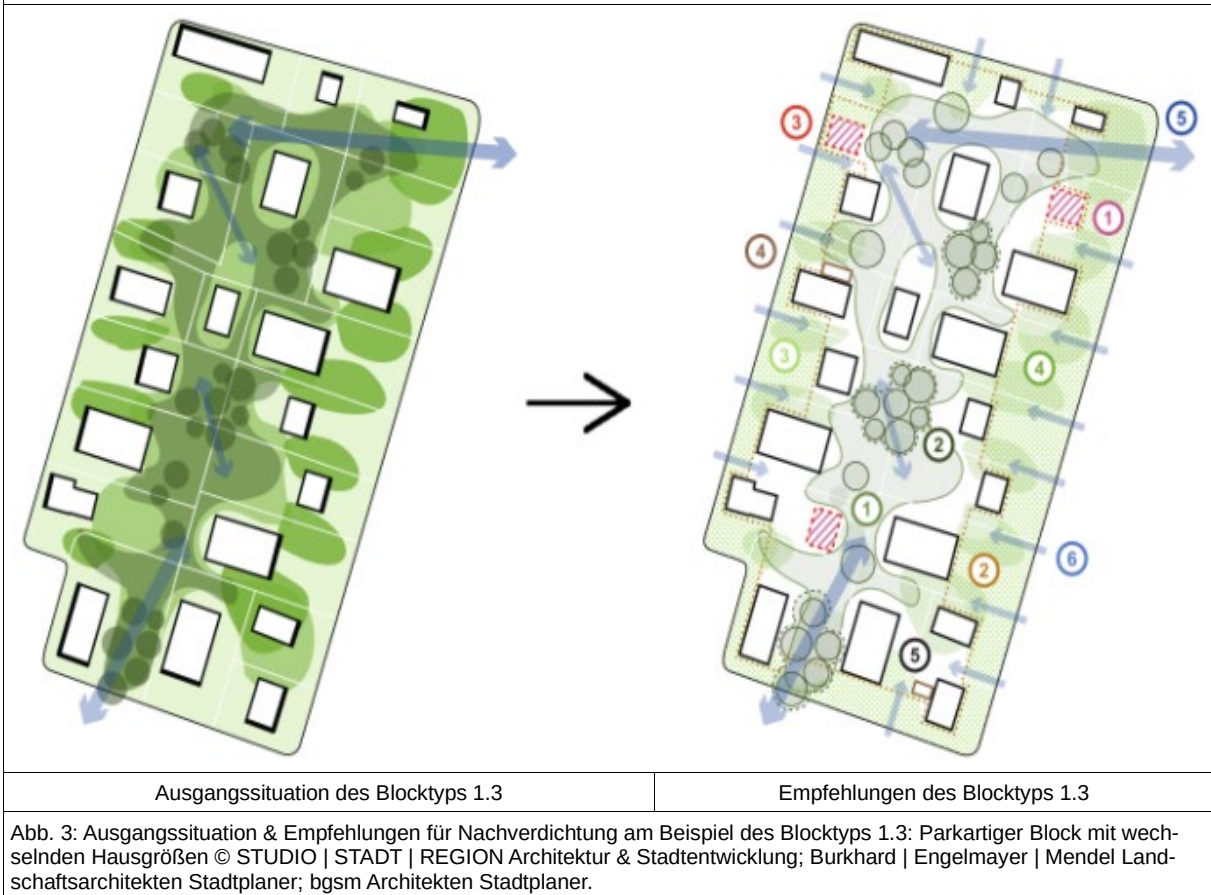


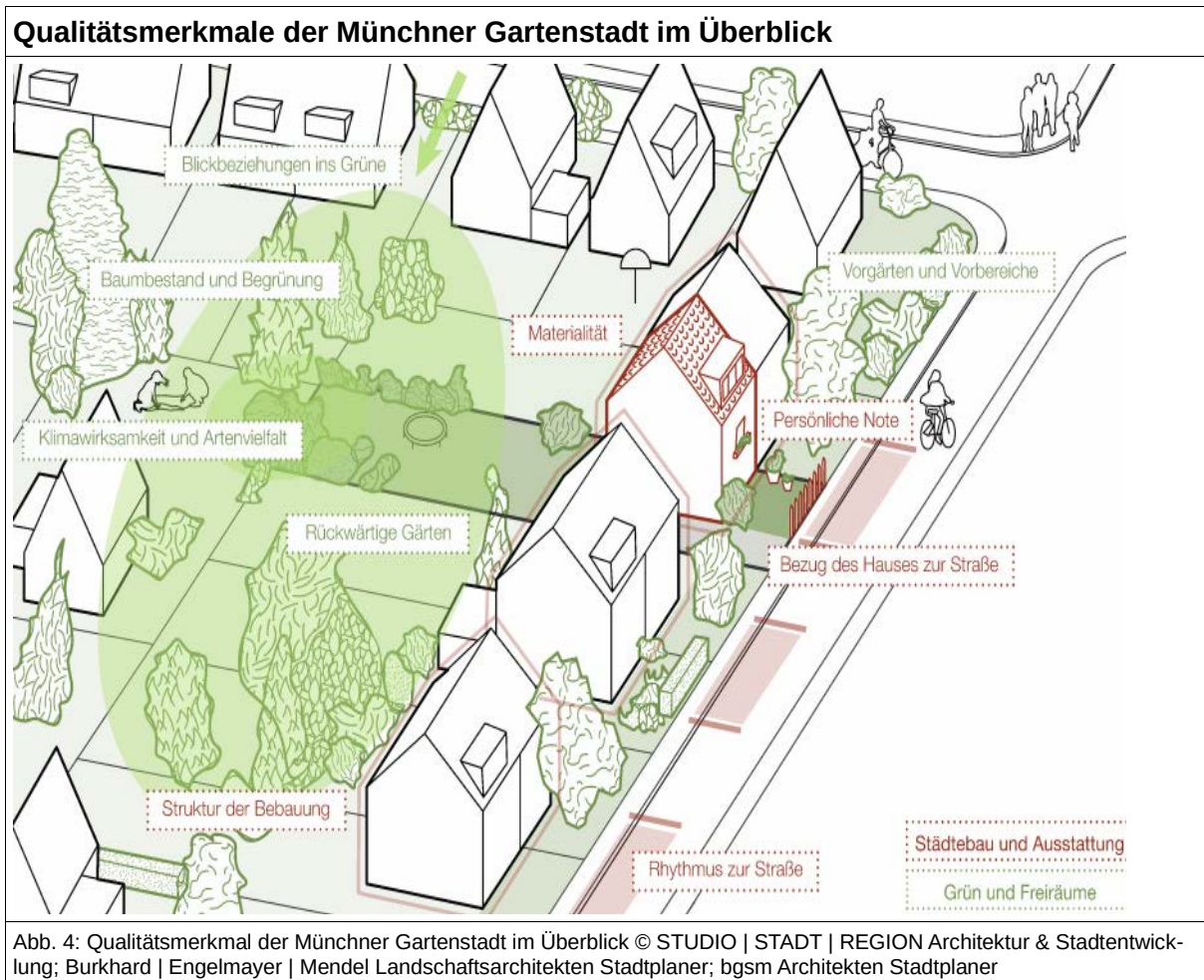
Abb. 2: Set an Steckbriefen für exemplarische Blocktypen der Münchner Gartenstadt © STUDIO | STADT | REGION Architektur & Stadtentwicklung; Burkhard | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner; bgs Architek-ten Stadtplaner.

Die nachfolgende Abb. 3 zeigt beispielhaft die Darstellungen des Steckbriefs für den *Blocktyp 1.3 Parkartiger Block mit wechselnden Hausgrößen*. Für diesen Blocktyp werden zunächst Empfehlungen für den Freiraum formuliert. Dazu zählen unter anderem der Erhalt parzellenübergreifender zusammenhängender Freiräume, der Schutz des Großbaumbestands, die Förderungen von grünen Vorbereichen, welche in den Straßenraum hineinwirken, und das Freihalten von Blickbeziehungen in die rückwärtigen Bereiche. Empfehlungen für die Bebauung des Blocktyps 1.3 sind unter anderem die Begrenzung von maximalen Grundflächen der Parzellen, die Anordnung von Tiefgaragen ausschließlich unter den Gebäuden, die Ermöglichung von vor- und rückspringenden Gebäudefronten zum Erhalt von Großbäumen und die versetzte Anordnung von allfälligen Nebenanlagen.

Exemplarische Darstellung einer Blockstruktur mit Zielbild am Beispiel des Blocktyps 1.3



Um Aussagen auf der Ebene der Parzelle treffen zu können, werden spezifische Qualitätsmerkmale der Grün- und Freiräume sowie des Städtebaus und der Ausstattung getroffen. Bei den Qualitätsmerkmalen handelt es sich um immer wiederkehrende Eigenschaften, die in den einzelnen Parzellen in verschiedenen Ausprägungen und Kombinationen auftreten.



Die Ergebnisse der Rahmenplanungen wurden für die jeweiligen Gebiete graphisch sowie textlich beschrieben und in Analysekarten graphisch übertragen. In weiteren Plandarstellungen können zudem der Baumbestand mit der Kronenüberdeckung im Block, der Charakter der Straßenräume sowie die Blocktypisierung nachvollzogen werden. Im Rahmen von verschiedenen Synthesekarten werden die Aussagen auf Ebene der Blöcke mit der Kategorisierung im Rahmen der Vorbereitung der „Blockweisen Betrachtung“ kombiniert, um Zielaussagen zum stadt- und freiräumlichen Gesamtzusammenhang treffen zu können.

Jeder Block wird hinsichtlich der übergeordneten Einbettung, des Baumbestands und des Charakters der Straßenräume analysiert und nach der Kategorisierung im Rahmen der Vorbereitung der „Blockweisen Betrachtung“ eingestuft, um ein möglichst spezifisches Bild pro Block erlangen zu können. Mit Hilfe dieser Analyse können für alle drei Gartenstadtgebiete 2.0 allgemeingültige Zielaussagen formuliert werden, welche im Folgenden erläutert werden:

- Haupterschließungsstraßen sollen stadträumlich betont und aufgewertet werden. Baumreihen im Straßenraum gilt es zu erhalten, zu ergänzen bzw. neu zu entwickeln.
- Im privaten Bereich soll der vitale Baumbestand in seiner Qualität

gestärkt werden. Baumpflanzungen 1. Größenordnung sind zu priorisieren, Artenvielfalt ist zu ermöglichen und zu fördern. Vor allem bei Eckgrundstücken der Baublöcke ist besonders sorgfältig auf ihre freiräumliche Wirkung zu achten. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung ist genügend Raum für Bäume und deren Wurzelraum vorzusehen. Unterbautungen sind vorzugsweise unter den Gebäuden zu organisieren und außerhalb der Gebäudeflächen nur zu erwägen, wenn im Verhältnis zur Parzellengröße der Erhalt oder die Pflanzung einer ausreichenden Anzahl von großen Bäumen möglich ist. Die Kronenüberdeckung im Straßenraum soll stärker ausgebildet werden.

- Ergänzung, Qualifizierung und Pflege der öffentlichen Grünräume (Parks, Freiflächen, Straßenbegrünung etc.) soll angestrebt werden. Teilweise können weitere Freiraumpotenziale erschlossen werden, wobei gleichzeitig naturnahe Bereiche zu schützen sind. Sportflächen der Schulen sind auch für die Anwohner*innen zugänglich zu machen. Darüber hinaus ist die Vernetzung mit den Freiräumen außerhalb des Untersuchungsgebiets allgemein zu stärken.
- Private Grünflächen haben eine große Bedeutung aufgrund des geringen Umfangs an öffentlichen Grünflächen. Die privaten Freiräume sind als vorwiegend grüne Freiräume zu fördern und zu qualifizieren. Der Gestaltung von Vorgärten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Offene Bauweisen gilt es zu priorisieren, aufgrund der besseren Erlebbarkeit des Charakters der Münchner Gartenstadt und der erhöhten Klimawirksamkeit im Allgemeinen. Eine zusätzliche Kleinteiligkeit und Regelmäßigkeit der Bebauung ist als besondere Qualität wertzuschätzen. Die Maßstäblichkeit von Gebäuden und Baumbestand sollte im Verhältnis gewahrt werden. Klassische Funktionen von Nebenanlagen sind nach Möglichkeit im Gebäude zu integrieren.

Die Möglichkeiten und auch Grenzen der Umsetzung von Rahmenplänen sind im Teil A) Ziffer 3.3 „Evaluation Steuerungsinstrument Rahmenplanung“ dargelegt.

3.2. Ergebnisse der Rahmenplanung Gartenstadt 2.0

3.2.1. Rahmenplanung Obermenzing, östlich Bahn (Neulustheim)

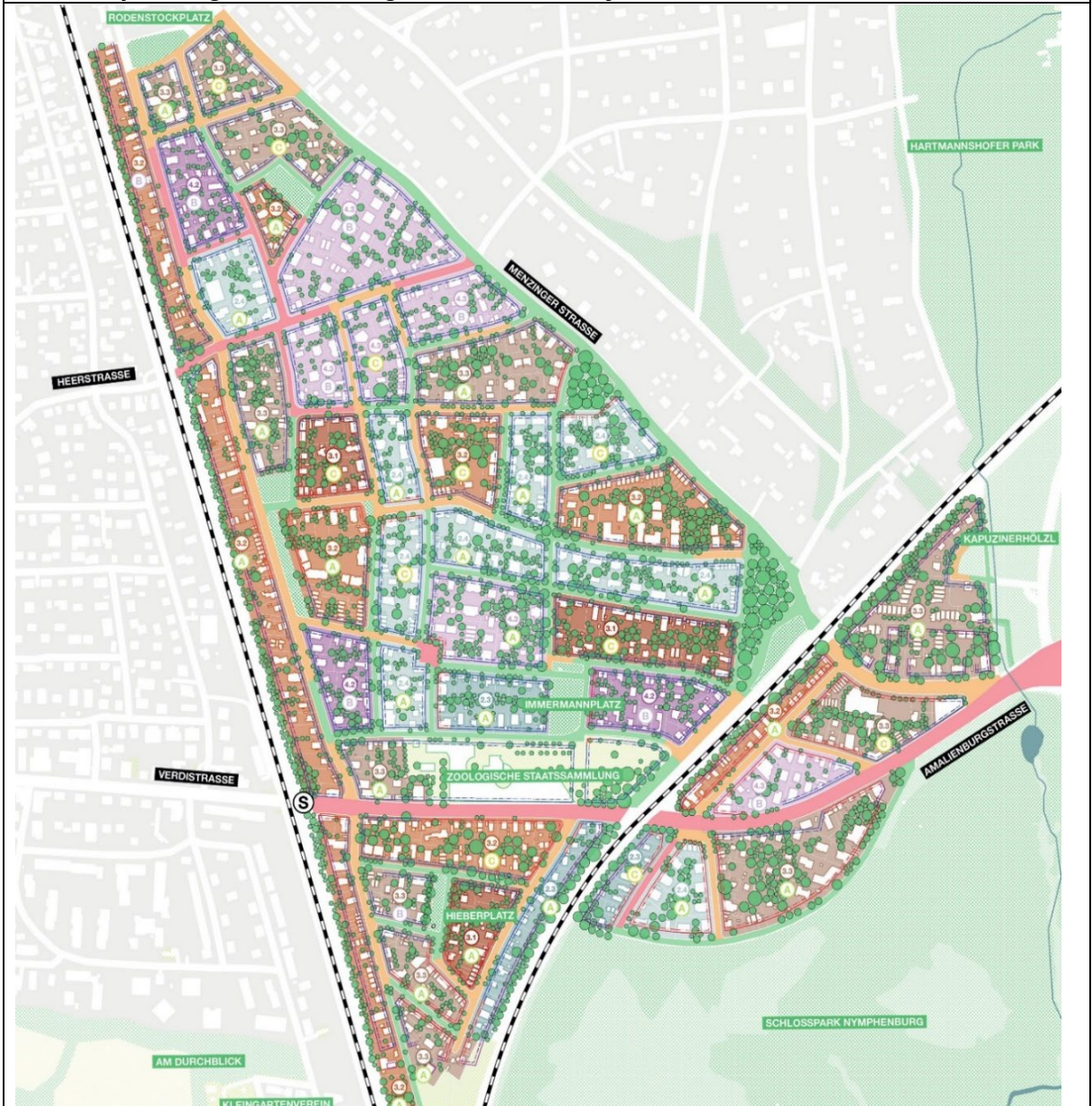
Das Planungsgebiet befindet sich im 21. Stadtbezirk Pasing – Obermenzing, östlich der S-Bahnlinie S2, nördlich der Teilung der S-Bahnlinien S1 und S2 bzw. der Pagodenburgstraße, westlich der Menzinger Straße und südlich des Rodenstockplatzes und umfasst circa 88 Hektar. Das Gebiet ist Teil der ehemaligen Staffel 9 der (außer Kraft getretenen) Staffelbauordnung. Mit Ausnahme einzelner Häuser an Verdi-, Menzinger- und Amalienburgstraße blieb das Gebiet bis Anfang des 20. Jahrhunderts größtenteils noch unbebaut. Eine dichtere Besiedlung des Gesamtbereichs erfolgte erst in den 1950er Jahren, als ein Teil der Freifläche im Nordosten überbaut und das Straßenraster vervollständigt wurde. Die Parzellierung in den 1950er Jahren geschah in einem kleineren Maßstab als im nordöstlich angrenzenden Gartenstadtgebiet und nur in einzelnen größeren Blöcken wurde ein unbebauter Innenbereich bewahrt. In den 1960er Jahren setzte sich die Verdichtung des Gebietes fort. Nur einzelne

Parzellen blieben von rückwärtiger Bebauung verschont oder ganz frei. In den 1970er und 1980er Jahren entstanden auf mehreren bisher freien Grundstücken kleinteilige Reihenhäuser. Ab 1985 besetzte die Archäologische Staatssammlung (heute Zoologische Sammlung) mit einer großmaßstäblichen Bebauung einen noch freien Bereich in der Mitte des Quartiers. Relevante Themen für das Gebiet sind der Übergang zum Bebauungsplan Nr. 1857 mit sehr hohem Anteil an privatem Grün, die Verdistrasse als Hauptstraße mit Nachverdichtungspotential und Verbesserung der Versorgung, die Bahnachse mit wertvollen Trockenbiotopen, sowie die laut Klimafunktionskarte als „sehr günstig“ einzustufende bioklimatische Situation. Aufgrund der praktikablen ÖPNV-Anbindung hat das Gebiet einen hohen Entwicklungsdruck. Zudem ist das Bauliniengefüge in diesem Areal unvollständig. Darüber hinaus gibt es im Gebiet eine sehr aktive Bürgerinitiative.

Die Einbindung des zu untersuchenden Gebiets Obermenzing, östlich Bahn in die Umgebung ist durch die Bahntrassen im Osten, Süden und Westen begrenzt. Nur zwei Unterführungen verbinden jeweils das Gebiet zum Bereich jenseits der Gleise. Nach Nordosten ist die Siedlungsstruktur gut angebunden. Die öffentlichen Grünflächen befinden sich eher am Rand des Gebiets. Der Baum- und Strauchbestand weist eine hohe Vielfalt einheimischer Arten, insbesondere große Eichen, auf. Der Grad der Kronenüberdeckung variiert im Gebiet zwischen weniger als 20 bis über 30 Prozent. Im südlichen Bereich wirkt sich die Nähe zum Nymphenburger Schlosspark positiv aus. Die unterschiedlich breiten Straßen verfügen über schmale Gehwege und sind oft nicht begrünt. Auch die größeren Straßen des Gebiets weisen einen geringen bzw. keinen Baumbestand im Straßenraum auf. In den Wohnstraßen wird aufgrund der Profilbreite meist einseitig geparkt. Im Untersuchungsgebiet Obermenzing, östlich Bahn sind die Blocktypen der Münchner Gartenstadt sehr heterogen verteilt. Es lassen sich kaum Nachbarschaften mit gleichen exemplarischen Blocktypen ausmachen, mit Ausnahme einer Häufung von Blöcken mit zusammenhängendem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung (2.4) in der Mitte des Gebiets. Zusammen mit Blöcken mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (3.1) und Blöcken mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung (3.2) bilden sie einen Bereich mit relativ großen inneren Freiräumen aus.

Mit Hilfe der Überlagerung und des Zusammenspiels der analysierten Blöcke werden differenzierte Zielaussagen für das Untersuchungsgebiet Obermenzing, östlich Bahn formuliert. Aufgrund der Größe und Heterogenität des Gebiets wurden drei Teilbereiche mit ihren Übergängen nach innen und nach außen abgegrenzt und für diese Zielaussagen formuliert. Zum einen soll im Nordwesten der Grünbestand gestärkt werden, während im Osten des Gebiets der Grünbestand bewahrt werden soll. Zum anderen soll an der südlichen Spitze des Gebiets der Übergang zum Schlosspark Nymphenburg ausgestaltet werden. Die Anlegung bzw. Bewahrung von Straßenbäumen gilt es besonders in der Menzinger- und Herrstraße herzustellen. Das Gebiet beinhaltet lediglich einen Block am südlichen Rand des Gebiets mit mittlerer bis hoher Qualität mit planungsrechtlich nicht gesicherten Freiflächen und niedrigem Anteil überbauter Fläche.

Rahmenplanung Obermenzing, östlich Bahn: Synthesekarte



Blocktypen

- Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung
- Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung

Kategorisierung durch LBK

- Gebietskategorie A
- Gebietskategorie B
- Gebietskategorie C
- Keine Bewertung

Bestehende Baulinien und Baugrenzen

- Baulinien
- Baugrenzen
- Rückwärtige Baugrenzen

Qualität im Straßenraum

- Gut
- Mittel
- Gering
- Öffentliche Grünflächen
- Weitere Freiflächen
- Landwirtschaftlich geprägte Freiflächen

Baumbestand

- Baumkronen

Abb. 5: Synthesekarte „Blockweise Qualifikation“: Obermenzing, östlich Bahn (ohne Maßstab) © STUDIO | STADT | REGION Architektur & Stadtentwicklung; Burkhard | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner; bgsm Architekten Stadtplaner

3.2.2. Rahmenplanung Pasing Kolonie III, Bodenseestraße

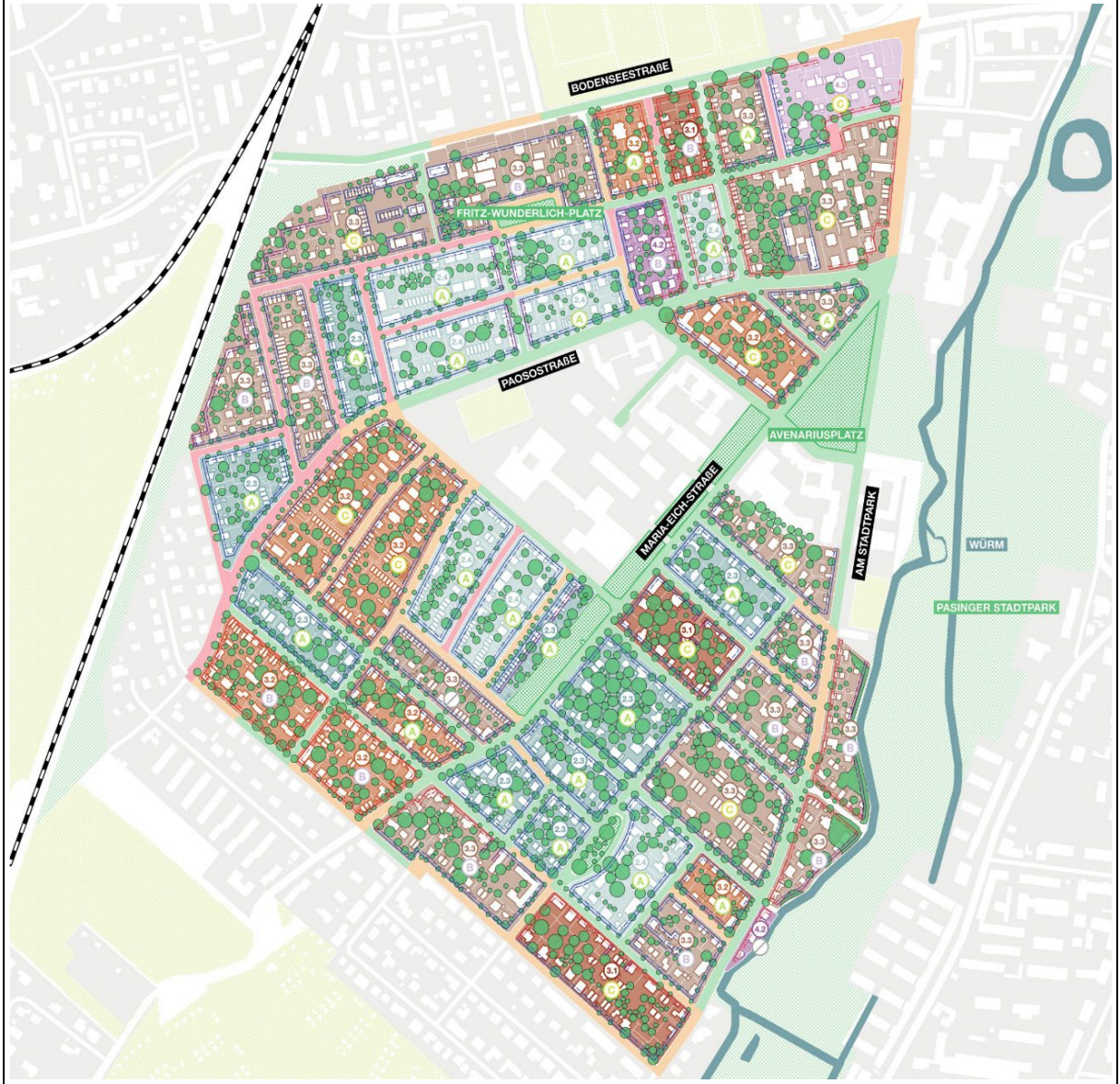
Das Planungsgebiet befindet sich im 21. Stadtbezirk Pasing - Obermenzing, östlich der S-Bahnlinie S6, nördlich der Pfeivestlstraße, westlich des Pasinger Stadtparks und südlich der Bodenseestraße und umfasst circa 75 Hektar. Die Villenkolonie 3 ist eine historische Gartenstadt. Das Gebiet grenzt im Nordosten an die historische Villenkolonie III der ehemaligen Staffel 9 an. Ab 1910 begann die Volksschullehrer*innen- Ausbildung an der königlichen bayerischen Lehrerbildungsanstalt. Die Anlage wurde in den 1970ern erweitert und beherbergt heute den Campus Pasing der Hochschule für angewandte Wissenschaften München. Die Parzellierung der Felder im Gebiet setzte sich in den 1950er Jahren durch die Anlegung langer Querstreifen fort. In den 1960er Jahren erfolgte die weitere Entwicklung mit noch großzügigeren Parzellen, die in den 1970er Jahren in Form von kleineren Parzellen mit Reihenhäusern intensiviert wurde. Ab den 1970er Jahren kam südlich des Gebiets eine Kleingartenanlage dazu. Bis in die 1990er Jahre hinein war dann eine sanftere bauliche Dynamik zu beobachten. Nur im Südosten des Gebiets wurden einige rückwärtige Bereiche überbaut, in denen vormals eine durchgehende Begrünung vorherrschte. Im Gegensatz zur Villenkolonie II / Alten Allee ist das Gebiet nur im geringen Umfang durch einen Ensemble- bzw. Denkmalschutz geschützt. Die Lage an der Bodenseestraße eignet sich für eine Nachverdichtung als Lärmschutzbebauung entlang der Hauptstraße. Das Gebiet grenzt an den regionalen Grünzug der Würm und an den Pasinger Stadtpark. Damit befindet sich das Areal in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet der Würmniederung, welches eine hohe faunistische Bedeutung aufweist. Zudem ist das Bauliniengefüge in diesem Areal unvollständig.

Im Westen ist das Gebiet durch die Bahnlinie von Neuaubing abgegrenzt. Im Osten verläuft die Würm durch den Pasinger Stadtpark nach Norden. Im Süden grenzen der Paul-Diehl-Park, eine Kleingartenanlage und ein offenes Feld an den Untersuchungsbereich. Durch diese Einbettung wird die geringe Versorgung mit öffentlichen Freiräumen kompensiert. Der Grad der Baumkronenüberdeckung in den Blöcken nimmt im Quartier von Norden nach Süden zu. Der Zusammenhang von Einzelbäumen in größeren Baumgruppen und flächigen Beständen kann positiv beurteilt werden. Es gibt eine hohe Vielfalt an einheimischen Arten im Baum- und Strauchbestand. Die Eckgrundstücke weisen mit ihrer Vegetation oft einen prägenden Charakter auf. Nur kürzere Abschnitte der gebietsstrukturierenden Hauptstraßen sind mit Alleen oder Baumreihen gesäumt (ausgenommen die einseitige Baumreihe an der Maria-Eich-Straße). Die Gehwege sind meist sehr schmal. Im überwiegenden Anteil der Straßen wird einseitig, zum Teil auch zweiseitig geparkt. Der Baumbestand in den Vorgärten ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Insgesamt zeigt sich im westlichen Teil des Gebiets eine Häufung von geringen bis mittleren Qualitäten im Straßenraum. Im Untersuchungsgebiet Pasing sind die Blocktypen der Münchner Gartenstadt heterogen verteilt. Es lassen sich dennoch Bereiche erkennen, in denen sich Blöcke eines bestimmten Typs konzentrieren: Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (2.3) südlich der Maria-Eich-Straße; Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (2.4) entlang der Leharstraße, Blöcke mit großem,





fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.2.) am östlichen Rand des Gebiets sowie Blöcke mit kleinem, fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.3) am Stadtpark beziehungsweise in der nordwestlichen Ecke des Gebiets.

Aufgrund der Größe und Heterogenität des Gebiets wurden fünf Teilbereiche mit ihren Übergängen nach innen und nach außen abgegrenzt und für diese einzelne Zielaussagen formuliert. Allen voran soll an der Kreuzung Maria-Eich-Straße und Bodenseestraße bis zum Standort der Münchner Hochschule der Auftakt ins Quartier gestaltet werden. Zugleich soll im restlichen Gebiet der Grüncharakter gestärkt, bewahrt, erhalten bzw. ausgebildet werden. Am östlichen Rand des Gebiets, dem Übergang zum Pasinger Stadtpark, sollen zudem Freiräume qualifiziert werden. Das Gebiet beinhaltet verteilt drei Blöcke mit mittlerer bis hoher Qualität mit planungsrechtlich nicht gesicherten Freiflächen und niedrigem Anteil überbauter Fläche am südlichen Rand des Untersuchungsgebiet. Die drei Bereiche werden in der Kategorisierung im Rahmen der Vorbereitung der „Blockweisen Betrachtung“ als Kategorie „C“ eingestuft und den Blocktypen 3.1 bzw. 3.2 zugeordnet.

Rahmenplanung Pasing Kolonie III, Bodenseestraße: Synthesekarte






Blocktypen

-  Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
-  Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung
-  Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
-  Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
-  Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
-  Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung
-  Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung







Kategorisierung durch LBK

-  Gebietskategorie A
-  Gebietskategorie B
-  Gebietskategorie C
-  Keine Bewertung

Bestehende Baulinien und Baugrenzen

-  Baulinien
-  Baugrenzen
-  Rückwärtige Baugrenzen

Qualität im Straßenraum

-  Gut
-  Mittel
-  Gering
-  Öffentliche Grünflächen
-  Weitere Freiflächen
-  Landwirtschaftlich geprägte Freiflächen

Baumbestand

-  Baumkronen

Abb. 6: Synthesekarte „Blockweise Qualifikation“: Pasing Kolonie III, Bodenseestraße (ohne Maßstab) © STUDIO | STADT | REGION Architektur & Stadtentwicklung; Burkhard | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner; bgsm Architekten Stadtplaner

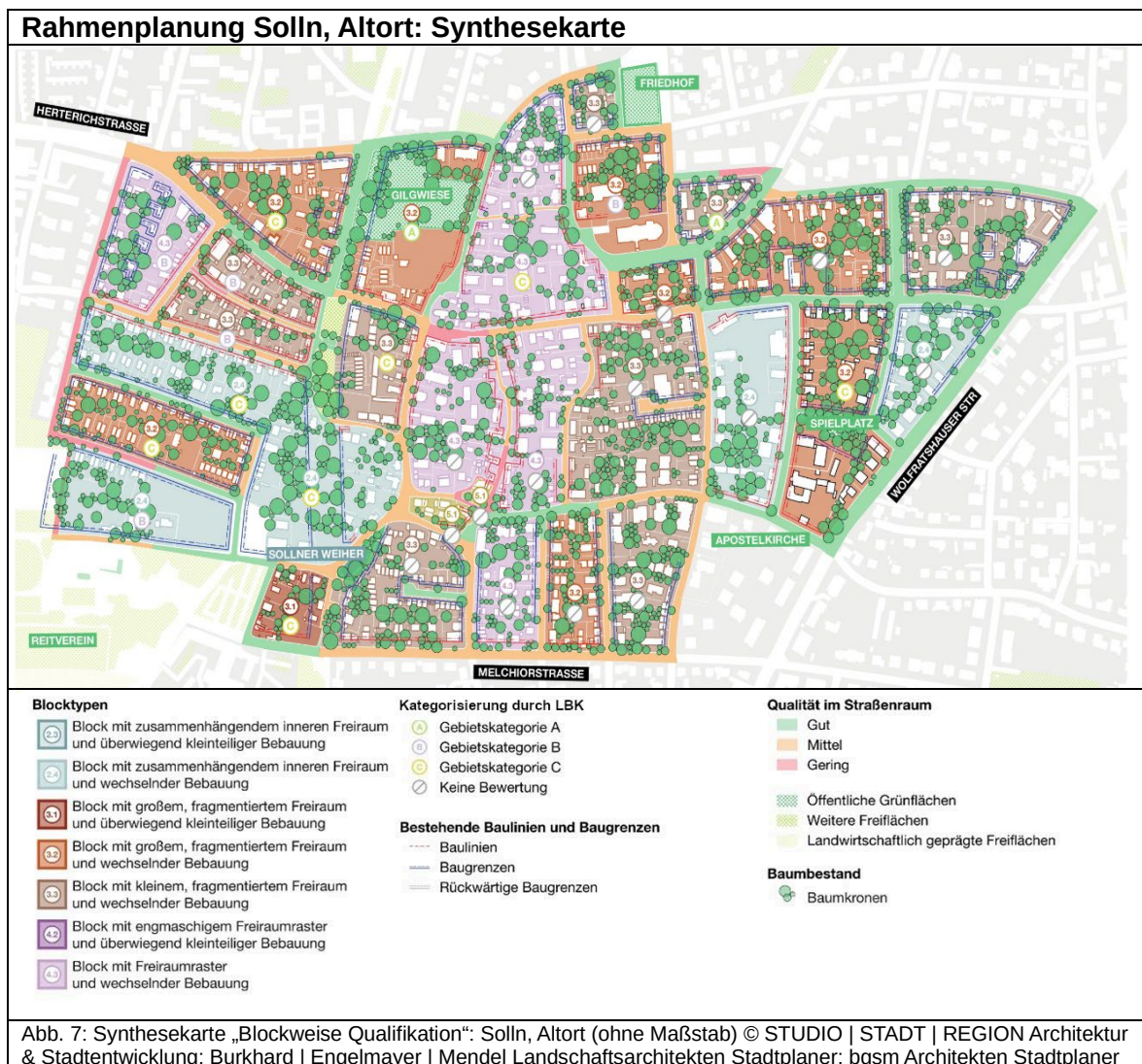
3.2.3. Rahmenplanung Solln, Altort

Das Planungsgebiet befindet sich im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, östlich der Eberlestraße, nördlich der Melchiorstraße, westlich der Wolfratshauser Straße und südlich des/ der Begasweg / Buchhieslstraße / Wetzelstraße / Frans-Hals-Straße und umfasst circa 65 Hektar. Das Gebiet ist Teil der historischen Villenkolonien der Staffel 9 nach Theodor Fischer und umfasst zugleich das ehemalige Dorf Solln, welches 1938 in die Landeshauptstadt München eingemeindet wurde. Bereits vor dem Zweiten Weltkrieg erfolgte die Bebauung der zuvor landwirtschaftlich genutzten Felder. Eine Verlängerung von Murnauer-, Aidenbacher- und Plattlinger Straße wurde ehemals westlich vom Dorfkern geplant und ist bis heute im Baulinienraster ablesbar. In den 1960er und vor allem in den 1970er Jahren vollzog sich ein intensiver Bauschub im Gebiet. In den 1990er Jahren entstanden dann Reihenhäuser am westlichen Rand. Die alte Straßenführung und der dörfliche Charakter rund um den Wilhelm-Leibl-Platz sind heute noch gut wahrnehmbar. Im Südwesten grenzt das Quartier an das Gewerbegebiet eines Kunststoffproduzenten und an Anbauflächen der lokalen Landwirtschaft. Ein Nahbereichszentrum erstreckt sich entlang von Diefenbachstraße und Herterichstraße und in naher Umgebung des alten Dorfkerns. Weiterhin zeichnet sich das Gebiet durch eine Vielzahl an Blöcken aus, für die eine „Blockweise Betrachtung“ erforderlich ist (Kategorie C). Zudem ist das Bauliniengefüge in diesem Areal unvollständig. Das Gebiet liegt am Rande der Parkmeile Drygalski-Allee und in der Nähe des Münchner Grüngürtels und weist eine bioklimatisch günstige Situation auf. Der Übergang zum Siedlungsprojekt „Muttenthalerstraße“ im Westen und die Lage an der Hauptstraße (Wolfratshauser Straße), sind weiter zu bearbeitende Themen.

Prägend für Solln ist die Genese der schrittweisen Siedlungserweiterungen um den historischen Dorfkern herum. Dies führt zu der heutigen, sehr heterogenen Struktur des Quartiers. Die Gilgwiese stellt den größten quartiersinternen Freiraum im Untersuchungsgebiet dar. Die darüber hinaus geringe Versorgung mit öffentlichen Freiflächen kann nur teilweise durch das direkt angrenzende freie Umland kompensiert werden. Die Vorgärten sind unterschiedlich tief und häufig durch hohe Hecken schwer einsehbar. Über die Hälfte aller Blöcke weisen einen Übershirmungsgrad durch Bäume von über 30 Prozent aus. Der Baumbestand ist in Alter und Dichte sehr unterschiedlich ausgeprägt. Der Baum- und Strauchbestand weist eine hohe Vielfalt einheimischer Arten auf. Die vorhandenen Straßen- bzw. Alleebäume tragen positiv zur Wahrnehmungs- und Aufenthaltsqualität bei. In den meisten Straßen des Untersuchungsgebiets wird aber die Qualität des öffentlich erlebbaren Raums aus den Vorgärten und Gärten heraus bestimmt. Im Untersuchungsgebiet Solln sind die Blocktypen der Münchner Gartenstadt eher heterogen verteilt. In der Mitte des Gebiets häufen sich allerdings Blöcke mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung (4.3). Diese kombinieren sich mit Blöcken des Grundtyps 5 und bilden den zentralen Kern. Blöcke mit großem, fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung (3.2) kommen insbesondere im nördlichen Teil häufiger vor, dispers auch im Rest des Gebiets. Blöcke mit kleinem, fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung (3.3) kommen ebenfalls häufiger vor und

finden sich übers Gebiet verteilt. Blöcke mit zusammenhängendem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung (2.4) finden sich östlich und westlich an den Kernbereich angrenzend. Im Süden des Untersuchungsbereich kommt noch ein weiterer Blocktyp der Münchner Gartenstadt einzeln vor: ein Block mit großem, zusammenhängendem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (3.1).

Aufgrund der Größe und Heterogenität des Gebiets wurden sieben Teilbereiche mit ihren Übergängen nach innen und nach außen abgegrenzt und für diese einzelne Zielaussagen formuliert. Im Kern des Gebiets soll der ehemalige Ortskern ausgestaltet werden und der Übergang zu den angrenzenden Grünräumen verstärkt gestaltet werden bzw. Anbindungen an die Landschaft geknüpft werden. Die Bereiche mit Grüncharakter sollen ausgebildet, gestärkt bzw. erhalten bleiben. Das Gebiet beinhaltet zudem zwei aus jeweils drei Blöcken zusammenhängende Gebiete mit mittlerer bis hoher Qualität, welche Sicherungsbedarfe haben, da die Freiflächen bzw. Flächen mit niedrigem Anteil überbauter Fläche planungsrechtlich nicht gesichert sind.



3.3. Evaluation Steuerungsinstrument Rahmenplanung

Ziel der Landeshauptstadt München ist es, die bauliche Entwicklung im rechtlich zulässigen Rahmen so zu lenken, dass der Gartenstadtcharakter und die Identität der Gebiete als „grüne Stadtbereiche“ erhalten bleiben (s. Teil A) Ziffer 2).

Mit Hilfe der Rahmenplanung als informellem Planungsinstrument können potenzielle Bauantragsteller*innen, Bewohner*innen, Bürgerinitiativen oder andere Akteure vor Ort frühzeitig informiert und städtische Ziele vermittelt werden. Dafür wurden bereits die Broschüre „Bauen in der Gartenstadt“ und gebietsspezifische Flyer zu den sechs ersten Rahmenplanungen (Gartenstadt 1.0) online veröffentlicht (<https://stadt.muenchen.de/infos/gartenstadt-muenchen.html>).

Im Zeitraum von 2017 bis zum 2. Quartal 2023 wurden 102 Anträge auf Vorbescheid bzw. Bauanträge für Grundstücke in den Gebieten der Rahmenplanung Gartenstadt 1.0 oder 2.0 eingereicht. Davon betreffen 67 Anträge Gebiete der beschlossenen Rahmenplanung Gartenstadt 1.0 und 35 Anträge Gebiete der noch nicht beschlossenen Rahmenplanung Gartenstadt 2.0.

Die eingereichten Anträge wurden mit den Inhalten der Rahmenplanung abgeglichen. Die dabei auftretenden Widersprüche wurden anhand übergeordneter Kriterien ausgewertet. Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, bei welchen Kriterien wie häufig Widersprüche mit den Zielsetzungen der Rahmenplanungen auftraten (mehrfach Nennungen möglich):

Kriterium	Anzahl Anträge
Baumschutz	62 x
Vorgärten	33 x
Bautypologie bzw. Körnung	25 x
Tiefgaragen	24 x
Wohneinheiten bzw. Maß der Nutzung	19 x
Gestaltung bzw. Dachform	17 x
Bauraum	16 x
Sonstiges	4 x

Tab. 1: Auflistung der übergeordneten Kriterien in den Stellungnahmen im Rahmen von Vorbescheiden und Bauanträgen für die Gebiete der Gartenstadt 1.0 und 2.0 im Zeitraum 2017 bis 2. Quartal 2023 © LHM

Die Auflistung verdeutlicht, dass allen voran das Kriterium Baumschutz relevant ist, da im Rahmen des Bauvorhabens häufig eine größere Grundflächenzahl (GRZ) beantragt wird, welche die Fällung von Bestandsbäumen notwendig machen würde.

Am zweit häufigsten treten Widersprüche beim Kriterium Vorgärten auf, da diese bei neuen Bauvorhaben häufig nicht mehr zum Grün beitragen, viel mehr dient die Fläche vor den Häusern lediglich der Unterbringung von Nebenanlagen bzw. als versiegelte Abstellflächen für Mülltonnen oder Fahrräder.

Am dritt häufigsten wurde das Kriterium Bautypologie bzw. Körnung identifiziert. Dies umfasst zumeist die Empfehlung, einen Baukörper gegenüber mehreren Einzelnen zu bevorzugen, um möglichst viele Bestandsbäume und zusammenhängende Grünfläche erhalten zu können.

Weitere Widersprüche zwischen den Rahmenplanungen und den Anträgen betreffen die Anordnung von Tiefgaragen, ein höheres Maß der baulichen Nutzung, die Gestaltung bzw. Dachform der Baukörper sowie deren Anordnung auf dem Grundstück.

15 Anträge (Vorbescheide und Bauanträge) entsprachen den Aussagen der Rahmenplanungen ohne Widersprüche.

Fazit

Die Sicherstellung der Gartenstadtidentität im Rahmen der Bewertung von Bauanträgen nach § 34 BauGB ist nur innerhalb der jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen möglich. Als alternativer Ansatz zur flächendeckenden Aufstellung von Bebauungsplänen wurde die Aufstellung von Rahmenplänen vom Stadtrat beschlossen. In Rahmenplänen als informellem Planungsinstrument können städtebauliche und freiräumliche Qualitäten und Entwicklungsziele ohne aufwendiges förmliches Verfahren herausgearbeitet und dargestellt werden. Jedoch gilt es zu beachten, dass Rahmenpläne keine unmittelbare Rechtswirkung entfalten. Diese können als Kommunikationsinstrument dienen. Bei der Rahmenplanung Gartenstadt 2.0 sollen die entwickelten Steckbriefe für die 14 verschiedenen Blocktypen dazu dienen, den Grundstückseigentümer*innen der Gartenstadtgebiete bereits vorab spezifische Zielbilder zu vermitteln, um den Gartenstadtcharakter beizubehalten. Dabei werden spezifische Empfehlungen zu den oben genannten Aspekten, wie beispielsweise der Vorgartenzone oder dem Baumbestand, gegeben. Die Steckbriefe sind auf der Website der Landeshauptstadt München abrufbar (<https://stadt.muenchen.de/infos/gartenstadt-muenchen.html>). Darüber hinaus können Bauwerber*innen auch im Servicezentrum der Lokalbaukommission die Informationen zu den Gestaltqualitäten erhalten.

4. Blockweise Betrachtung

4.1. Kategorisierung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter und Anwendung der Steuerungsinstrumente „Blockweise Betrachtung“ und Verwaltungsrichtlinien

Alle Gevierte im Geltungsbereich der früheren Gartenstadtsatzung und der noch geltenden Verordnung über besondere Siedlungsgebiete (Besondere SiedlungsgebieteVO 930) wurden aus baurechtlicher Perspektive nach einheitlichen Kriterien beurteilt.

Baublöcke der Kategorie A

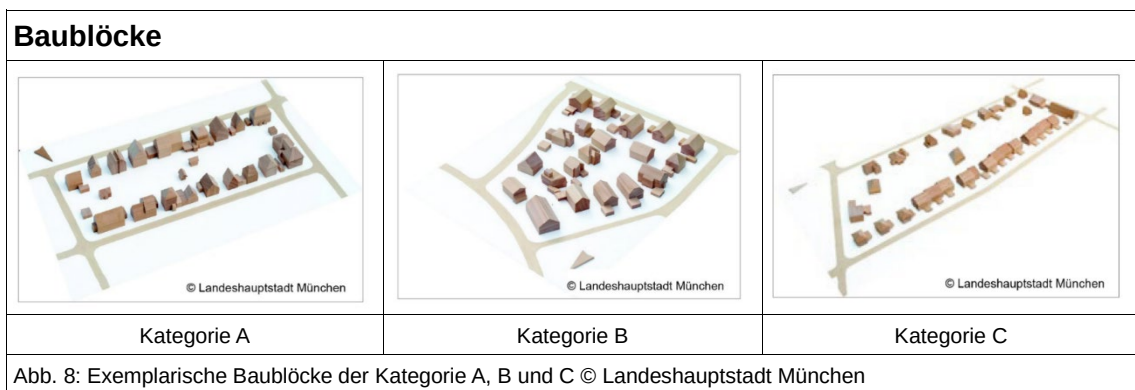
Gebietstypisch für die Baublöcke in dieser Kategorie sind strukturierte Gevierte mit unbebauten rückwärtigen Bereichen. Es gibt über die vorhandene Bebauung hinaus nur straßenseitig bauliche Entwicklungsprozesse. Die Rechtslage erscheint nach § 34 BauGB eindeutig, so dass eine maximale Entwicklung aus dem Bestand vorgegeben und darüber hinaus keine Entwicklung möglich ist. Der Grün- und Freiflächenbestand ist und bleibt trotz baulicher Entwicklung vorhanden und geschützt.

Baublöcke der Kategorie B

Die Baublöcke der Kategorie B zeichnen sich durch eine bereits stark fortgeschrittene bauliche Entwicklung aus. Im rückwärtigen Grundstücksbereich finden sich mehrfach Bebauungen. Somit findet sich in dieser Gebietskategorie ebenfalls eine klare Rechtslage nach § 34 BauGB, so dass die vollständige Freihaltung der Grün- und Freibereiche aufgrund der Anzahl der vorhandenen Bezugsfälle nach § 34 BauGB nicht möglich ist. Trotzdem besitzen diese Baublöcke überwiegend noch einen wertigen Grünbestand.

Baublöcke der Kategorie C

In diesem Gebietstyp ist eine langsam beginnende bauliche Entwicklung im Inneren des Gevierts erkennbar. Eine gute Durchgrünung, begrünte und unbebaute Vorgärten, Blickbeziehungen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie großzügige, unbebaute rückwärtige Grundstücksflächen sind prägend für diesen Gebietstyp. Die künftige Entwicklung dieses Gebietstyps ist aufgrund der baulichen Struktur nicht eindeutig nach § 30 in Verbindung mit § 34 BauGB ableitbar. Es existieren vereinzelt mögliche Bezugsfälle, deren Vorhandensein eine klare Prognose über die künftige Entwicklung erschwert bzw. offenlässt.



Insgesamt wurden 2.606 Baublöcke nach den Kriterien der „Blockweisen Betrachtung“ vertieft nach einheitlichen Kriterien untersucht. Es wurden der

- Kategorie A 1.332 Baublöcke
 - Kategorie B 746 Baublöcke
 - Kategorie C 618 Baublöcke
- zugeordnet.

Es ist ersichtlich, dass der überwiegende Anteil der untersuchten Baublöcke in die Gebietskategorie A eingeordnet wurde. Demnach sind aufgrund eines eindeutigen rechtlichen Rahmens 1.332 Baublöcke der sog. „Gartenstadtgebiete“

vor einer unregelmäßigen Nachverdichtung geschützt. Der Erhalt von Grün- und Freiflächen ist im vorgegebenen Rahmen möglich.

Die Baublöcke der Gebietskategorie B stellen mit 746 Baublöcken den zweitgrößten Anteil der untersuchten und kategorisierten Baublöcke dar. Auch in diesen Baublöcken ist ein eindeutiger rechtlicher Rahmen nach § 34 BauGB vorgegeben. Dieser Rahmen ist aufgrund der inhomogenen Bebauungsstruktur sehr weit gesteckt, so dass ein vollständiger Erhalt der Grün- und Freiflächen nicht möglich ist.

Mit 618 zugeordneten Baublöcken stellt der Gebietstyp der Kategorie C den kleinsten Anteil an Baublöcken im Bereich der Gebiete der ehemaligen Gartensatzung dar d. h. im Stadtgebiet Münchens gibt es wenige Baublöcke, in denen das Baurecht z. B. aufgrund von einzelnen Bezugsfällen nicht eindeutig ausgelegt werden kann.

Der Gebietstypus C unterliegt im Verhältnis zu den beiden weiteren Gebietstypen dem größten Siedlungsdruck und einem entsprechenden Zuwachs an bebauter Fläche. Dies dürfte an dem eventuell vorhandenen Baurechtspotential liegen. Bei dieser Gebietskategorie wird vor Entscheidung eine „Blockweise Betrachtung“ durchgeführt, also eine vertiefte Untersuchung der relevanten Parameter.

Diese relevanten Parameter des § 34 BauGB sind:

- die überbaubare Grundstücksfläche,
- das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche und
- das Verhältnis von Bebauung zu umgebender Freifläche bei offener Bauweise.

Auf Basis dieser vertieften Voruntersuchung wird dann anhand der entwickelten internen Verwaltungsrichtlinien entschieden:

- Beratung von Bauwilligen im Sinn der Stadtratsvorgaben (Freihaltung der rückwärtigen Bereiche und der Vorgärten, auch der tiefen Vorgärten, maßvolle Nachverdichtung in der Regel im straßenseitigen Grundstücksbereich)
- Erteilung von Befreiungen restriktiv, bzw. wenn Rahmenplanungen der Stadtplanung vorliegen, im Sinne dieser Rahmenplanungen
- Konsequente Anwendung der Verordnung über besondere Siedlungsgebiete (Besondere SiedlungsgebieteVO 930), der EinfriedungsS, der FreiflächengestaltungsS und der BaumschutzVO
- In Zweifelsfällen in Absprache mit den zuständigen Bezirksjurist*innen das Risiko einer evtl. Klage eingehen, auch bei offenen Erfolgsaussichten,
- Unverzögliche Information der Stadtplanung, wenn in Gebieten der Kategorie C Genehmigungen im rückwärtigen Bereich oder in tiefen Vorgärten nicht abgelehnt werden können (damit planungssichernde Maßnahmen geprüft werden können).

4.2. Evaluation der „Blockweisen Betrachtung“ in der Bauberatung

Im Beratungszentrum erfolgt seit 2017 eine an den Zielen für den Erhalt der Gartenstadt orientierte Beratung im rechtlichen Rahmen inklusive der

Anwendung der städtischen Verordnungen. Anhand eines Layers im GeoInfo ist es bereits in der Beratung möglich, das Vorhandensein der Gartenstadtcharakteristik zu erkennen und auf die Besonderheiten des jeweiligen Baublockes sowie bei Vorhandensein auf die Rahmenplanungen hinzuweisen.

Bauvorhaben in den Gartenstadtbereichen der Kategorie C, welche die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche betreffen, werden nur beraten, wenn bereits eine aktuelle „Blockweise Betrachtung“ vorliegt, welche einer vertieften Untersuchung im Genehmigungsteam vorausging. Über mögliche Bebauungen der rückwärtigen Bereiche wird im Rahmen der Bauberatung keine Aussage getroffen. In der Regel wird in diesen Fällen ein Vorbescheid angerechnet. Die Beratungen werden in der Fachanwendung PROLBK dokumentiert und sind somit automatisch allen Mitarbeiter*innen der Lokalbaukommission digital zugänglich.

4.3. Evaluation der „Blockweisen Betrachtung“ und internen Verwaltungsvorschriften in der Genehmigungspraxis

Ab Mai 2017 wurde die „Blockweise Betrachtung“ im Rahmen der Prüfung von Bauvorhaben eingeführt. Ein bestimmter Teilbereich des § 34 BauGB (Baugesetzbuches) wird nach einheitlichen Kriterien untersucht und dokumentiert. Die entsprechende Verwaltungsanweisung wurde mit Stand Mai 2021 im Hinblick auf die Rahmenplanungen der Stadtplanung und eine Vereinfachung der Dokumentation fortgeschrieben. Die „Blockweise Betrachtung“ dient als Entscheidungsgrundlage für eine besonders kritische Prüfung im Sinne der Stadtratsvorgaben. Bei erster Betrachtung eines Gevierts mit Hilfe der „Blockweisen Betrachtung“ werden die Ergebnisse und Vorgaben in der Dienstbesprechung unter Vorsitz der jeweiligen Abteilungsleitung besprochen und festgestellt. In Zweifelsfällen werden die Fälle in der Amtskonferenz unter Vorsitz der Hauptabteilungsleitung behandelt. Hierdurch wird ein höchstmögliches Maß an einheitlichem Verwaltungshandeln sichergestellt und zugleich auf die Einhaltung der oben unter 4.1. beschriebenen Verwaltungsanweisungen geachtet. Besonders relevant ist hierbei der Umgang mit beantragten Befreiungen, da im Rahmen der Ermessenausübung die allgemeinen Vorgaben des Stadtrats und die speziellen Vorgaben der Rahmenplanungen gut umgesetzt werden können. Die Rechtslage und die vom Stadtrat vorgegebene risikobereite Linie im Hinblick auf Klagerisiken wird im folgenden Kapitel ausführlich dargestellt.

4.4. Darstellung der Rechtslage und Auswertung der Rechtsprechung zur Genehmigungspraxis

In den klassischen Gartenstadtbereichen befindet sich die vorhandene Bebauung überwiegend im straßenseitigen Grundstücksbereich. Häufig gibt es innerhalb eines Gevierts jedoch auch im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits ein bis zwei Gebäude oder es ist nur ein Teil des Gevierts frei von rückwärtiger Bebauung, während ein anderer Teil im rückwärtigen Bereich schon vollständig oder überwiegend bebaut ist.

Die Rechtslage stellt sich wie folgt dar: In der Regel gelten in den Gartenstadtbereichen einfache Bebauungspläne in Form von übergeleiteten Baulinienplänen. Diese setzen zwar häufig eine straßenbegleitende Baulinie oder Baugrenze fest, nicht aber rückwärtige Baugrenzen. Die Zulässigkeit der in den

Gartenstadtbereichen beantragten Bauvorhaben richtet sich regelmäßig nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB ist daher in einem ersten Schritt die maßgebliche nähere Umgebung zu ermitteln und in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben in die Eigenart dieser Umgebung einfügt.

Eine straßenbegleitende Baulinie, die aufgrund eines übergeleiteten Baulinienplans gilt, bedeutet nach Auffassung der Gerichte nur, dass die im vorderen Grundstücksbereich errichteten Gebäude an die festgesetzte Baulinie gebaut werden müssen. Für ein zweites Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich trifft die festgesetzte Baulinie keine Aussagen. Insoweit kommt es auf das Einfügen i.S.d. § 34 BauGB an. Entscheidend ist zum einen, ob sich eine einheitliche rückwärtige Baugrenze aus der vorhandenen Bebauung ableiten lässt (= faktische Baugrenze), zum anderen die bereits vorhandene Bebauungstiefe, also die Frage, wie weit die vorhandene Bebauung von der Straße aus gesehen in die Grundstücke hineinreicht.

In den Gerichtsverfahren wurden zum Schutz der Gartenstadtgebiete unterschiedliche Argumentationsansätze herangezogen, die im Folgenden dargestellt werden:

Teilung des maßgeblichen Gevierts

Argumentiert wurde vor allem damit, dass für die im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB prägende Umgebung nur ein Teil des Gevierts heranzuziehen ist. Wie bereits oben dargestellt, ergab die Untersuchung der Gartenstadtbereiche der Kategorie C häufig, dass eine Hälfte des Gevierts sehr homogen mit nur vorderer oder rückwärtiger Bebauung bebaut ist, in der anderen Hälfte des Gevierts hingegen bereits Gebäude auch im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden sind.

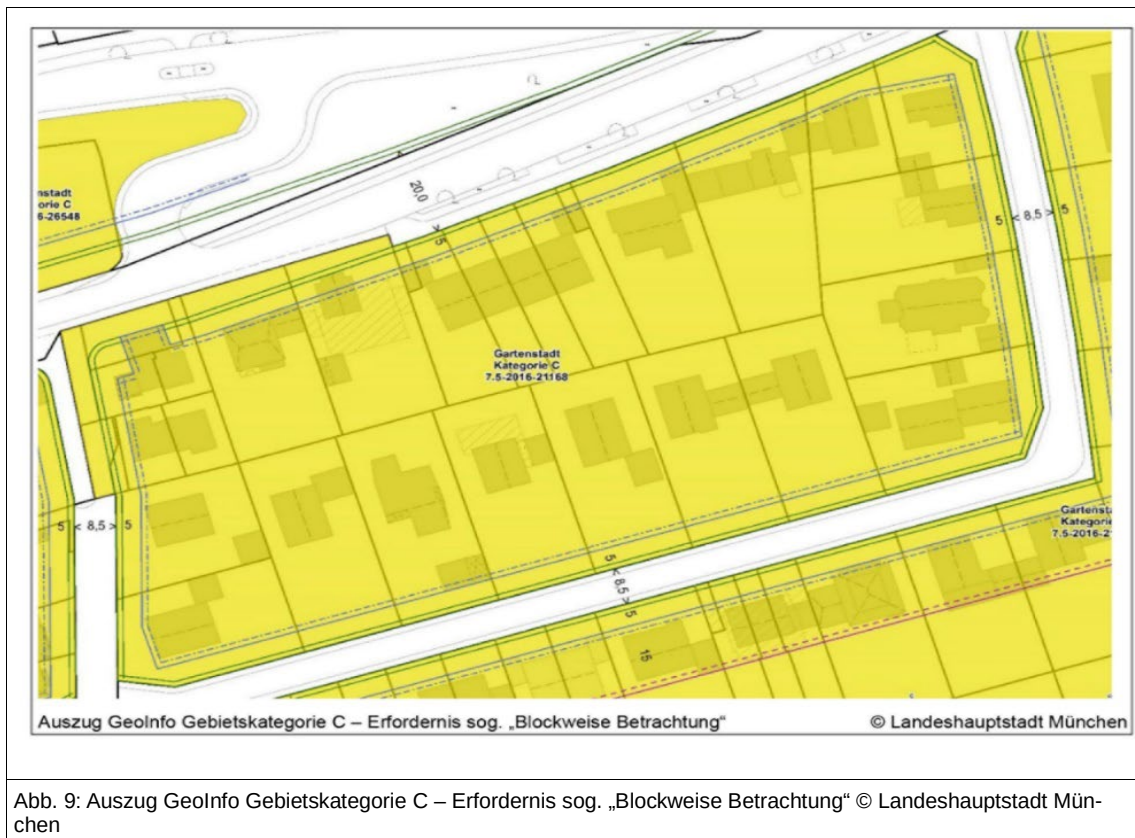


Abb. 9: Auszug GeoInfo Gebietskategorie C – Erfordernis sog. „Blockweise Betrachtung“ © Landeshauptstadt München

In solchen Fällen wurde versucht, den Umgriff der prägenden näheren Umgebung möglichst eng zu ziehen. Denn umso größer der Umgriff der prägenden Umgebung gezogen wird, desto mehr Vorbilder finden sich für weitere – besonders große oder tief im Grundstück liegende – Bauvorhaben. Die Landeshauptstadt München betrachtete in einigen Fällen die unterschiedlich bebauten Geviertshälften deshalb getrennt voneinander und vertrat die Auffassung, dass nur die Nord- oder Süd- bzw. Ost- oder Westseite des Quartiers für das jeweilige Baugrundstück prägend sei. Den Bereich, in welchem bereits rückwärtige Gebäude vorhanden waren, sah sie hingegen für das Baugrundstück als nicht prägend an.

Hier hat sich im Interesse des Erhalts der Gartenstädte eine positive Entwicklung der Rechtsprechung ergeben. Während das Verwaltungsgericht München die Möglichkeit einer solchen Trennung des Geviertes früher strikt ablehnte, wurde dies in neueren Entscheidungen teilweise als möglich angesehen und die maßgebliche Umgebung enger gefasst. Diese Linie wurde bereits vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt. In der jüngeren Vergangenheit konnten daher einige von der Landeshauptstadt München geführten Gerichtsverfahren mit dieser Argumentation gewonnen und entsprechend Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten werden.

Nach dieser Rechtsprechung ist der Umgriff der „näheren Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB für das Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche eher eng zu ziehen. Das Gericht sah – entsprechend der Argumentation der Landeshauptstadt München – die Reichweite der näheren Umgebung auf diejenigen Grundstücke beschränkt, die durch die gleiche Erschließungsstraße

erschlossen sind und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite liegen. Von diesem Grundsatz sei allenfalls dann eine Ausnahme zu machen, wenn sich die im Geviert gegenüberliegenden Bebauungszeilen „verzahnen“. Sind also an der gegenüberliegenden Straße Gebäude im rückwärtigen Bereich vorhanden, führt dies nicht automatisch zur Zulässigkeit von rückwärtigen Gebäuden entlang der Erschließungsstraße des Baugrundstücks.

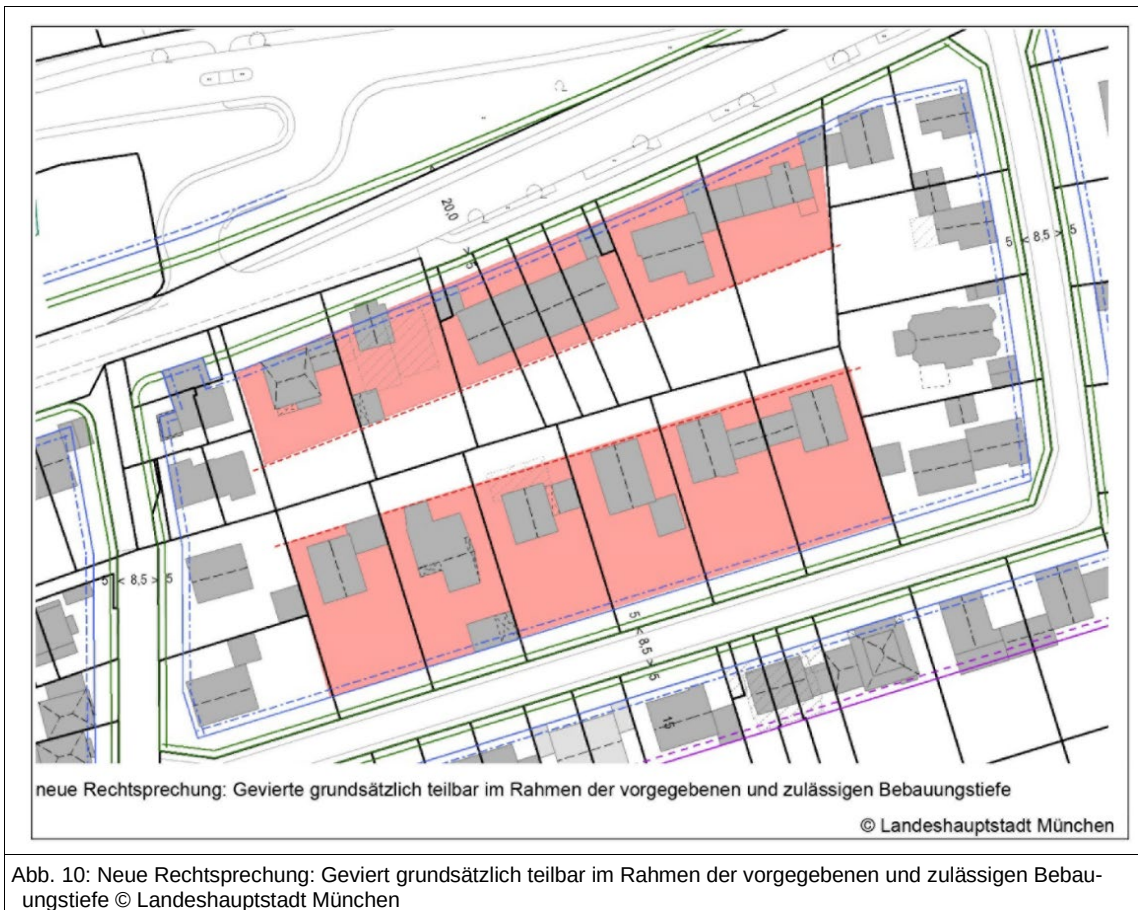


Abb. 10: Neue Rechtsprechung: Geviert grundsätzlich teilbar im Rahmen der vorgegebenen und zulässigen Bebauungstiefe © Landeshauptstadt München

Ergebnis:

Nach der neuen Entwicklung der Rechtsprechung ist es möglich für die Frage der Bebauungstiefe nur auf die Gebäude, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind, abzustellen. Nur einen Teil des Geviertes als maßstabsbildende Umgebung heranzuziehen ist insoweit möglich.

Betrachtung einzelner Gebäude als „nichtprägende Ausreißer“

In einigen anderen Fällen innerhalb der untersuchten Gartenstadtquartiere, in denen sich nur ein bis zwei Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich befanden, wurde versucht, diese als sogenannte nichtprägende Ausreißer einzuordnen. Es wurde also argumentiert, dass die Gebäude aufgrund ihres singulären Charakters nicht die Kraft besäßen, die Umgebung zu prägen, mithin nicht als Vorbild für weitere rückwärtige Bebauung heranzuziehen seien.

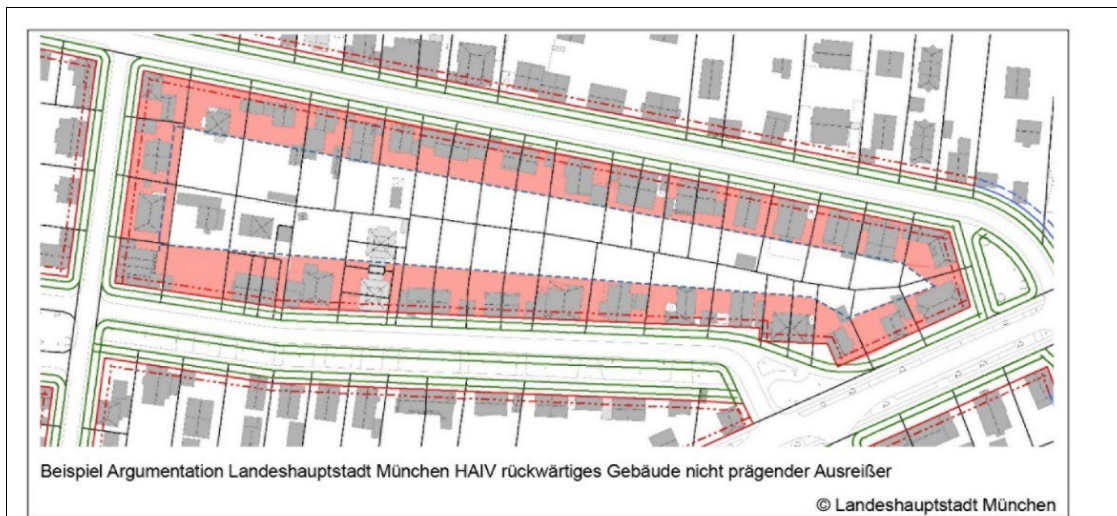


Abb. 11: Beispiel Argumentation Landeshauptstadt München HAIV rückwärtiges Gebäude nicht prägender Ausreißer
© Landeshauptstadt München

Dieser Argumentation folgten das Verwaltungsgericht und der Bayerische Verwaltungsgerichtshof leider nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen. Die Gerichte vertraten die Auffassung, dass bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung grundsätzlich nur solche baulichen Anlagen auszusondern seien, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild im Sinne von Ausdehnung, Höhe und Zahl her nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, da sie der Betrachter nicht oder nur am Rande wahrnimmt, sowie solche, die von ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen und deshalb als Fremdkörper erscheinen. Vielfach reichen den Gerichten bereits ein oder zwei Bezugsfälle, um eine entsprechende Vorprägung des Viertels anzunehmen.

Anders situierte Wohngebäude fallen nach Auffassung der Gerichte in ihrer Qualität jedoch nur selten derart aus dem Rahmen und stellen sich daher in der Regel nicht als Fremdkörper dar.

Gebäude, die nicht von auf den übrigen Grundstücken verwirklichten Gebäudegrößen in einem Maß abweichen, das es erlauben würde, ihnen eine prägende Wirkung abzusprechen, seien mögliche Vorbilder für weitere Bauten. Grundsätzlich seien bei der Bestimmung der Eigenart der Umgebung alle städtebaulich bedeutsamen Anlagen zu berücksichtigen. Insbesondere sei es unzulässig, die Eigenart der näheren Umgebung auf das zu beschränken, was städtebaulich wünschenswert oder vertretbar erscheint, sodass auch eine städtebaulich unerwünschte Bebauung nicht von vornherein außer Acht gelassen werden dürfe. Insoweit gälte im Rahmen des § 34 BauGB, dass auf das tatsächlich Vorhandene abzustellen sei.

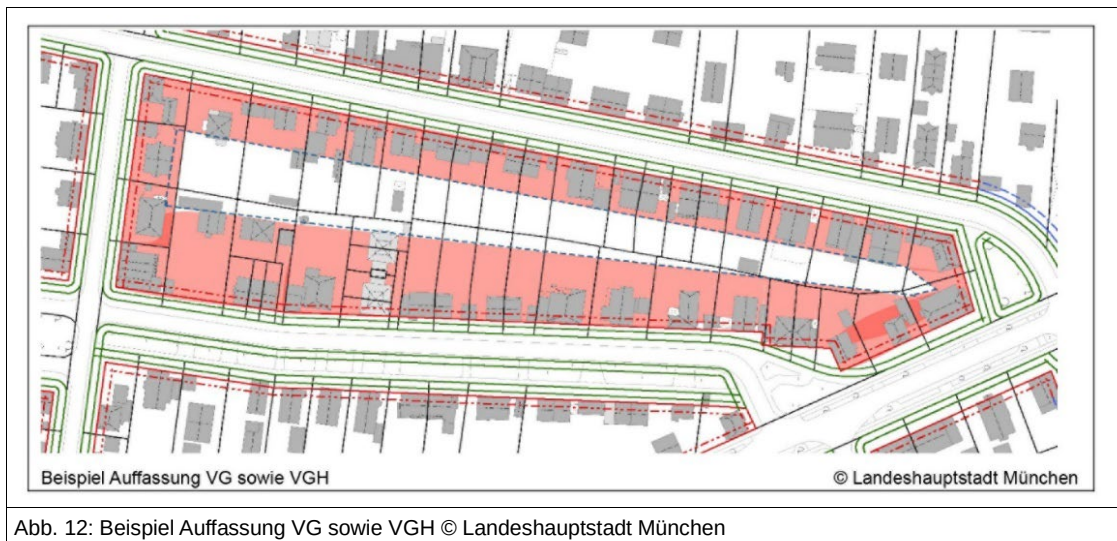


Abb. 12: Beispiel Auffassung VG sowie VGH © Landeshauptstadt München

Ergebnis:

Einzelne Wohngebäude können in der Regel nicht als Ausreißer betrachtet werden, nur weil sie anders situiert sind als der Großteil der übrigen Bebauung im Geviert. Sie sind daher prägend und können als Vorbild für weitere Bauten mit ähnlicher Situierung herangezogen werden.

Anzahl der Baureihen als Kriterium i. R. d. § 34 Abs. 1 BauGB

Teilweise ist in einem Geviert sowohl straßennah als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits Bebauung vorhanden. Es ist aber pro Grundstück jeweils nur eine Bebauung vorhanden. In solchen Fällen wurde seitens der Landeshauptstadt München argumentiert, dass durch eine geplante rückwärtige Bebauung erstmals eine zweite Baureihe auf einem Grundstück entstünde. Diese Argumentation wurde von den Gerichten nicht aufgegriffen. Vielmehr vertraten die Gerichte jeweils die Auffassung, dass einem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden könne, dass durch ein rückwärtiges Gebäude erstmals eine zweite Reihe innerhalb eines Geviertes entstünde. Das Argument, dass erstmals zwei (oder mehr) Gebäude auf einem Grundstück errichtet werden, spiele im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB keine Rolle. Die Eröffnung einer zweiten Baureihe sei kein Ausschlusskriterium, da die Anzahl der Reihen kein Kriterium im Rahmen des § 34 BauGB sei.

Ergebnis:

Die Eröffnung einer zweiten Baureihe allein führt nicht zur Unzulässigkeit eines Bauvorhabens, da die Anzahl der Baureihen in der Regel kein Kriterium im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB ist.

Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche

Um sich bei offener Bebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung einzufügen, muss die beantragte Bebauung auch das in der näheren Umgebung vorgegebene Verhältnis der bebauten zur umliegenden Freifläche einhalten. Dieses Verhältnis beschreibt die bauliche Dichte. Es darf durch das Vorhaben demnach nicht mehr Freifläche überbaut werden als auf anderen Grundstücken der näheren Umgebung. Umfang und Zuschnitt von Freiflächen sind

neben der Kubatur der Gebäude geeignet, den Charakter eines Baugebietes nach außen wahrnehmbar zu prägen. Eine Verdichtung muss sich daher im vorgegebenen Rahmen bewegen.

Es wurde daher argumentiert, dass mit Errichtung eines zweiten Gebäudes auf einem Grundstück jedenfalls optisch mehr Freifläche überbaut werde als mit nur einem großen Gebäude, sodass durch eine zweizeilige Bebauung eine neue, bisher nicht vorhandene Dichtestruktur entstehe.

In der Vergangenheit konnten mit dieser Argumentation nur selten Erfolge vor Gericht erzielt werden. Denn das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Freifläche sei klar von dem Einfügen nach der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB zu unterscheiden. Während es bei der überbaubaren Grundstücksfläche in erster Linie auf die räumliche Lage des Gebäudes innerhalb der vorhandenen Bebauung und damit auf den konkreten Standort eines Vorhabens ankommt, stellt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Freifläche auf die quantitative Beziehung der baulichen Anlage zu der sie umgebenden Freifläche ab. Die beiden Merkmale sind im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB getrennt voneinander zu prüfen. Ist innerhalb eines Gevierts das Verhältnis von bebauter Fläche zu unbebauter Freifläche bereits durch eine Bebauung vorgegeben, so ist es gleichgültig, wo diese Bebauung auf dem Grundstück situiert ist, weil die Lage des Baukörpers durch einen anderen Faktor des § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt wird, nämlich dem der überbaubaren Grundstücksfläche. Steht also innerhalb eines Gevierts ein großes Gebäude im vorderen Grundstücksbereich, kann dies im Hinblick auf das Verhältnis von bebauter zu Freifläche als Vorbild für zwei kleinere Gebäude im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich dienen, wenn die erforderliche Bebauungstiefe bereits durch ein anderes Gebäude entlang der Erschließungsstraße vorgegeben ist.

Die Ablehnung eines Bauantrages kann demnach nur erfolgen, wenn das Verhältnis von bebauter zur Freifläche in der maßgeblichen Umgebung überhaupt noch nicht vorhanden ist.

Allerdings hat sich auch hier in jüngerer Vergangenheit eine Entwicklung der Rechtsprechung herauskristallisiert. Das Verwaltungsgericht stellt nunmehr für die Bestimmung des Verhältnisses von bebauter Fläche zur Freifläche vornehmlich nicht mehr auf die Grund- bzw. Geschossflächenzahl ab, sondern auf die optisch unabhängig von Grundstücksgrenzen wahrnehmbaren Gebäudeabstände, da diese nach Auffassung des Verwaltungsgerichts die Wirkung der Bebauungsdichte am deutlichsten beeinflussen.

Zeigt sich daher in der Umgebung eine im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße eher offene, aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, sowie die Existenz größerer Freiflächen, sei es im vorderen, sei es im rückwärtigen Grundstücksbereich, so würde nach der neuen Rechtsprechung ein zweites Gebäude auf einem Grundstück mit der vorhandenen, aufgelockerten Struktur brechen, jedenfalls dann, wenn im Wesentlichen nur noch die Grundstücksbereiche der notwendigen Abstandsflächen verblieben und sich eine vergleichbare Reduktion der Freifläche auf keinem der übrigen Grundstücke im Quartier findet.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit diese neue Argumentation des Verwaltungsgerichts vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt wird. Erst mit der

Zeit wird sich feststellen lassen, ob sich hier ein Richtungswechsel in der Rechtsprechung anbahnt, der für den Erhalt der Gartenstädte relevant sein kann.

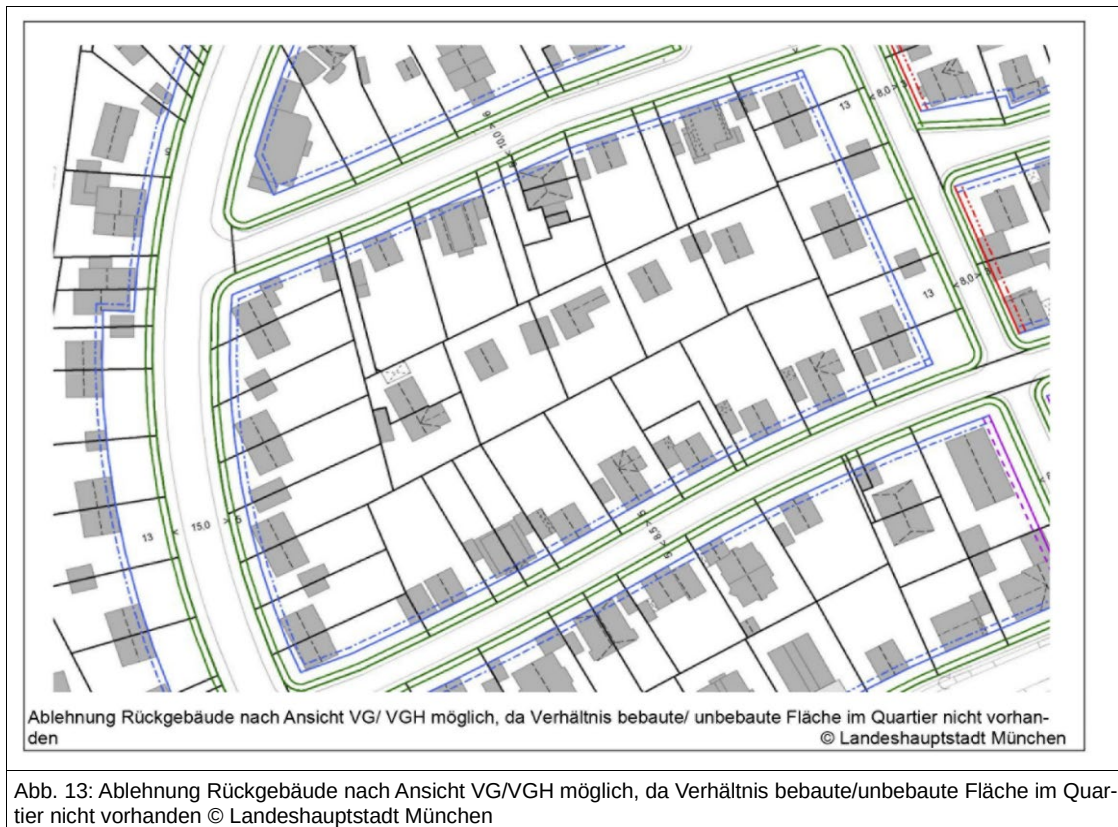


Abb. 13: Ablehnung Rückgebäude nach Ansicht VG/VGH möglich, da Verhältnis bebaute/unbebaute Fläche im Quartier nicht vorhanden © Landeshauptstadt München

Ergebnis:

Das Kriterium „Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche“ konnte den Bauvorhaben bisher selten entgegengehalten werden, da es in den streitgegenständlichen Vierteln regelmäßig bereits vorgegeben war. Es bleibt nun zu beobachten, ob durch das vornehmliche Abstellen auf die Gebäudeabstände, eine erstmals zweireihige Bebauung häufiger abgelehnt werden kann als bisher.

Zusammenfassendes Ergebnis:

Die vom Stadtrat vorgegebene strengere Linie bei der Erteilung von Baugenehmigungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Gartenstädte inklusive erhöhter Risikobereitschaft bei der Bewertung der Erfolgsaussichten von Klagen hat in Einzelfällen durchaus zum Erfolg geführt. Dabei haben sich die verschiedenen Argumentationsansätze unterschiedlich bewährt. Insgesamt zeigt sich aber, dass jeder einzelne Fall individuell beurteilt werden muss und die Entscheidung von Gerichten auch unerwartet sein kann. Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist daher beabsichtigt, die erfolgversprechenden Argumentationsansätze weiter anzuwenden und die Grenzen noch genauer auszuloten.

5. Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzung

Im Zuge der Rahmenplanung Gartenstadt wurde geprüft, ob in den Untersuchungsgebieten der Rahmenplanungen Gartenstadt 2.0 die Voraussetzungen für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB vorliegen. Im Ergebnis eignet sich keines der ausgewählten Gebiete für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung. Zur Erläuterung werden im Folgenden unter 5.1 die Tatbestandsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB dargestellt. Unter 5.2 erfolgt die Überprüfung, ob die dargestellten Tatbestandsvoraussetzungen in den Gartenstadtgebieten der Rahmenplanung 2.0 erfüllt sind.

5.1. Tatbestandsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB

a.) Allgemeines zu Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB

Sogenannte Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB eröffnen Gemeinden die Möglichkeit, ihre städtebaulichen Planungsvorstellungen umzusetzen. Die Ermächtigungsvorschrift dient dabei primär der Erhaltung von Stadt- und Ortsteilen. Der Erlass von Erhaltungssatzungen ist Ausdruck der Planungshoheit der Gemeinde.

Der § 172 BauGB ermächtigt die Gemeinden zum Erlass sog. Erhaltungssatzungen, mit denen sie drei Erhaltungsziele verfolgen können:

- die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und
- den sozialverträglichen Ablauf einer städtebaulichen Umstrukturierung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

In Gebieten, die in einer solchen Satzung festgelegt sind (sog. Erhaltungsgebiete), bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie nach Maßgabe einer Rechtsverordnung des Landes die Begründung von Wohnungs- bzw. Teileigentum einer Genehmigung. Im Falle von Erhaltungssatzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets gilt dieses Genehmigungserfordernis zusätzlich auch für die Errichtung baulicher Anlagen.

Hierdurch wird der Gemeinde ermöglicht, bei einem gemeindlichen Planungswillen, das Erhaltungsgebiet mit den jeweiligen Erhaltungszielen per Satzung festzulegen und in der Folge rechtzeitig bei genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben auf eine ortstypische Bauweise Rücksicht zu nehmen. Deutlich wird das auch aus dem Wortlaut des § 172 Abs. 1 S.1 BauGB. Diese Formulierung („kann“) zeigt, dass es sich um eine Ermessensvorschrift handelt. D.h. selbst bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der jeweiligen Erhaltungsziele nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauGB bestünde keine Pflicht der Gemeinde, eine entsprechende Satzung zu erlassen.

b.) Die Gestalterhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB

Die Gestalterhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist das Instrument, durch das die städtebauliche Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten und bewahrt werden soll. Der Schutzzweck einer Gestalterhaltungssatzung umfasst:

- das Ortsbild: darunter ist die bauliche Ansicht des Ortes oder Ortsteils einschließlich des Straßenbildes bei der Betrachtung sowohl von innen und außen einschließlich der Ortssilhouette zu verstehen; Auch die unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs, wie Brach-, Grün-, Frei- und Erholungsflächen werden vom Begriff des Ortsbilds mitefassen.
- die Stadtgestalt: dies ist die Baustruktur einer Stadt, zu der auch Grundriss und Freiräume gerechnet werden, der Baustil (Höhe, Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten, Fensteranordnungen, Verhältnis Öffnungen und geschlossene Fassaden) und ferner
- das Landschaftsbild: worunter der optische Eindruck von weitgehend freier Landschaft mit eventuell geringer Besiedlung zu verstehen ist. Typische Fälle des zu schützenden Landschaftsbildes sind etwa Bauernhöfe, Mühlen, Kirchen oder auch typische Gebäude der betreffenden Region wie etwa Friesenhäuser.

Bei der Gestaltungserhaltungssatzung geht es allein um die Bewahrung baulicher Strukturen und die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Dementsprechend sind Veränderungen an baulichen Anlagen zu unterbinden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Ensemble das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder, sofern dies nicht der Fall ist, von städtebaulicher (insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer) Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Aus diesen rechtlichen Vorbedingungen ergeben sich für die Zielrichtung einer Gestaltungserhaltungssatzung grundsätzlich zwei Alternativen:

(1) Sog. Städtebaulicher Denkmal- und Ensembleschutz (1. Alternative)

Die erste Fallgestaltung erfasst bauliche Anlagen, die allein oder zusammen mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Gemeint sind hier vor allem Anlagen, die prägende Bedeutung für ein bestimmtes städtebauliches Ensemble oder einen geschlossenen Altstadt-kern haben. Man spricht insoweit untechnisch von „städtebaulichem Denkmalschutz“ bzw. „städtebaulichem Ensembleschutz“, wenngleich der Anwendungsbereich der Satzungsermächtigung darüber hinaus reicht. Das Gebiet muss eine städtebauliche Eigenart aufweisen, die sich aus seiner städtebaulichen Gestalt ergibt. Die städtebauliche Gestalt muss dabei deutlich erkennbar sein, was nur möglich ist, wenn durch die bauliche Beschaffenheit des Gebiets das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild geprägt wird. Das Erfordernis des Prägens verlangt also, dass die von einer baulichen Anlage oder einem

Ensemble ausgehende Wirkung von einigem Gewicht sind, die die Charakteristik der Umgebung ausmachen.

(2) Erhaltung baulicher Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (2. Alternative)

Die zweite Fallgestaltung bezieht sich auf bauliche Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Hier geht es um den objektbezogenen Erhaltungsschutz auch unterhalb der Ebene des landesrechtlichen Denkmalschutzes. Schutzziel ist die Erhaltung von Einzelbauwerken mit städtebaulicher Bedeutung. Die geschichtliche Bedeutung umfasst kunsthistorische wertvolle Bauwerke, nämlich typische oder außergewöhnlich Zeugnisse der Baukunst einer bestimmten Epoche. Mit dem Begriff der künstlerischen Bedeutung wird zum Ausdruck gebracht, dass es nicht nur auf eine kunsthistorische Bedeutung ankommt. Die künstlerische Bedeutung muss allerdings städtebauliche Relevanz haben, was etwa bei einer über das Bauwerk hinausreichenden Ausstrahlung auf den Charakter des Straßenbildes der Fall ist. Mit anderen Worten darf es sich bzgl. der künstlerischen Bedeutung um nichts „Alltägliches“ handeln. Ein geschichtlich oder künstlerisch bedeutsames Gebäude kann dadurch städtebauliche Bedeutung haben, dass es zu einem bedeutenden Straßenzug gehört. Beispielhaft kann aufgeführt werden, dass der Straßenzug eine bestimmte geschichtliche oder künstlerische Epoche verkörpert und als solche städtebaulich-funktional eingeordnet im Gesamtgefüge des Stadtteils oder der Stadt erhalten bleiben sollte.

Umgangssprachlich könnte man auch davon sprechen, dass ein unvoreingenommener Passant den Wohnblock beim Vorbeigehen als etwas „Besonderes“ wahrnehmen muss (vgl. hierzu auch Abbildungen, 9, 10 und 11, die den besonderen Ensemblecharakter darstellen). An die Bejahung der tatbestandlichen Voraussetzungen einer Gestalterhaltungssatzung sind daher strenge Maßstäbe zu setzen.

5.2. Ergebnisse Prüfung

Aus den drei Untersuchungsgebieten der Rahmenplanung (Obermenzing, östlich Bahn; Pasing Kolonie III, Bodenseestraße und Solln, Altort) wurde je ein Teilbereich (vgl. untenstehende Abbildung 9) ausgewählt, um zu prüfen, ob dort die oben dargestellten hohen Anforderungen an einen Satzungserlass im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB vorliegen könnten, vgl. Anlage 6.

Die Prüfgebiete umfassen Areale unterschiedlicher städtebaulicher Gestalt und Prägung. Dabei wurden die Ergebnisse der Rahmenplanung genutzt und Bereiche mit einer gemäß der dort entwickelten „Blockweisen Qualifizierung“ ausgewählt, in welchen besonders ausgeprägte Merkmale der Münchner Gartenstadt festgestellt wurden. Also insbesondere Bereiche, in denen Blöcke mit Straßenräumen guter Qualität (durch prägendes Grünvolumen wie z. B. einen hohen Baumbestand aus privaten Parzellen heraus, Alleen und von Bebauung freigehaltene begrünte Vorgärten) kartiert wurden und Flächen vorliegen, bei denen der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht eindeutig ist (vgl.

Gebietskategorie C im Rahmen der Vorbereitung der „Blockweisen Betrachtung“). Denn gerade in diesen Bereichen ist möglicherweise eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig und hierdurch eine weitere Versiegelung möglich, welche den typischen Gartenstadtcharakter zurückdrängt.

Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzungen: Prüfgebiete



Abb. 14: Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzungen: Prüfgebiete als Teilbereiche der Untersuchungsgebiete von links nach rechts: Obermenzing, östlich Bahn; Pasing Kolonie III, Bodenseestraße und Solln, Altort (ohne Maßstab)
© STUDIO | STADT | REGION Architektur & Stadtentwicklung; Burkhard | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner; bgsm Architekten Stadtplaner

Im Rahmen der Untersuchung wurde ein Prüfschema angewandt, welches in drei aufeinander aufbauenden Prüfschritte A, B und C unterteilt ist.

Im ersten Prüfschritt A1 wird zunächst ein Screening über den gesamten Umfang vorgenommen, ob in einem Teilabschnitt eine besondere positive Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der Münchner Gartenstadt vorzufinden ist. In einem zweiten Schritt A2 werden die sich aus Schritt A1 ergebenden, zusammenhängenden qualitätsvollen Bereiche lokalisiert. In einem dritten Prüfschritt A3 wird geprüft, ob durch diese Elemente eine Prägung auch im städtebaulichen Maßstab (> 2 ha) gegeben ist. Denn um eine städtebauliche Prägung in angemessenem Maßstab per Satzung zu schützen, bedarf es nach Ansicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung einer dem verwaltungstechnischen Aufwand entsprechende Mindestgröße dieses Gebietes. Eine Größenordnung von mindestens 2 ha erscheint für diesen Zweck geeignet.

Daraufhin wird im Prüfschritt B eine Prognose aufgestellt, ob in den durch die Prüfschritte A herausgefilterten Bereichen der Erlass einer Erhaltungssatzung auch gerechtfertigt wäre. Dies kann beispielsweise nicht angenommen werden, wenn bereits ein ausreichender Schutz durch andere Instrumente, wie z.B. Denkmalschutz oder Schutz durch die Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten (Besondere SiedlungsgebieteVO 930), besteht.

In einem letzten Schritt C erfolgt eine Zusammenfassung der einzelnen Ergebnisse und Feststellung der Schutzwürdigkeit im Hinblick auf das Erfordernis der Anwendung des Instruments zur Erreichung der städtischen Gartenstadtziele und im Weiteren, ob auch im gesamtstädtischen Maßstab eine spezifische Schutzwürdigkeit vorliegt. Da die Prüfschritte in den jeweiligen Gebieten mangels einschlägiger Voraussetzungen nie über die Prüfungsstufe B hinaus gingen, kam es in keinem der Untersuchungsgebiete zu Prüfschritt C.

Zusammenfassend lässt sich in der Mehrzahl der Gebiete der Münchner Gartenstadt eine überwiegend heterogene Bebauung vorfinden. Der „organisierte Einfamilienhausbau“ der ehemaligen Staffel 9 der Staffelbauordnung, sowie der Gartenstadtsatzung (GSS, Staffel 10 der Staffelbauordnung) stellt sich heute aufgrund der sehr unterschiedlichen Planungs- und Entstehungszeiten der Einzelgrundstücke als auch durch eine sehr spezifische Entwicklungsdynamik überwiegend uneinheitlich und wenig eigenständig dar. Damit liegen in aller Regel die Anwendungsvoraussetzungen für einen Satzungserlass nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB nicht vor. Zu den einzelnen untersuchten Teilbereichen:

Obermenzing, östliche Bahn

Im untersuchten Teilbereich von Obermenzing liegen die in Teil A) Ziffer 5.1 dargestellten Voraussetzungen zum Erlass einer Gestalterhaltungssatzung nicht vor. Die betrachteten Blöcke weisen weder für sich gesehen noch im Kontext mit anderen baulichen Anlagen strukturelle oder individuelle Besonderheiten oder Eigenarten aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt auf, die den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung rechtfertigen würden. Schon die Blockverteilung der Münchner Gartenstadt ist sehr heterogen, d.h. es lassen sich schon kaum Nachbarschaften mit gleichen exemplarischen Blocktypen ausmachen (s. Teil A) Ziffer 3.2.1) Die in diesem Gebiet festgestellten Blocktypen 2.3, 2.4, 3.1, 3.2 und 3.3 (vgl. Abb. 5) weisen nicht die Merkmale der städtebaulichen Eigenart auf, die für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung notwendig wären. So konnten keine Blöcke mit Bezug zu einem städtebaulichen Ensemble, einem schützenswerten geschlossenen Altstadtkern oder einer anderweitig herausragenden städtebaulichen oder gar denkmalwürdige Bedeutung auf Grund der städtebaulichen Gestalt festgestellt werden.

Damit liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 i.V.m Abs. 3 S. 1 Alt. 1 BauGB nicht vor. Es fehlt an einer aus der städtebaulichen Gestalt abzuleitenden besonderen Prägung des Ortsbilds, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbilds (vgl. Fallgestaltung 1, dargestellt unter 5.1 b.) (1)).

Auch aus der zweiten Fallgestaltung des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 1 Alt. 2 BauGB (vgl. oben unter 5.1 b.) (2)) ergibt sich keine Rechtfertigung für eine Gestaltungserhaltungssatzung. Wohnanlagen von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind nicht vorhanden. Auch eine anderweitige städtebauliche Eigenart, aus der für sich genommen oder im baulichen Kontext eine besondere städtebauliche Bedeutung abgeleitet werden könnte, ist nicht ersichtlich.

Pasing Kolonie III, Bodenseestraße

Im Untersuchungsgebiet Pasing Kolonie III stechen die geviertübergreifende Anlage „Gymnasiumkolonie Pasing“ sowie die geviertübergreifende Anlage „Paul-Hösch-Straße“ hervor.

Die „Gymnasiumkolonie Pasing“ wurde im Reformstil als Gruppe experimenteller Reihen- und Doppelhäuser errichtet. Die Bebauung folgt einer Gestaltungsidee, homogene Strukturen sind erkennbar. Die qualitätvolle Architektur der Gebäude prägt im Zusammenspiel mit den Vorgärten den Charakter der Anlage. Allerdings besteht für diese Anlage bereits anderweitig Schutz durch das Denkmalrecht (Ensemble und Einzeldenkmal), der Erlass einer Gestalterhaltungssatzung ist aus diesem Grund nicht erforderlich. Denn eine Erforderlichkeit kann nur vorliegen, wenn kein milderes Mittel zur Zweckerreichung in Frage kommt oder mildere Mittel zur Zweckerreichung gleich geeignet sind.

Die geviertübergreifende Anlage „Paul-Hösch-Straße“ weist grundsätzlich städtebauliche Merkmale auf, die über das klassische Merkmal der Münchner Gartenstädte, einen hohen Durchgrünungsgrad, hinausgehen. Der Bereich ist von Einzelgebäuden und einer homogenen, offenen Bauweise geprägt. Mit Ausnahme der Häuser an der Paosostraße, die in den 1950er Jahren gebaut wurden, sind in der geviertübergreifenden Anlage nur Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts fertiggestellt wurden. Die Häuser zeichnen sich durch eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss aus; die Putzfassaden sind einheitlich weiß gestrichen. Auch die Fensteranordnung ist homogen und regelmäßig gestaltet: Zum einheitlichen, prägenden Bild trägt auch die homogene Einfriedung der Grundstücke mit Holzlattenzäunen bei.

Diese festgestellten Elemente könnten zumindest unter die unter Teil A) Ziffer 5.1 genannten Voraussetzungen fallen, wenngleich nicht hinreichend sichergestellt werden kann, dass ein Gericht diese Merkmale tatsächlich als prägend für das Ortsbild/die Stadtgestalt einordnen würde.

Allerdings wird die geviertübergreifende Anlage den besonderen Siedlungsgebieten (Besondere SiedlungsgebieteVO 930) zugeordnet. Durch diese Verordnung besteht im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB bereits ein gewisser Schutz der Anlagen, bspw. im Hinblick auf die Gestaltung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 5 SiedlungsgebieteVO 930). So sollen Unterbauungen so weit wie möglich unter bereits bestehende Gebäude angeordnet werden. Dies dient dem Erhalt des vorhandenen Baumbestands. Außerdem ist zur Begrünung einer nicht überbauten Tiefgaragenfläche eine geländeebene Erdüberdeckung von mindestens 60 cm aufzubringen, dies soll Begrünung trotz Unterbauung gewährleisten.

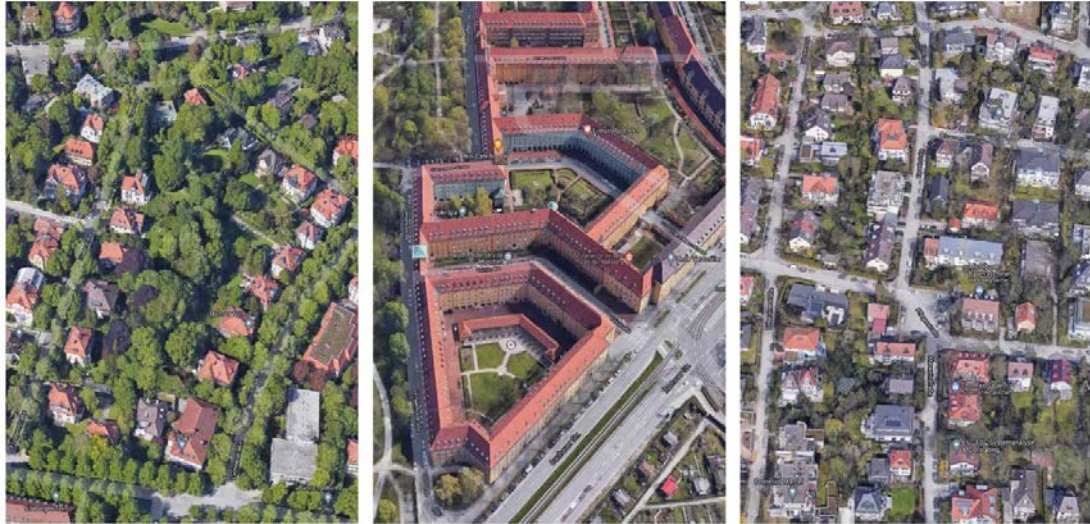
Unabhängig von diesem Schutz weist die geviertübergreifende Anlage lediglich eine Größe von 1,6 ha aus. Hiervon wurde wiederum der überwiegende Bereich (0,7 ha) im Rahmen der Vorbereitung der „Blockweisen Betrachtung“ als

Gebietskategorie A eingeordnet, d.h. es besteht ausreichend Schutz im Rahmen des § 34 BauGB, vgl. Teil A) Ziffer 4. Ein kleiner Bereich (0,5 ha) wird der Gebietskategorie C zugeordnet. Selbst wenn man also den Schutz über § 34 BauGB i.V.m. der Besondere SiedlungsgebieteVO 930 als nicht ausreichend ansehen würde, verringert sich der Bereich der geviertübergreifenden Anlage, für die eine Gestalterhaltungssatzung unter Umständen in Betracht käme, auf 0,5 ha. Würde die vorher festgestellten Merkmale als satzungstragende Bestimmungen angesehen werden, stünde der verwaltungstechnische Aufwand, der mit dem Erlass einer Satzung einhergeht (vgl. hierzu unten), in keinem Verhältnis zu dem Fakt, dass lediglich ein sehr kleines Gebiet (0,5 ha) mit Gartensstadtcharakter geschützt würde, für welches sogar schon ein Schutz durch die Verordnung über besondere Siedlungsgebiete (Besondere SiedlungsgebieteVO 930) im Rahmen der Bewertung nach § 34 BauGB besteht.

Solln, Altort

Auch im Prüfgebiet Solln liegt eine sehr heterogene Struktur des Gebiets vor. Neben den Bauten, die unter Einzel- oder Ensembleschutz stehen, lassen sich keine Gebiete vorfinden, die aufgrund ihrer Stadtgestalt von herausragender Bedeutung sind. Im untersuchten Gebiet wurden zahlreiche unterschiedliche Blöcke festgestellt (Blocktypen 2.2, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 4.2, 4.3 vgl. Abb. 7). Die Bebauung ist in all diesen Blöcken kleinteilig oder wechselhaft. Städtebauliche Merkmale, die für die Stadtgestalt prägend sind, wurde nicht festgestellt. Die in den Blöcken festgestellten inneren Freiräume sind ebenfalls unterschiedlich ausgestaltet (Block mit großem/kleinem inneren Freiraum; Block mit Freiraumraster; Block mit engmaschigen Freiraumraster), so dass auch keine prägenden Elemente für das Ortsbild festgestellt werden konnten. Damit beinhalten die in dem Gebiet festgestellten Blocktypen keine städtebauliche Eigenart, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder die Landschaft prägen. Die Voraussetzungen zum Erlass einer Gestalterhaltungssatzung i.S.d. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 1 Alt 1 BauGB liegen daher nicht vor. Auch Wohnanlagen von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (mit Ausnahme von unter Denkmalschutz stehenden Anlagen) sind nicht vorhanden. Auch eine anderweitige städtebauliche Eigenart, aus der für sich genommen oder im baulichen Kontext eine besondere städtebauliche Bedeutung abgeleitet werden könnte, ist nicht ersichtlich. Die Fallgestaltung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 1 Alt 2 BauGB ist mithin ebenfalls nicht einschlägig.

Prägende städtebaulichen Merkmale aufgrund ihrer Stadtgestalt im Vergleich



Homogene Stadtgestalt:
Lachnerstraße Neuhausen

Homogene Stadtgestalt:
Borstei Moosach

Heterogene Stadtgestalt:
Klarweinstraße Obermerzing

Abb. 15: Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzungen: Vergleich Einheitlichkeit der Gebäude und des Städtebaus © STUDIO | STADT | REGION Architektur & Stadtentwicklung; Burkhard | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner; bgsm Architekten Stadtplaner

Die Ergebnisse zu den untersuchten Gebieten Obermerzing, östlich Bahn und Solln, Altort werden umso deutlicher im Vergleich mit anderen Gebieten, in denen die Einheitlichkeit der Gebäude und des Städtebaus signifikant und prägend in Erscheinung tritt. Die Gevierte an der Lachner Straße und die Borstei in München können als Referenzen in diesem Zusammenhang genannt werden. An diesen beiden Gebieten lassen sich eine sehr homogene Gestaltung im Zusammenspiel von Gebäude und Freiraum, die in großen Teilen noch dem ursprünglichen Charakter des Gebiets entspricht nachvollziehen.

Nur bei Vorliegen eines eigenständigen, das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägenden Bereichs im Stadtgefüge, der auch räumlich klar von umgebenen Lagen und Quartieren abgrenzbar wahrgenommen wird, erscheint der Einsatz des Schutzinstrumentes Gestalterhaltungssatzung sinnvoll. Die Luftbilddarstellungen der Lachnerstraße oder der Borstei (s. Abb. 15) zeigen beispielhaft die Prägnanz des dortigen Ortsbildes und der dortigen Stadtgestalt auf, wohingegen im Luftbild der Klarweinstraße eine deutlich heterogene Stadtgestalt erkennbar ist. Diese Gebiete erscheinen daher grundsätzlich als geeigneter Bereich für einen Gestalterhaltungssatzung. Da diese beiden Gebiete allerdings unter Denkmalschutz stehen, besteht für die Erhaltung dieser Gebiete bereits ein hinreichender Schutz.

Bei § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt es sich um eine Ermessensvorschrift („kann“) (s. Teil A) Ziffer 5.1). Bzgl. der oben dargestellten Gebiete kommt es (abgesehen von der Paul-Hösch-Straße) indes zu keiner Ermessensausübung, da es bereits an den tatbestandlichen Voraussetzungen fehlt. Für die

geviertübergreifende Anlage der Paul-Hösch-Straße hält das Referats für Stadtplanung und Bauordnung den Umgriff (0,5h, vgl. oben) indes für zu klein, als dass es den verwaltungsrechtlichen Aufwand für eine Gestalterhaltungssatzung rechtfertigen würden.

Während hohe Qualitäten hinsichtlich eines grünen Inneren der Baugevierte und grüner Straßen grundsätzliche Merkmale der Münchner Gartenstadt sind, ist eine Einheitlichkeit und Prägung städtebaulicher Merkmale - also Anlagen, die prägende Bedeutung für ein bestimmtes städtebauliches Ensemble oder einen geschlossenen Altstadtkern haben, hier eher selten zu finden. Ein hoher Durchgrünungsgrad allein ist für einen Satzungserlass nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gerade nicht ausreichend. Gute „Lebensbedingungen“ und grüne Innenhöfe weisen weder den erforderlichen Bezug zu den typischen Zielen einer Gestaltungserhaltungssatzung auf, noch sind sie im vorliegenden Fall in sonstiger Weise von besonderer gestalterischer Bedeutung.

Gleiches gilt für Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Solche Anlagen lassen sich kaum vorfinden und sind – soweit vorhanden – bereits wirksam durch Denkmalschutzrecht geschützt.

Fazit

Die Landeshauptstadt München hat bisher im gesamten Stadtgebiet noch keine Gestaltungserhaltungssatzung erlassen. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass an die Gestaltungserfordernisse hohe Anforderungen zu stellen sind und diese gerade in einer Großstadt aufgrund der Vielfalt der städtebaulichen Strukturen nur schwer rechtssicher zu begründen sind. Eine hinreichend klare Formulierung der prägenden stadtgestalterischen Merkmale ist notwendig, da nur so überhaupt entschieden werden kann, ob die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage erteilt werden kann oder versagt werden muss.

Diese klar definierten satzungstragenden Bestimmungen i.S. d. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB können aber wegen der Vielfalt der städtebaulichen Strukturen auch innerhalb der Münchner Gebiete mit Gartenstadtcharakter jedenfalls nicht für die untersuchten Gebiete flächendeckend ausgemacht werden. Zum anderen begründet sich der bisherige Nichterlass einer Gestalterhaltungssatzung damit, dass sich, zumindest im Großteil der Gartenstadtgebiete (Gebietskategorie A, vgl. auch unter Teil A) Ziffer 4, Evaluierung der „Blockweisen Betrachtung“) die bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen und Ortsvorschriften als ausreichend erwiesen haben, um das Ortsbild und die Stadtgestalt zu schützen.

Neben den rechtlichen Bedenken spricht gegen den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung auch der Umstand, dass zusätzliche Genehmigungsverfahren und die regelmäßige Wiedervorlage der Satzungen sowie weitere bürokratische und personalaufwändige Prozesse (zeitaufwändige Ortsbesichtigungen und Erhebungen; Klagerisiko) erforderlich werden, ohne dass damit zwingend auch ein substantieller städtebaulicher Mehrwert gewährleistet werden könnte.

Im Weiteren erscheint das Ergebnis, wonach in den Rahmenplanungsgebieten sich – wenn überhaupt – nur sehr kleiner Teilflächen für eine Gestalterhaltungssatzung eignen, eine ausreichende Begründung dafür zu sein, dass sich das Instrument Gestalterhaltungssatzung für einen großflächigen Einsatz zum Schutz der Münchner Gartenstadt nicht eignet. Auch sind die in Frage kommenden Teilbereiche eher zufällig im Rahmenplangebiet verteilt und bilden keine eigenständige räumliche Einheit.

6. Weiteres Vorgehen

Kommunikationsstrategie

Analog zum Vorgehen bei der Gartenstadt 1.0 ist eine Maßnahme, die erstellten Steckbriefe (s. Teil A) Ziffer 3.1) zur Vermittlung der städtischen Entwicklungsinteressen zu nutzen. Die Steckbriefe zu den Blocktypen können von interessierten Bürger*innen sowohl online (unter <https://stadt.muenchen.de/infos/gartenstadt-muenchen.html>) also auch in der Bauberatung im Beratungszentrum der Lokalbaukommission eingesehen werden. Hier können potenzielle Bauantragsteller*innen, Bewohner*innen, Bürgerinitiativen oder andere Akteure vor Ort frühzeitig informiert und städtische Ziele vermittelt werden (s. Teil A) Ziffer 3.3).

Gestalterhaltungssatzung

Um die städtebauliche Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu schützen, kann grundsätzlich die Gestalterhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB ein Schutzinstrument sein. Unter Teil A) Ziffer 5 wurde indes dargestellt, dass das Instrument für die Gebiete der Gartenstadt 2.0 nicht geeignet ist, da dort weit überwiegend die Tatbestandsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB nicht vorliegen.

Freiflächengestaltungssatzung

Die Münchner Freiflächengestaltungssatzung („Gestaltungs- und Begrünungssatzung“) wurde als örtliche Bauvorschrift gestützt auf die damaligen Art. 98 Abs.1 Nr. 1 und 3, Art. 98 Abs. 2 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom Stadtrat am 24.04.1996 mit dem Ziel beschlossen, eine angemessene Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke sowie der Kinderspielplätze sicherzustellen und zu fördern (§ 2 der Satzung). Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Genehmigungsfreistellungsunterlagen erfolgt. Außer bei Sonderbauten i.S.d. Art. 2 Abs. 4 BayBO kommt grundsätzlich das so genannte vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung. Danach werden gem. Art. 59 S.1 Nr. 1 c) BayBO auch Regelungen örtlicher Bauvorschriften i.S. des (aktuell geltenden) Art. 81 Abs. 1 BayBO geprüft.

Wie unter Teil A) Ziffer 3.3 deutlich wird, ist beim Schutz des

Gartenstadtcharakters insbesondere der Erhalt des Baumbestands sowie der Vorgartenzone von Bedeutung. Die Münchner Freiflächengestaltungssatzung bestimmt in § 3 u.a., dass die nicht überbauten Flächen unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Für diese Flächen, darunter auch die Vorgartenzone, kann die Freiflächengestaltungssatzung einen Beitrag zur dauerhaften Begrünung und Bepflanzung leisten. Derzeit läuft der Prozess der Novellierung der Freiflächengestaltungssatzung.

Einfriedungssatzung

Einfriedungen prägen das Münchner Orts- und Straßenbild in vielfältiger Form und sind sehr präsent. In München wird großer Wert auf eine offene Gestaltung der Einfriedung gelegt. Ist die Einfriedung transparent und aufgelockert gestaltet, können Freiflächen, wie etwa die Vorgartenzone, zur Geltung kommen. Die Landeshauptstadt München hat im Jahre 1990 eine Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) erlassen. Die dort geltenden Vorgaben zur Offenheit und Gestaltung von Einfriedungen können ebenfalls zum Erhalt der aufgelockerten Gestaltung der Gartenstadtgebiete beitragen. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 10.07.2024 die Änderung der Einfriedungssatzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 05767)

Baumschutzverordnung

Für Bäume, die sich im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung befinden und dem Anwendungsbereich unterfallen, greifen Regelungen der Baumschutzverordnung. Diese wurde im Jahr 1976 mit dem Ziel erlassen, das innerstädtische Grün mit seiner positiven Wirkung zu schützen und zu bewahren. Die Baumschutzverordnung befindet sich derzeit in einem Novellierungsverfahren.

Bebauungsplan

Mit der Aufstellung von qualifizierten oder einfachen Bebauungsplänen könnte die weitere Entwicklung in den Gebieten mit Gartenstadtcharakter grundsätzlich gesteuert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans begegnet in den Gebieten mit Gartenstadtcharakter allerdings besonderen Schwierigkeiten bzw. Beschränkungen.

Neben den bei allen Bauleitplanungen zu absolvierenden Verfahrensschritten, die unabhängig von im Einzelnen bestehenden Problemlagen bereits für sich eine gewisse Verfahrensdauer mit sich bringen, werden für die einzelnen Gebiete mit Gartenstadtcharakter detaillierte Bestandserhebungen und Grundlagenermittlungen erforderlich. In weitgehend homogenen Gebieten ist dies mit vergleichsweise überschaubarem Aufwand zu leisten. In stark differierenden und unterschiedlich städtebaulich geprägten Bereichen bedingt dies aber eine wesentlich präzisere Untersuchung sowohl der ortstypischen als auch der städtebaulichen Strukturen, aus denen dann die jeweiligen Empfehlungen für Planungsziele sowie Inhalte eines Bebauungsplans abzuleiten wären.

Zielführend ist der Weg zum Erhalt der Gebiete mit Gartenstadtcharakter über

eine Bauleitplanung nur dann, wenn diese so bestandsorientiert wie möglich erfolgt, also der Bebauungsplan als städtebauliche Zielsetzung im Wesentlichen die Festschreibung des Bestandes und nur im geringen Umfang Baurechtsmehrungen vorsieht. Bei der Festschreibung des Bestandes ist allerdings zu differenzieren zwischen dem vorhandenen Baurecht und den planungsrechtlich (noch) zulässigen Baurechtsmehrungen im Rahmen des § 34 BauGB. Soll der baulich vorhandene Bestand festgeschrieben werden, ist dies zwar mit dem Regelungsinstrumentarium des BauGB bewältigbar (Einzelbauräume eng um den Bestand, Festsetzung der vorhandenen Geschossfläche, überbaubare Grundfläche und Geschossigkeit, evtl. Regelungen zu Dächern und Nebenanlagen). Dies impliziert aber an den verschiedenen Stellen, an denen das Baurecht nach § 34 BauGB noch nicht ausgeschöpft wurde, ggf. einen Baurechtsentzug. Ein entschädigungsfreier Entzug von bestehendem Baurecht ist erst möglich, wenn dieses Baurecht sieben Jahre ab dem Zeitpunkt der Zulässigkeit nicht ausgeübt wurde (§ 42 Nr. 3 BauGB). Durch einen Eingriff in das geschützte Eigentumsrecht innerhalb der 7-Jahres-Frist entstehen gegen die Landeshauptstadt München ggf. Ausgleichsansprüche seitens der Grundeigentümer*innen. Darüber hinaus ist auch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und sachgerecht zu bewerten, inwieweit das städtebauliche Ziel des Festschreibens der bestehenden Bebauung sich gegenüber den individuellen Eigentumsrechten durchsetzen kann.

Die Bebauungsplanung als der stärkste Ansatz zur Erhaltung der Gebiete mit Gartenstadtcharakter birgt damit auch gleichzeitig die stärksten rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken. Die Festschreibung der planungsrechtlich insgesamt möglichen Bebauung (= Bestand zzgl. Baurechtsreserven) bedarf neben einer sehr differenzierten Bestandserhebung auch einer sachverständigen Potentialabschätzung, die zugleich die Problematik beinhaltet, dass es sich hier um einen dynamischen Prozess handelt, der kontinuierlich Änderungen und damit auch Anpassungen im Laufe des Planaufstellungsverfahrens unterworfen sein wird. Hieraus resultiert ein enorm hoher Aufwand für die Verwaltung, das Baurecht für jedes einzelne Grundstück für den relevanten Stichtag des Satzungsbeschlusses zu bestimmen. Zudem ist dadurch der Zeitpunkt der Berechnung der 7-Jahresfrist nicht immer eindeutig ermittelbar im Innenbereich (Gebiete gem. § 34 BauGB) und somit auch mit rechtlichen Risiken behaftet.

Das Pilotprojekt für die Sicherung eines Gebiets mit Gartenstadtcharakter durch Bebauungsplan ist der (einfache) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 Zuccalistraße (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 06359, Satzungsbeschluss der Vollversammlung vom 29.06.2022). Das Gebiet stellt einen Sonderfall im städtischen Raum dar und gilt deshalb als besonders schützenswert. Es zeichnet sich durch den Bestand an denkmalgeschützten (villenartigen) Einzelbebauungen, weitgehend ungebautem Blockinnenbereich, dem grünen Charakter des Quartiers mit prägendem Baumbestand und die unmittelbare Angrenzung an den Nymphenburger Schlosspark als FFH-Gebiet aus. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wäre der Schutz der ortsbildprägenden Gebäude und des wertvollen Baumbestandes nicht gewährleistet. Eine sukzessive Nachverdichtung im Rahmen des Zulässigkeitsmaßstabs gemäß § 34 BauGB hätte städtebauliche Fehlentwicklungen zur Folge gehabt.

Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans waren sehr umfangreiche Baurechtserhebungen. Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche und freiräumliche Konzept einer jeweils einreihigen Bebauung in offener Bauweise auf stark durchgrüntem Baugrundstücken, entweder straßenbegleitend (Regelfall) oder als zurückversetztes Haus im Garten (bei drei Einzelfällen), unter Beibehaltung einer bislang nur untergeordneten Unterbauung durch Tiefgaragen und Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestands. Eine rückwärtige Baugrenze wurde eingeführt. Es liegen also Planungsziele vor, die die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten steuern sollen, dabei in den städtebaulich gewünschten geordneten Grenzen einen gewissen Ausbau des baulichen Bestands ermöglichen und damit auf eine bestimmte städtebauliche Ordnung gerichtet sind.

Einen besonderen Aufwand stellt bei diesem Verfahren dar, dass aufgrund des fortgesetzten Bauwunsches im rückwärtigen Bereich des Gevierts eines Eigentümers eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erlassen werden musste, wodurch zusätzlicher Zeitdruck für die Bebauungsaufstellung entstand. Denn diese ist befristet und läuft in der Regel nach zwei Jahren aus. Sowohl die Veränderungssperre als auch der Bebauungsplan wurden vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof beklagt. Das Verfahren gegen den Bebauungsplan mit Grünordnung ist noch anhängig. Wie dieses Beispiel zeigt, bergen eine ggf. erforderliche Beschränkung oder gar der ggf. notwendige Entzug von Bestandsbaurecht sowie die notwendige Belegung von Privatflächen mit Bindungen im öffentlichen Interesse (z.B. Bepflanzungsfestsetzungen) ein hohes Konflikt- und Klagepotenzial.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen das einzige rechtsverbindliche Instrument zum Erhalt der Gartenstädte darstellt und in Einzelfällen verfolgt werden kann. Dies kann in besonders schützenswerten Baugevierten der Fall sein, welche sich durch die Häufung der Gebietskategorie C der „Blockweisen Betrachtung“ der Lokalbaukommission auszeichnen könnten, die Grünausstattung oder eine starke Verflechtung von wertvollen Grünräumen. Jedoch gilt es zu beachten, dass der zeitliche und personelle Aufwand für die Aufstellung von Bebauungsplänen sehr hoch ist.

„Blockweise Betrachtung“ und Anwendung der Verwaltungsvorschriften

Die vorgestellten Instrumente „Blockweisen Betrachtung“ und interne Verwaltungsvorschriften können einen Beitrag zum Schutz der Gartenstädte leisten und sollten daher weiterhin konsequent angewandt werden. Das gilt vor allem für die Erteilung von Befreiungen und schließt ausdrücklich auch eine gewisse Risikobereitschaft bei der Beurteilung von Bauvorhaben und beim Ausloten der rechtlichen Grenzen mit ein.

B) Anträge und Empfehlungen

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 00474 vom 11.06.2015

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf - Perlach am 11.06.2015 wurde die o.g. Empfehlung beschlossen, in welcher die Stadtverwaltung dazu aufgefordert wird, die Heimstättensiedlung in den Katalog der Münchner Rahmenpläne zum Schutz von Gebieten mit Gartenstadtcharakter aufzunehmen (siehe Anlage 7).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Empfehlung wurde bereits mit Beschluss vom 26.06.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716, Beschluss der Vollversammlung) „Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung“ entsprochen. Durch ein redaktionelles Versehen wurde in der damaligen Beschlussvorlage die Behandlung der Empfehlung nicht in den Antrag der Referentin aufgenommen und damit nicht geschäftsordnungsmäßig behandelt, weshalb eine erneute Behandlung mit dieser Beschlussvorlage erfolgt.

Gemäß der o.g. Ausführungen wird der Empfehlung entsprochen.

2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02539 vom 26.03.2019

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing am 26.03.2019 wurde die o.g. Empfehlung beschlossen, welche die Aufstellung eines Bebauungsplans für ganz Obermenzing bzw. für die einzelnen Viertel in Obermenzing zum Ziel hat (siehe Anlage 8).

Dem Bebauungsplan bzw. den einzelnen Bebauungsplänen soll/sollen dabei die in der Empfehlung aufgeführten Mindestanforderungen zugrunde gelegt werden:

Bereits im Jahr 2017 wurde eine fast inhaltsgleiche Empfehlung (Nr. 14-20/ E 01439) im Rahmen der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing am 25.04.2017 beschlossen (Anlage 9). Im Vergleich zum Antrag aus dem Jahr 2019 umfasste die Ziffer 2. des Antrags im Jahr 2017 lediglich die Forderung „Pro 300m² ein Baum“.

Die Behandlung der Empfehlung erfolgte durch Beschluss im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 25.10.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V09376).

Weiterhin wurde der Antrag erneut dem Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing mit Datum vom 08.06.2021 vorgelegt (Anlage 10). Inhaltlich wurde im Vergleich zu den Anträgen aus 2017 und 2019 die Ziffer 2 des Antrags erneut ergänzt.

Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 06.07.2021 mit dem Bürgeranliegen befasst. Das Anliegen wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Prüfung und Stellungnahme mit Schreiben vom 08.07.2021 weitergeleitet. Das Anliegen wurde durch die Verwaltung mit Schreiben vom 16.08.2021 behandelt (Anlage 11).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bürgerempfehlung nach einer flächendeckenden Überplanung mit Bebauungsplänen für den gesamten Stadtteil Obermenzing kann nicht nachgekommen werden. Dies lässt sich begründen mit der Rechtsanfälligkeit einer restriktiven und flächendeckenden Überplanung mit Bebauungsplänen für Bestandsgebiete mit vielen Eigentümer*innen. Zudem wird aufgrund der enormen Flächenkulisse des Bezirks die beschriebene Zielstellung als nicht leistbar und nicht hinreichend rechtssicher eingestuft.

Bauleitpläne gilt es aufzustellen, soweit es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Die Aufstellung von Bebauungsplänen lässt sich z. B. durch ein Entwicklungsinteresse der Landeshauptstadt München begründen oder durch den Schutz von besonderen Baugevierten. Diese können sich auszeichnen durch die Gebietskategorie C der „Blockweisen Betrachtung“ der Lokalbaukommission, durch besondere Grünausstattung (hoher Baumbestand, Bäume 1. Klasse) oder großen Verflechtungen von wertvollen Grünräumen.

Pilotprojekt für die Aufstellung von Bebauungsplänen in Gartenstadtgebieten ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2141 Zuccalistraße (Beschluss der Vollversammlung vom 29.06.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06359, Satzungsbeschluss. Das Gebiet stellt einen Sonderfall im städtischen Raum dar und gilt deshalb als besonders schützenswert; vgl. hierzu die Ausführungen in Teil A) Ziffer 6 ab S. 41.

Der zeitliche und personelle Aufwand war für einen hier eher kleinen Umgriff hoch. Aufgrund des fortgesetzten Bauwunsches im rückwärtigen Bereich des Gevierts eines Eigentümers musste eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erlassen werden, wodurch zusätzlicher Zeitdruck für die Bebauungsplanaufstellung entstand. Sowohl die Veränderungssperre als auch der Bebauungsplan wurden vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof beklagt. Das Verfahren gegen den Bebauungsplan mit Grünordnung ist noch anhängig. Wie dieses Beispiel zeigt, bergen eine ggf. erforderliche Beschränkung oder gar der ggf. notwendige Entzug von Bestandsbaurecht sowie die notwendige Belegung von Privatflächen mit Bindungen im öffentlichen Interesse (z. B. Bepflanzungsfestsetzungen) ein hohes Konflikt- und Klagepotenzial.

Zur Steuerung der baulichen und freiräumlichen Entwicklung der Gebiete im Innenbereich gem. § 34 BauGB wird im Folgenden auf bereits erfolgreiche, differenziert angewendete städtebauliche Instrumente verwiesen.

Das Instrument der Rahmenplanung dient v.a. der Kommunikation und kann zudem bei der Beurteilung von Befreiungen eine effektive Wirkung zur Sicherstellung der Gartenstadtidentität entfalten. Aus diesem Grund wurde die Aufstellung von Rahmenplänen als alternativer Ansatz zur flächendeckenden Bebauungsplanung vom Stadtrat für bereits neun Gebiete beschlossen. In Rahmenplänen als informelles Planungsinstrument können städtebauliche und freiräumliche Qualitäten und Entwicklungsziele ohne aufwendiges förmliches Verfahren dargestellt werden. Rahmenpläne dienen damit im Wesentlichen als ein Kommunikationsinstrument, welches bei der Bauberatung herangezogen werden kann und Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung sein kann. Durch

Beschlussfassung der vorliegenden Rahmenplanung entfaltet diese gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darüber hinaus die Rechtswirkung eines Abwägungsbelegens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, soweit diese für besonders schützenswerte Gebiete erlassen werden.

Der Bürgerempfehlung nach Bauleitplanungen für ganz Obermenzing bzw. für die einzelnen Viertel in Obermenzing kann nur nach Maßgabe der obenstehenden Ausführungen gefolgt werden. Auch wird auf die obenstehenden erfolgreich anwendbaren städtebaulichen Instrumente wie Rahmenplanungen und die "Blockweise Betrachtung" verwiesen.

3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02542 vom 26.03.2019

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing am 26.03.2019 wurde die o.g. Empfehlung beschlossen, welche die Anwendung der städtebaulichen Erhaltungssatzung¹ für das nördlich der Verdistraße gelegene Obermenzing zum Ziel hat (siehe Anlage 12).

Unter Bezugnahme auf den Beschluss zur Rahmenplanung Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung (Vorlage Nr. 14-20 / V 12716) wird die Aufnahme von Empfehlungen zu Maßnahmen für den Erhalt und/ oder die Schaffung naturnaher Gärten in die Rahmenpläne gefordert.

Weiterhin wird die Verwaltung aufgefordert, auch für das nördlich der Verdistraße beidseitig der Bahnstrecke München-Ingolstadt gelegene Obermenzing, die städtebauliche Erhaltungssatzung anzuwenden.

Begründet wird die Empfehlung unter anderem mit der erfolgreichen Anwendung der Erhaltungssatzung in anderen Städten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Prüfung der Eignung für eine Gestalterhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB unterliegt bestimmten Voraussetzungen. Wie unter Teil A) Ziffer 3.1 dargestellt wurden zunächst neun Untersuchungsgebiete (siehe Anlage 2) für die Rahmenplanung von einer referatsinternen Arbeitsgruppe ausgewählt und anschließend vom Stadtrat beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00909, Beschluss der Vollversammlung vom 29.04.2015 und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716). Daraus wurden anschließend drei Teilgebiete der Rahmenplanungsgebiete ausgewählt, um eine Prognose abzugeben, ob in diesen Gebieten die Voraussetzungen für eine Gestalterhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB vorliegen könnten. Das von der Bürgerempfehlung erwähnte Gebiet liegt im Untersuchungsgebiet Obermenzing, östlich Bahn. Wie unter Teil A) Ziffer 5.2 ausführlich dargestellt, konnte jedoch in den drei untersuchten Gebieten keine Eignung festgestellt werden.

¹ Anmerkung: Im Hinblick auf die in der Empfehlung dargestellte Zielsetzung des Bürgerantrags erfolgt seitens der Verwaltung die Auslegung, dass die Empfehlung auf die Prüfung der Eignung einer Gestalterhaltungssatzung beantragt wurde. Denn die Empfehlung gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Erhaltungssatzung zum Schutz der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 BauGB) oder Erhaltungssatzung bei städtebaulichen Umstrukturierungen (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BauGB) gemeint sein könnte.

Die Merkmale der Münchner Gartenstadt können für sich allein in der Regel keine satzungstragenden Bestimmungen im Sinne der Vorschrift des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB darstellen.

Die Regelung der Beschaffenheit der Gärten ist für das Steuerungsinstrument der Rahmenplanung zu kleinteilig und deshalb kein Qualitätsziel der Rahmenplanung Gartenstadt. Naturnahe Gärten könnten zwar mittels Festsetzung in Bebauungsplänen bestimmt werden, die flächendeckende Überplanung der Gartenstadtgebiete mit Bebauungsplänen wird jedoch abgelehnt. Verweis auf Teil B) Ziffer 2 zum Thema Aufstellung von Bebauungsplänen nur in begründeten Einzelfällen.

Der o.g. Bürgerempfehlung kann daher nicht entsprochen werden.

4. Antrag des Bezirksausschuss 18, Nr. 14-20/ B 05808 vom 19.02.2020

Der Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 folgenden Beschluss gefasst (siehe Anlage 13).

Die Verwaltung wird aufgefordert, eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB für das Gebiet innerhalb der Reineckestraße zu erlassen.

Es wird begründet, dass eines der der Bereich innerhalb der Reineckestraße eines der wenigen verbliebenen Gebiete Harlachings sei, welches noch die ursprüngliche Bebauung mit kleineren Gebäuden und größeren Grünbereichen aufweist. Zur Steuerung der baulichen der Entwicklung soll eine Erhaltungssatzung erstellt werden, die insbesondere auch die grünen Innenbereiche erhalten soll. Das Gebiet sei durch aktuelle Bauvorhaben akut gefährdet seine Identität zu verlieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem o.g. Antrag des Bezirksausschusses kann nicht gefolgt werden. Es wird - angelehnt an die Prüfung der drei Untersuchungsgebiete der Gartenstadt 2.0 - auf das Fazit im Teil A) Ziffer 5.2 (ab S. 38) verwiesen, sowie auf vorangegangenen Ausführungen unter Teil B) Ziffer 3, wonach sich das Instrument der Gestalterhaltungssatzung für einen großflächigen Einsatz zum Schutz der Münchner Gartenstadt nicht eignet.

5. Empfehlung Nr. 14-20 / E 03051 vom 19.11.2019

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 Laim am 19.11.2019 wurde die o.g. Empfehlung beschlossen, welche die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet Gartenstadt Laim zum Ziel hat (siehe Anlage 14).

Die Verwaltung wird dazu aufgefordert, mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Gartenstadt Laim deren großzügige Freiflächen zu erhalten und gleichzeitig eine moderate Bebauung und nachhaltige Nutzung zu ermöglichen; eine Entwicklung „nach oben“ (möglicherweise zweistöckig) solle zugelassen, aber klar beschränkt werden.

Die Rahmenplanung allein sei ein beratendes aber kein rechtssicheres Mittel für den Erhalt des Gartenstadtcharakters. Derzeit gelte im Bereich der Gartenstadt Laim lediglich der § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die flächendeckende Überplanung mit Bebauungsplänen für den Bezirk Laim wird abgelehnt. Es wird auf Teil B) Ziffer 2 zum Thema Aufstellung von Bebauungsplänen nur in begründeten Einzelfällen verwiesen.

Der o.g. Bürgerempfehlung kann daher nicht entsprochen werden.

6. Empfehlung Nr. 14-20 / E 03052 vom 19.11.2019

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 Laim am 19.11.2019 wurde die o.g. Empfehlung beschlossen, welche die Erhaltung der bestehenden Grünfläche Geißlerstr./ Geigerstr. als Biotop und den dauerhaften Ausschluss einer baulichen Verwertung dieser Fläche zum Ziel hat. Der Bebauungsplan Nr. 748 solle aufgehoben werden (siehe Anlage 15).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 748 stammt aus dem Jahr 1971. Der Planungsumgriff umfasst zwei Flurstücke. Nur zu ca. 20 % überlagert der Bebauungsplan das Flurstück Nr. 174/165 (Gemarkung Laim), welches sich in Privateigentum befindet und bereits mit einem Gebäude bebaut ist. Weit überwiegend umfasst der Bebauungsplan zu ca. 80 % das Flurstück Nr. 174/248 (Gemarkung Laim), welches sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befindet. Das Biotop (ABSP Bayern – Stadt München, Nr. 146), auf dessen Freihaltung die oben genannte Empfehlung abzielt, befindet sich vollständig in städtischem Eigentum und wurde im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Stadt-ABSP München aus dem Oktober 2004, als „lokal bedeutsames Biotop“ beschrieben.

Des Weiteren steht der aktuell gelten Flächennutzungsplan (FNP) mit der Darstellung „Ökologische Vorrangfläche“ (OEKO) den Zielen des Bebauungsplans entgegen. Diese dient dem Natur- und Landschaftsschutz sowie der Ergänzung des Habitatverbundsystems. Als Ökologische Vorrangfläche werden unter anderem bestehende Biotope, die in der Stadtbiotopkartierung erfasst sind, dargestellt. Die Aktualisierung des Bereichs wurde 1992 vorgenommen.

Darüber hinaus wurde im Beschluss der Gartenstadt 1.0 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12716) in der Rahmenplanung für das Gebiet „Senftenauer Straße, Laim“ ebenfalls als Zielbild festgehalten, dass der Bebauungsplan Nr. 748 nicht umgesetzt werden soll, um den rückwärtigen Grünraum zu schützen. Zusammenfassend wird dargestellt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 748 aus dem Jahr 1971 den aktuellen Entwicklungsinteressen der Landeshauptstadt München entgegen steht. Dies verdeutlicht sich durch die Biotopkartierung, die FNP-Darstellung sowie die beschlossene Rahmenplanung der Gartenstadt 1.0. Die Landeshauptstadt München, als Eigentümerin des Flurstücks, hat nicht vor das Biotop zu überplanen.

Die förmliche Aufhebung des Bebauungsplans ist wegen der aktuellen Entwicklungsinteressen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht notwendig. Bezüglich eines förmlichen Aufhebungsverfahrens ist zudem auch folgendes zu bedenken: Für ein solches Verfahren gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen verfahrensrechtlichen und inhaltlichen Anforderungen wie für die Aufstellung des Bebauungsplans selbst.

Es müssten daher auch für die isolierte Aufhebung alle für die Aufstellung verbindlichen Verfahrens- und Beteiligungsschritte durchlaufen werden (Aufstellungsbeschluss, Öffentlichkeitsbeteiligung, öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Satzungsbeschluss).

Inhaltlich muss zunächst begründet werden, ob und inwieweit durch die an die Aufhebung folgende Anwendung der §§ 34, 35 BauGB den Anforderungen an eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung entsprochen werden kann und welche Folgen dies für die betroffenen Grundstückseigentümer hat. Dies kann auch die Erstellung oder Überarbeitung von Fachgutachten erforderlich machen. Der bloße Verweis auf die Geltung dieser Vorschriften reicht nicht aus, um der ersatzlosen Planaufhebung eine städtebauliche Rechtfertigung zu verschaffen.

Im Rahmen der Abwägung müssen sodann vor allem die berührten Belange der Grundstückseigentümer ermittelt, einbezogen und in einen sachgerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei müssen die städtebaulichen Gründe für die Aufhebung und deren Rechtfertigung vollumfänglich dargelegt und etwaige Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff BauGB geklärt werden.

Da vorliegend der Bereich, der die Erhaltung des Biotops betrifft, ohnehin in städtischem Eigentum ist und es derzeit keine dem Biotop widersprechenden Entwicklungsinteressen seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gibt, stünde die sehr aufwendige isolierte Aufhebung des Bebauungsplans außer Verhältnis zu dessen Nutzen.

Der o.g. Empfehlung kann daher nicht entsprochen werden.

7. Empfehlung Nr. 14-20 / E 03074 vom 19.11.2019

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 Laim am 19.11.2019 wurde die o.g. Empfehlung beschlossen, welche den Erhalt der grünen Innenbereiche der Gartenstadt Laim zum Ziel hat (siehe Anlage 16).

Die vorliegende Empfehlung wurde anlässlich einer Bauvoranfrage eingereicht. Die Stadtverwaltung wird darin aufgefordert, bei der Beurteilung von Bauvorhaben in der Gartenstadt Laim stärker dem Klimawandel und dessen Folgen Rechnung zu tragen und die klimatischen Funktionen der Gartenstadt zu berücksichtigen.

Die Lokalbaukommission solle daher die konkrete Bauvoranfrage sowie ähnlich gelagerte Baufälle negativ verbescheiden. Falls erforderlich, solle die Aufstellung eines Bebauungsplans zum Erhalt des Gartenstadtcharakters erfolgen.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, ein Gutachten zu erstellen, in welchem die Auswirkungen des Klimawandels auf München und die Wertigkeit der grünen privaten Gartenbereiche dargestellt wird und entsprechende

Konsequenzen aus den Ergebnissen abgeleitet werden.

Begründet wird die Empfehlung insbesondere mit der Bedeutung der Innenbereiche der Gartenstädte mit ihrem Baumbestand als Sauerstofflieferant und als Transporteur lokaler Kaltluftströme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Rahmenplanung Gartenstadt wurden die zu untersuchenden Gebiete auf Grundlage der vorhandenen Datengrundlage (Bewertungskarte Stadtklima, Kaltluftvolumenstrom morgens, Lufttemperatur morgens und Klimawirksame Grünflächen) ausgewählt (siehe Anlage 5, Seite 7). Die Gartenstadtgebiete wurden dabei gezielt an klimatisch bedeutsamen Bereichen verortet.

Das BauGB regelt die rechtlichen Grundlagen, den Verfahrensablauf und die Festsetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen. In der Landeshauptstadt München kommt weiterhin der aufgestellte Klimafahrplan („Klimaneutrales München bis 2023“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873, Beschluss der Vollversammlung vom 20.10.2021) hinzu, welcher ebenfalls bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden muss. Hierbei werden über die Mindestanforderung hinausgehende Energie-, Mobilitäts- und Stadtklimakonzepte für das Bauleitverfahren verpflichtend und das übergeordnete Planungsziel der Klimaneutralität angestrebt.

Grundsätzlich müssen nach § 34 BauGB zulässige Bauvorhaben von der Lokalbaukommission genehmigt werden. Im Falle von Bauvorhaben, welche von der Landeshauptstadt München durch das Baureferat umgesetzt werden, gelten seit Januar 2022 ebenfalls ehrgeizige Ziele zum Klimaschutz (Gesamtgesellschaftliches Artenschutz - Versöhnungsgesetz). Aufgrund des bisherigen Vorgehens sowie der in der Landeshauptstadt München geltenden Klimaschutz bzw. -anpassungsregularien wird der Forderung zur Erstellung eines Klimagutachtens nicht nachgegangen.

Einfache und qualifizierte Bebauungspläne sind ausschließlich aufzustellen, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung erforderlich sind. Es wird auf Teil B) Ziffer 2 zum Thema Aufstellung von Bebauungsplänen nur in begründeten Einzelfällen verwiesen.

Der Empfehlung kann daher nur nach Maßgabe der o.g. Ausführungen entsprochen werden.

8. Antrag des Bezirksausschuss 24, Nr. 20-26 / B 01923 vom 09.03.2021

Der Bezirksausschuss 24 Feldmoching - Hasenberg hat in seiner Sitzung am 09.03.2021 folgenden Beschluss gefasst (siehe Anlage 17):

Die Verwaltung wird aufgefordert, für den 24. Stadtbezirk Quartiere mit Gartenstadtcharakter auszuweisen, für welche verbindliche Richtwerte festgeschrieben werden, die wiederum Aussagen zur Angemessenheit baulicher Veränderungen und zum Einfügen in die Umgebung enthalten.

Begründet wird der Antrag mit der stattfindenden Nachverdichtung im 24. Stadtbezirk, welche das Stadtbild nachhaltig verändert und die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner*innen stark beeinträchtigt. Die Festlegung der Quartiere soll dazu beitragen, diese Entwicklung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Flächenkulisse der sogenannten Münchner Gartenstädte umfasst die Geltungsbereiche der (aufgehobenen) Gartenstadtsatzung und der Verordnung über besondere Siedlungsgebiete (Besondere SiedlungsgebieteVO 930); also die ehemaligen Staffeln 9 und 10 der (außer Kraft getretenen) Staffelbauordnung von Theodor Fischer. Im Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg liegen diese beispielsweise in den Quartieren westlich der S1-Bahnlinie Fasanerie sowie südöstlich des Lerchenauer Sees. Die Benennung der Gartenstadtquartiere erfolgt also aufgrund des vorhandenen Bestands und stellt keine planerische Absicht dar. Eine Ausweisung neuer Gartenstadtquartiere über die oben genannte Flächenkulisse hinaus ist nicht vorgesehen.

Die Aufstellung von Rahmenplanungen unterliegt bestimmten Voraussetzungen. Deshalb wurden, wie unter Teil A) Ziffer 3.1 dargestellt, zunächst neun Untersuchungsgebiete (siehe Anlage 2) für Rahmenplanung von einer referatsinternen Arbeitsgruppe ausgewählt und anschließend vom Stadtrat beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00909 und Nr. 14-20 / V 12716).

Dem Antrag des Bezirksausschuss kann daher nicht entsprochen werden.

9. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00169 vom 19.07.2021

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing am 19.07.2021 wurde die o.g. Empfehlung beschlossen, die die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Gartenstadt Obermenzing zum Ziel hat (siehe Anlage 18).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen unter Teil B) Ziffer 2 zum Thema Aufstellung von Bebauungsplänen in Obermenzing nur in begründeten Einzelfällen verwiesen.

Der Empfehlung kann daher nicht gefolgt werden.

10. Scheiben des Bezirksausschuss 20 vom 16.02.2022

Der Bezirksausschuss 20 – Hadern begrüßt im beiliegenden Schreiben die Ausweisung des Gebietes Gartenstadt Holzapfelkreuth und beantragt die Erweiterung des Projektes „Gartenstadt“ auf das Gebiet südlich der Würmtalstraße (Anlage 19).

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Stadtbezirk 20 Hadern liegen Geltungsbereiche der (aufgehobenen) Gartenstadtsatzung und der Verordnung über besondere Siedlungsgebiete (Besondere SiedlungsgebieteVO 930); beispielsweise in den Quartieren entlang der Gräfelfinger Str., Kleinhaderner Str. und Kurparkstr. sowie südlich der

Würmtalstraße. Eine Ausweisung neuer Gartenstadtquartiere über die oben genannte Flächenkulisse hinaus ist nicht vorgesehen.

Es wird auf die Ausführungen unter Teil B) Ziffer 8 zum Thema Ausweisen weiterer Gartenstadtgebiete verwiesen.

11. Schreiben des Bezirksausschuss 21 vom 18.05.2022 bezüglich einer Bürgeranfrage

In seiner Sitzung vom 03.05.2022 hat sich der Bezirksausschuss 21 mit dem eingereichten Bürgeranliegen befasst und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um Beantwortung in eigener Zuständigkeit gebeten. Das Bürgeranliegen fordert die Erstellung eines Bebauungsplanes für Obermenzing (Anlage 20).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen unter Teil B) Ziffer 2 zum Thema Aufstellung von Bebauungsplänen in Obermenzing nur in begründeten Einzelfällen verwiesen.

12. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00627 vom 01.06.2022

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing am 01.06.2022 wurde die o. g. Empfehlung beschlossen, in welcher die Stadtverwaltung dazu aufgefordert wird, die Wohngebiete und Wohnviertel der Stadtbezirke 21 und 23 auf deren Eignung als Erhaltungssatzungsgebiete² zum Schutz privater Gärten und Grünflächen zu prüfen (siehe Anlage 21).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen unter Teil B) Ziffer 3 zum Thema Eignung Gestalterhaltungssatzung verwiesen.

Für den Bereich Obermenzing, östlich Bahn (Stadtbezirk 21) wurde ein Teilbereich auf die Eignung zum Erlass einer Gestalterhaltungssatzung überprüft, im Ergebnis jedoch abgelehnt; siehe Teil A) Ziffer 5.2.

Ein Auftrag seitens des Stadtrates für die Untersuchung der gesamte Flächenkulisse der beiden Stadtbezirke 21 und 23 liegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht vor. Eine solche flächendeckende Untersuchung der Eignung für eine Gestalterhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen. Denn diese wäre sehr aufwändig und kostenintensiv. Aus den bisher vorliegenden Untersuchungen wird weiterhin deutlich, dass der Erhalt von Gärten und Grünflächen kein solitärer Schutzzweck einer Gestalterhaltungssatzung ist.

² Anmerkung: Im Hinblick auf die in der Empfehlung dargestellte Zielsetzung des Bürgerantrags erfolgt seitens der Verwaltung die Auslegung, dass die Empfehlung auf die Prüfung der Eignung einer Gestalterhaltungssatzung beantragt wurde. Denn die Empfehlung gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Erhaltungssatzung zum Schutz der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 BauGB) oder Erhaltungssatzung bei städtebaulichen Umstrukturierungen (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BauGB) gemeint sein könnte.

Der Empfehlung kann daher nicht entsprochen werden.

13. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01148 vom 25.04.2023

In der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing - Obermenzing am 25.04.2023 wurde die o.g. Empfehlung beschlossen, die die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Gartenstadt Obermenzing zum Ziel hat (siehe Anlage 22).

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen unter Teil B) Ziffer 2 zum Thema Aufstellung von Bebauungsplänen in Obermenzing nur in begründeten Einzelfällen.

Der Bürgerempfehlung kann daher nicht entsprochen werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln und 21 Pasing-Obermenzing, wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 und § 13 Abs. 1 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2 und 2) Bezirksausschuss-Satzung angehört.

Bezüglich der unter Teil B) behandelten Empfehlungen wurden weiterhin die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 16 Ramersdorf – Perlach und 25 Laim gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 und § 13 Abs. 1 und 3 Bezirksausschuss-Satzung angehört. Zusätzlich wurden die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 20 Hadern und 24 Feldmoching – Hasenbergl hinsichtlich der Beantwortung ihrer unter Teil B) behandelten Anträge bzw. Schreiben im Vorfeld beteiligt.

Da der Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching weder räumlich noch fachlich von den Untersuchungsergebnissen der Rahmenplanung Gartenstadt 2.0 betroffen ist, sieht die Satzung für die Bezirksausschüsse in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses vor.

Der **Bezirksausschuss 16 Ramersdorf - Perlach** hat sich in seiner Sitzung vom 04.07.2024 mit der Beschlussvorlage befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 23):

Die Beschlussvorlage wird zur Kenntnis genommen. Allerdings erachtet der Bezirksausschuss im vorliegenden Fall sowohl Gestaltungs- als auch Erhaltungssatzungen als örtliche Bauvorschriften für zwingend notwendig, um die Wirksamkeit des Schutzes der Gartenstädte zu gewährleisten. Nach Einschätzung des Bezirksausschusses reichen die bisherigen Maßnahmen nicht aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einschätzung des Bezirksausschusses wird zur Kenntnis genommen. Die hohen Anforderungen an einen Satzungserlass im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB und die diesbezüglich untersuchten Gebiete wurden bereits in Kapitel A) Ziffer 5 und der Anlage 6 ausführlich dargestellt. Hierauf wird verwiesen.

Der Bezirksausschuss **19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln** hat sich in seiner Sitzung vom 02.07.2024 mit der Beschlussvorlage befasst (s. Anlage 24). Der Bezirksausschuss begrüßt einstimmig die Beschlussvorlage und ersucht die Stadt, alle Möglichkeiten, die juristisch, planerisch und durch Aufklärung möglich sind einzusetzen, um den Gartenstadtcharakter von Alt-Solln zu erhalten.

Der **Bezirksausschuss 20 Hadern** hat sich in seiner Sitzung vom 10.06.2024 mit der Beschlussvorlage befasst und die Vorlage ohne Einwand zur Kenntnis genommen (s. Anlage 25). Der Bitte um Präzisierung des unter Teil B) Ziffer 10 genannten Gebietes „südlich der Würmtalstraße“ wurde gegenüber dem Bezirksausschuss nachgekommen.

Der **Bezirksausschuss 21 Pasing - Obermenzing** hat sich in seiner Sitzung vom 02.07.2024 mit der Beschlussvorlage befasst und der Vorlage zugestimmt. Zudem wird um Prüfung gebeten, ob der Umgriff auf die Gebiete, die in der vormaligen „Verordnung für besondere Siedlungsgebiete“ ausgewiesen waren, ausgeweitet werden kann. (s. Anlage 26)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verordnung über besondere Siedlungsgebiete (Besondere SiedlungsgebieteVO 930) hat weiterhin Gültigkeit. Lediglich die Regelungen zu den Mindestabstandsflächen sind aufgrund einer Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes 2008 weggefallen (vgl. Amtsblatt Nr. 6/29. Februar 2008). Wie oben unter Kapitel A) Ziffer 4.1 bereits dargestellt, wird im Rahmen der Blockweisen Betrachtung durch die LBK die SiedlungsgebieteVO konsequent angewendet.

Die Gebiete im Geltungsbereich der SiedlungsgebieteVO sind diejenigen der Staffel 9 der ehemaligen Münchner Staffelbauordnung, eine Ausweitung erscheint daher nicht zielführend, da die historischen Gebiete bereits vollumfänglich umfasst sind.

Der **Bezirksausschuss 24 Feldmoching - Hasenberg** hat sich in seiner Sitzung vom 18.06.2024 mit der Beschlussvorlage befasst und nimmt diese einstimmig zur Kenntnis. (s. Anlage 27).

Der **Bezirksausschuss 25 Laim** hat sich in seiner Sitzung vom 04.07.2024 mit der Beschlussvorlage befasst und bittet in seiner Stellungnahme (s. Anlage 28) um Klärung der im folgenden aufgelisteten Punkte:

- a.) Es wird hinterfragt, weshalb auf S. 3 der Beschlussvorlage (*Anmerkung der Verwaltung: Kurzübersicht*) die Angabe „Klimarelevanz nicht gegeben“ erfolgt, wo doch im Rahmen der weiteren Vorlage auf die klimatische Bedeutung der Gartenstadtgebiete verwiesen wird.
- b.) Dem Bezirksausschluss erschließe sich die Ablehnung des Bebauungsplanes Geßler-, Geigerstraße (Biotop) nicht (*Anmerkung der Verwaltung: Teil B) Ziffer 6 ab S. 47*). Das angeführte Argument einer möglichen Entschädigungszahlung sei obsolet, da sich der Umgriff größtenteils in städtischen Besitz befinde. Das hier (momentan) keine Veräußerungsabsicht seitens der Stadt besteht, sei klar. Aber rein rechtlich stehe der existierende Bebauungsplan über der existierenden Rahmenplanung „Senftenauerstraße“. Somit bliebe hier ein (theoretisches) Schlupfloch.

Stellungnahme der Verwaltung:

- a.) Die Angaben zur Klimaschutzrelevanz beruhen auf der mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 12248 (Beschluss der Vollversammlung vom 24.04.2024) beschlossenen „Evaluierung und Weiterentwicklung der Klimaschutzprüfung“. Teil des Konzepts ist der vom Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) erstellte Leitfaden für die Vorauswahl potenziell klimaschutzrelevanter Beschlussvorlagen. Mit der Angabe erfolgt demnach seitens der Verwaltung eine Einschätzung, ob die entsprechende Vorlage nebst Antrag der Referentin selbst als klimarelevant einzustufen ist.
Nach der Einordnung und Sichtung des aktuellen Leitfadens des RKUs ist die Klimaschutzrelevanz vor allem bei Beschlüssen gegeben, die unmittelbare Planungen nach sich ziehen. Bei dem Berichtsbeschluss zur Gartenstadt handelt es sich lediglich um eine Zusammenfassung der Ergebnisse von Untersuchungen, wie eingangs beschrieben. Diese lösen kein unmittelbares Vorhaben (Umwidmung oder Erweiterung unbebauter Flächen) aus. Deshalb wird eine Klimarelevanz verneint.
- b.) Für den Bereich Geßler-/ Geigerstraße wurde unter Teil B) Ziffer 6 ausführlich dargestellt, aus welchen Gründen sich nach der Einschätzung der Verwaltung die isolierte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 748 nicht zu empfehlen ist. Die Abwägung möglicher Entschädigungszahlungen betrifft dabei die sich im Privateigentum befindliche Fläche und stellt nur eines der zu berücksichtigenden abwägungsrelevanten privaten Belange im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens dar. Die Rahmenplanung „Senftenauerstraße“ sowie die konsequente Anwendung der städtischen Satzungen und Verordnungen bieten für die einzige Privatfläche im Umgriff bereits einen gewissen Schutz.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Der Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 16 Ramersdorf - Perlach, 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln, 20 Hadern, 21 Pasing - Obermenzing, 24 Feldmoching - Hasenberg und 25 Laim haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Ergebnisse der Rahmenplanung für die Gebiete Obermenzing, östlich Bahn; Pasing Kolonie III, Bodenseestraße und Solln, Altort, wie unter Teil A) Ziffer 3.2.1, 3.2.2 und 3.2.3 des Vortrags der Referentin dargestellt, im Rahmen der Bauberatung zu thematisieren und bei der Beurteilung von Einzelbauvorhaben bei der Erteilung von Befreiungen im rechtlich zulässigen Rahmen zu berücksichtigen.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1. Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zum Erhalt der Qualität der Gartenstadtgebiete 2.0, wie unter Teil A) Ziffer 5 des Vortrags der Referentin dargestellt, nicht vorliegen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit gegebenenfalls die Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München einen Beitrag für die Münchner Gartenstadt leisten kann, wie unter Teil A) Ziffer 6 des Vortrags der Referentin dargestellt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die „Blockweise Betrachtung“ und die internen Verwaltungsvorschriften zur Beurteilung von Bauvorhaben in den Gartenstadtbereichen weiterhin anzuwenden und auch die rechtlichen Grenzen weiter auszuloten.
5. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 00474 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf - Perlach am 11.06.2015 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
6. Die Empfehlung Nr. 14-20/ E 02539 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 26.03.2019 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
7. Die Empfehlung 14-20/ E 02542 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 26.03.2019 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
8. Die Empfehlung Nr. 14-20/ E 03051 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
9. Die Empfehlung Nr. 14-20/ E 03052 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

10. Die Empfehlung Nr. 14-20/ E 03074 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 19.11.2019 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
11. Der Antrag Nr. 14-20/ B 05808 des Bezirksausschuss 18 – Untergiesing-Harlaching vom 19.05.2019 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.
12. Der Antrag Nr. 20-26/ B 01923 des Bezirksausschuss 24 – Feldmoching-Hasenbergl vom 09.03.2021 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.
13. Die Empfehlung Nr. 20-26/ E 00169 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 19.07.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
14. Die Empfehlung Nr. 20-26/ E 00627 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 01.06.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
15. Die Empfehlung Nr. 20-26/ E 01148 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing - Obermenzing vom 25.04.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
16. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

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 Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. an das Direktorium HA II/BA-Ost
3. an das Direktorium HA II/BA-Süd
4. an das Direktorium HA II/BA-West
5. An den Bezirksausschuss 16
6. An den Bezirksausschuss 18
7. An den Bezirksausschuss 19
8. An den Bezirksausschuss 20
9. An den Bezirksausschuss 21
10. An den Bezirksausschuss 24
11. An den Bezirksausschuss 25
12. An das Kommunalreferat – RV
13. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
14. An das Baureferat VR 1
15. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II-11
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV-10
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V