

Rahmenplanung Gartenstadt Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzung

14. Dezember 2022



Obermenzing - Siedlung Neulustheim



Pasing - Kolonie III



Solln - Altort

Inhalt	2				
Ausgangslage und Methodik	3	Prüfgebiet Pasing - Kolonie III	21	Prüfgebiet Solln - Altort	44
Aufgabe	3	Benennung der qualitätsbestimmenden Elemente	22	Benennung der qualitätsbestimmenden Elemente	45
Inhalt und Reichweite des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB	3	Grundlagen für Prüfschritt A	23	Grundlagen für Prüfschritt A	46
Charakteristika der Münchener Gartenstadt	3	Blocktypisierung	23	Blocktypisierung	46
Auswahl der Untersuchungsgebiete	3	Charakter der Straßenräume	23	Charakter der Straßenräume	46
Vorgehensweise	4	Sicherungsbedarfe	24	Sicherungsbedarfe	47
Muster Prüfliste Schritt A1	5	Gevierte und Straßenräume mit hoher Qualität	24	Gevierte und Straßenräume mit hoher Qualität	47
Muster Prüfliste Schritt A2 / A3	6	Städtisches Eigentum	25	Städtisches Eigentum	48
Muster Prüfblatt Schritt B	7	Denkmalschutz	25	Denkmalschutz	48
Gebiete der ehem. Staffelbauordnung 9 und der Gebiete der Besonderen Siedlungsgebietsverordnung (GVO)	8	Erstellungsjahr	26	Erstellungsjahr	49
Gebiete der ehem. Staffelbauordnung 10 und ehem. Gartenstadtsatzung	8	Fertigstellungsjahr	26	Fertigstellungsjahr	49
		Schrägluftaufnahme von Süden	27	Schrägluftaufnahme von Süden	50
		Schrägluftaufnahme von Süden	28		
Prüfgebiet Obermenzing - Siedlung Neulustheim	9	Prüfschritt A	29	Prüfschritt A	51
Benennung der qualitätsbestimmenden Elemente	10	Prüfschritt A1	30	Prüfschritt A1	52
Blocktypisierung	11	Prüfschritt A2	36		
Charakter der Straßenräume	11	Prüfschritt A3	37	Prüfergebnis	55
Sicherungsbedarfe	12			Fazit	56
Gevierte und Straßenräume mit hoher Qualität	12	Prüfschritt B	38		
Städtisches Eigentum	13	Grundlagen für Prüfschritt B	39		
Denkmalschutz	13	Schutz aufgrund Denkmalrecht und § 34 BauGB	39		
Erstellungsjahr	14	Bebauungspläne und Bauliniengefüge	40		
Fertigstellungsjahr	14	Prognose	42		
Schrägluftaufnahme von Süden	15				
Prüfschritt A	16	Prüfergebnis	43		
Prüfschritt A1	17				
Prüfergebnis	20				

Aufgabe

Im Zuge der Rahmenplanung Gartenstadt soll geprüft werden, ob in den Untersuchungsgebieten die Voraussetzungen für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und somit die Anwendungsvoraussetzungen für ein weiteres Instrument zum Schutz der Münchner Gartenstädte gegen negative Veränderungen gegeben sind. Die vorliegende Eignungsprüfung dient hierzu als erster Hinweis. Die rechtliche Prüfung, ob die weiteren Voraussetzungen, insbesondere ob der Eingriff durch Satzung in das Eigentumsrecht gerechtfertigt ist, erfolgt dann im Einzelfall durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Die vorliegende Untersuchung kann damit nur die grundsätzliche und städtebauliche Eignungsprüfung der Anwendbarkeit des Instruments Gestalterhaltungssatzung anhand exemplarischer Gebiete leisten. Falls die Stadt München im Anschluss dem Erlass einer oder mehrerer Satzungen nähertritt, so wird die Prüfung für das jeweilige Gebiet in seinem dann exakt zu bestimmenden Umgriff nochmals umfassend durchzuführen sein.

Inhalt und Reichweite des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Gestalterhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eröffnen Gemeinden die Möglichkeit, ihre städtebaulichen Planungsvorstellungen umzusetzen und die städtebauliche Eigenart eines Gebietes zu erhalten. Die Gemeinde kann durch eine Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Der Schutzzweck einer Gestaltungserhaltungssatzung umfasst u.a. das Ortsbild (bauliche Ansicht des Ortsteils einschließlich Straßenbild, Sichtverbindungen, Sichtachsen, ortsbildprägendem Baum- und Gehölzbestand, Plätze und Freiflächen sowie Einfriedungen) sowie die Stadtgestalt (Baustruktur einer Stadt, zu der auch Grundriss und Freiräume gerechnet werden, der Baustil - Höhe, Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten, Fensteranordnungen, Verhältnis Öffnungen - geschlossene Fassaden). Mit dieser Eignungsprüfung wird untersucht, inwieweit Untersuchungsgebiete der Münchner Gartenstadt eine entsprechende erhaltenswerte städtebauliche Eigenart aufweisen.

Entscheidend ist, dass ausschließlich städtebauliche Belange das Ziel der Erhaltung von baulichen Anlagen sind. Der Erhaltungszweck einer Erhaltungssatzung muss damit auf optisch wahrnehmbare, für die städtebauliche Gestalt eines Gebiets bedeutsame bauliche Gegebenheiten gerichtet sein. Ebenso ist die städtebauliche Dimension Voraussetzung für die Anwendung des § 172 BauGB, d.h. nur, wenn neben die ästhetische Wirkung auch eine städtebauliche Wirkung tritt, wie insbesondere ein prägender optischer Einfluss auf den Gebietscharakter, kann § 172 BauGB Anwendung finden.

Charakteristika der Münchener Gartenstadt

Um eine Instrumentenprüfung zu gewährleisten, müssen neben der Frage der Reichweite der gesetzlichen Grundlage auch die gestalterhalterischen Zielsetzungen der Münchner Gartenstadt in zunächst abstrakter Form benannt werden. Dann lässt sich feststellen, ob die Charakteristika der Münchner Gartenstadt städtebauliche Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufweisen und damit das Instrument Erhaltungssatzung potenziell anwendbar wäre. Denn zunächst stellt die Gartenstadt zumindest keinen typischen Anwendungsfall für dieses städtebauliche Instrument dar. Die Stadtgestalt als übergeordneter Begriff schließt jedoch mithin auch den Stadtgrundriss, die baulich-räumliche Struktur und die Freiräume mit ein, welche natürlich auch in den Gartenstädten Besonderheiten aufweisen können.

Die abstrakten gestalterhalterischen Zielrichtungen für die Münchner Gartenstadt nach Beschluss des Stadtrats sind:

- Sicherung der **Freiraumqualität** und der Grünraumversorgung der Gebiete, welche im Zusammenspiel der Freiflächen auf den einzelnen Parzellen und in ihrem Zusammenspiel innerhalb eines Baugevierts und über Baugevierte hinweg entsteht, dabei flächig oder linear zusammenhängende Freiräume mit prägendem Baumbestand und hoher Biodiversität hervorbringt und grüne Blockinnere, parkartige Freiraumzusammenhänge und grüne Straßenräume prägt, beruhend auf Art und Umfang sowie regelhaften Ausprägungen der Gestaltmerkmale (siehe Blocktypen der Münchner Gartenstadt S. 15-16)
- Sicherung der **städtebauliche Qualität** der Gebiete, welche im Zusammenspiel der Baukörper einzelner Parzellen innerhalb des Baugevierts und über Baugevierte hinweg entsteht, wesentlich das Erscheinungsbild der Straßen- und Platzräume prägt und auf regelhaften Ausprägungen der Gestaltmerkmale beruht (siehe Blocktypen der Münchner Gartenstadt S. 15-16)
- Sicherung der **geschichtlichen oder künstlerischen Qualität** der Gebiete, welche durch die Qualität der Bebauung und Freianlagen auf den einzelnen Parzellen und in ihrem Zusammenspiel parzellenübergreifend entsteht, beispielsweise durch prägende und regelhafte Elemente (in Anlehnung an Qualitätsmerkmale Münchner Gartenstadt S. 10-13)
- Sicherung der Eigenart der Gebiete für die Gesamtstadt München, welche auf der Verknüpfung hoher freiräumlicher, städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Qualitäten (a-c) beruht. Diese Schutzziele können grundsätzlich unter das Ortsbild bzw. die Stadtgestalt und damit unter den Schutzzweck des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB fallen.

Davon abgeleitet werden für die Münchner Gartenstadt die folgenden konkreten Schutzziele eines Erhalts formuliert:

- die grünen Innenbereiche der Baugevierte,
- die grünen Straßenräume,
- das Zusammenspiel der Gebäude und Freiräume sowie
- die prägenden baulichen und städtebaulichen Merkmale.

Auswahl der Untersuchungsgebiete

Aus den drei Untersuchungsgebieten der Rahmenplanung Gartenstadt 2.0 wird vorab in Ziff. 0 (vgl. blauer Kasten) je ein Teilbereich zur Prüfung ausgewählt, der ein Spektrum von unterschiedlicher städtebaulicher Eigenart aufgrund städtebaulicher Gestalt und Prägung umfasst. Dabei werden die Ergebnisse der Rahmenplanung genutzt und Bereiche mit einer gemäß der dort entwickelten „blockweisen Qualifizierung“ und einer hohen Regelhaftigkeit, Homogenität und hoher Freiraumnutzungsqualität ausgewählt, also insbesondere Bereiche, in denen

- Blöcke mit besonderer Qualität (Blocktyp 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1) festgestellt sind,
- Straßenräume mit guter Qualität kartiert wurden
- und Flächen vorliegen, bei denen der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht eindeutig ist (vgl. Gebietskategorie C der Blockweisen Betrachtung der Lokalbaukommission). Denn die vorgenannten Charakteristika fallen u.a. unter den Schutzzweck Ortsbild sowie Stadtgestalt i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Gleichzeitig soll der Umgriff die Chance bieten, ausreichend große Gebiete für eine Erhaltungssatzung zu erfassen, um die städtebauliche Bedeutsamkeit zu gewähren und sicherzustellen, dass sich das Instrument der Gestalterhaltungssatzung für einen großflächigen Einsatz zum Schutz der München Gartenstadt eignet.

Aus methodischen Gründen wurde bei der Auswahl der Prüfbereiche gleichzeitig auch auf eine gewisse Unabhängigkeit der Flächenauswahl von der Rahmenplan-Studie geachtet, um nicht ungewollt deren Fokussierung auf einzelne Planungsaspekte auf die Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzung zu übertragen.

Durch die getroffene Auswahl bei der Abgrenzung der Prüfgebiete ergibt sich in Obermenzing zum Beispiel ein Schwerpunkt auf große, zusammenhängende Gebiete mit Blöcken hoher Qualität und Bereiche mit Baulinien-/grenzen.

In Pasing sind dafür Blöcke mit besonderem Sicherheitsbedarf, Einzeldenkmäler und Denkmalensembles sowie aller drei Gebietskategorien der blockweisen Betrachtung enthalten.

In Solln umfasst das Prüfgebiet einen Teil des Altortes, viele denkmalgeschützte Gebäude, Blöcke mit besonderem Sicherheitsbedarf, Bereiche außerhalb der blockweisen Betrachtung der städtischen Lokalbaukommission (LBK) und Flächen ohne Baulinien-/grenzen.



Obermenzing - Siedlung Neulustheim

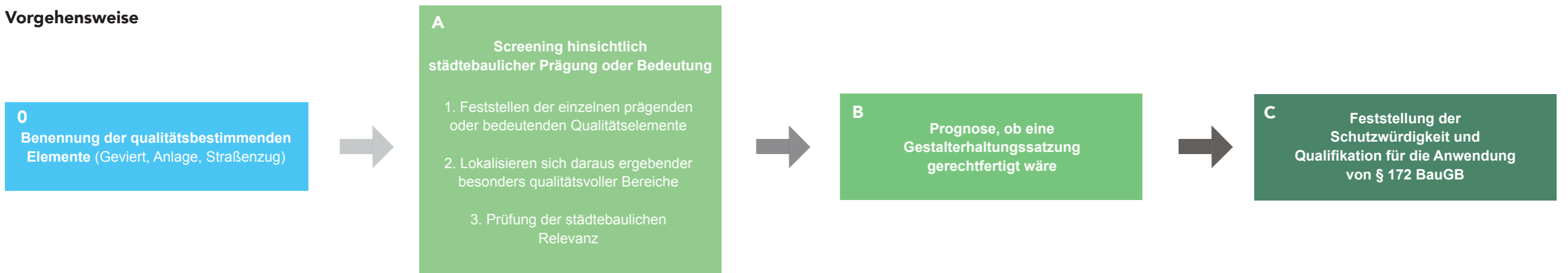


Pasing - Kolonie III



Solln - Altort

Vorgehensweise

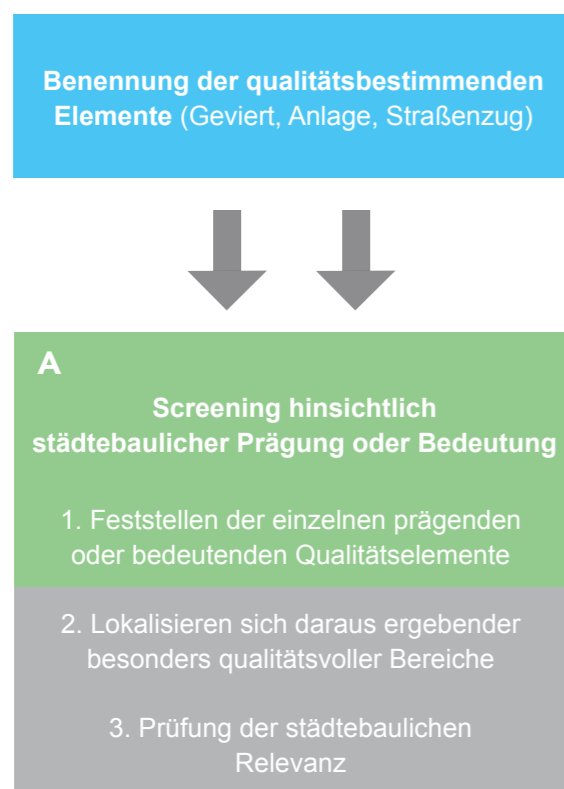


Prüfschritte

A1

Erster Prüfschritt ist ein Screening über den gesamten Umgriff, ob in einem Teilabschnitt eine besondere städtebauliche Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt vorzufinden ist. Betrachtet werden die für die Münchner Gartenstadt prägenden Elemente, abgeleitet aus den formulierten gestalterhaltenden Zielsetzungen, welche grundsätzlich unter den Schutzzweck des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB fallen können. Liegen alle für einen Bereich zutreffenden der folgende Kriterien vor, kann eine städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt angenommen werden:

- A1 1.1 Baugewert: von Straßen umschlossene Fläche; der Fokus liegt auf dem grünen Block**innenbereich** (Nr. 1 bis 50),
- A1 1.2 Straßenraum: der gesamte **Straßenraum** aus öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Vorgärten (Nr. A bis Y) und
- A1 1.3 Geviertübergreifende Anlage / **Stadtgestalt**: der Fokus liegt hier auf Spezifika, die einen Bereich über Gevierte und Straßen hinweg verbinden und sich durch das Zusammenspiel von Gebäuden, umgebenden Freiräumen und Straßen auszeichnen. Das können eine einheitliche Bauweise, die Stellung des Gebäudes im Grundstück bzw. zur Straße sein, einheitliche Haustypen mit weitgehend gleichen Geschossigkeiten, ein Gebiet bestimmender Dachform oder sich in der Mehrheit der Gebäude wiederholende Fassadengliederung sein.



Schritt A1:					
1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt.					
Prüfung der charakterbestimmenden <u>Elemente</u> - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?					
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	1	2	3	4	5
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:					
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)					
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")					
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale					
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.					
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)					
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart					
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit					
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz					
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)					
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung					
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchner Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt					

Muster Prüfliste Schritt A 1

Prüfschritt A2

Nachdem das Screening in A1 wichtige Hinweise gegeben hat, wo Einzelbereiche mit besonderer positiver Eigenart und Prägung vorzufinden sind, wird im Prüfschritt A2 der Fokus auf größere Zusammenhänge gelegt und aus planerischer Fachsicht geprüft, welche übergreifenden Bereiche mit durchgängig besonderer städtebaulicher Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt auch im Sinne der Münchner Gartenstadt festzustellen sind. Dabei können im Zusammenspiel mit besonders prägenden Elementen auch Teilflächen mit guter, aber nicht herausragender Qualität Bausteine eines solchen Zusammenhangs sein.

Prüfschritt A3

In Schritt A3 wird dann geprüft, ob durch diese Elemente eine Prägung auch im städtebaulichen Maßstab gegeben ist. Besitzen sie eine ausreichende Flächengröße, werden sie im städtebaulichen Maßstab wahrnehmbar und können eine auf dieser Ebene prägende Wirkung entfalten. Damit erfüllen sie die grundsätzlichen planungsfachlichen Anforderungen einer Erhaltungssatzung als Schutzinstrument für den Erhalt der Qualitäten der Münchner Gartenstadt. Es gilt dabei, je kleiner die Betrachtungsfläche desto prägender muss die Anlage sein.

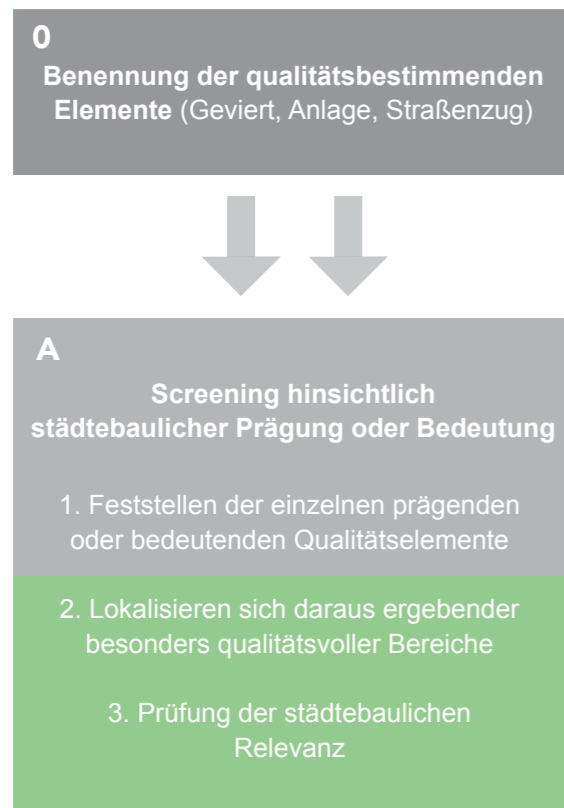
Schritt A2/A3:

Festlegung möglicher Umgriffe auf Grund homogener hoher Qualität und Prüfung der städtebaulichen Relevanz.

Ausreichende Größe des Bereichs mit städtebaulicher Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt (Grundsätzliche Anforderung hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutsamkeit für das Gesicht der „Münchner Gartenstadt“).

Gebiet	1	2	3	4	5	6	7
Ausreichende Flächengröße Bereich mit Durchgängigkeit der besonderen Qualität bzw. der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt in den wesentlichen Elementen (Straßenraum, Gebäude, Innenbereich); Erforderliche Mindestgröße zur Wahrnehmung der städtebaulichen Bedeutsamkeit ca. 2 ha							
Ergebnis des Prüfschritts B: städtebauliche Bedeutsamkeit							

Muster Prüfliste Schritt A2 / A3

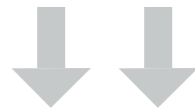


Prüfschritt B

Die in den Prüfschritten in Ziff. A herausgefilterten Bereiche werden daraufhin geprüft, ob der Erlass einer Erhaltungssatzung auch gerechtfertigt wäre. Dieses kann beispielsweise nicht angenommen werden, wenn bereits ein ausreichender Schutz durch andere Instrumente besteht. Es muss mithin eine Grundrechtseingriffsprüfung erfolgen, d.h. der Erlass einer Erhaltungssatzung müsste geeignet, erforderlich und angemessen sein.

Dieser Prüfschritt wird nur der Vollständigkeit halber und nur hinweislich dargestellt bzw. wird nur kursorisch geprüft und ohne endgültiges Ergebnis. Falls die Stadt München im Anschluss dem konkreten Erlass einer Satzung nähertritt, so wird die Prüfung der Rechtfertigung des Eingriffs in das Eigentum dann exakt für den zu bestimmenden Umgriff nochmals umfassend durchzuführen sein.

0
Benennung der qualitätsbestimmenden Elemente (Geviert, Anlage, Straßenzug)



A
Screening hinsichtlich städtebaulicher Prägung oder Bedeutung

1. Feststellen der einzelnen prägenden oder bedeutenden Qualitätselemente
2. Lokalisieren sich daraus ergebender besonders qualitätsvoller Bereiche
3. Prüfung der städtebaulichen Relevanz



B
Prognose, ob eine Gestalterhaltungssatzung gerechtfertigt wäre



Ausgangslage und Methodik

Schritt B: Prognose, ob eine Erhaltungssatzung gerechtfertigt sein könnte

Sind alle Kriterien erfüllt, ist fraglich, ob der Erlass einer Satzung wegen seines Eingriffs in das Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gerechtfertigt wäre. Gestaltungserhaltungssatzungen stellen durch das mit ihnen verbundene präventive Verbot mit Erlaubnisvorbehalt (sog. Genehmigungsvorbehalt) einen Eingriff in das Eigentumsrecht aus Art. 14 GG dar, der geeignet, erforderlich und angemessen sein muss.

Bereich:

Besondere städtebauliche Eigenart aufgrund der Gestalt:

1 Geeignetheit
Kann der Genehmigungsvorbehalt aufgrund einer Erhaltungssatzung voraussichtlich die aufgrund der städtebaulichen Gestalt besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets schützen? (Keine Genehmigung für Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung, wenn die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt durch die beabsichtigte bauliche Änderung beeinträchtigt wird)

Prognose Geeignetheit

2 Erforderlichkeit
Der Eingriff durch die Erhaltungssatzung ist erforderlich, wenn kein milderes Mittel zur Zweckerreichung in Frage kommt oder mildere Mittel zur Zweckerreichung nicht gleich geeignet sind.

2.1 Bestehender Schutz von Ortsbild und Stadtgestalt		Vorhandensein	Wirksamkeit i.S.d. MG
2.1.1	Bebauungsplan		
2.1.2	Bauliniengefüge		
2.1.3	Einzeldenkmal		
2.1.4	Denkmalensemble		
2.1.5	in öffentlichem Eigentum		
2.1.6	Block-Kategorie A/Blockweise Betrachtung		
2.1.7	Sonstiges		

2.2 Bessere Alternativen zum Schutz der Eigenart?

2.3 Was passiert ohne Satzung? Welche Risiken entstehen für das Quartier?

Prognose Erforderlichkeit

3. Angemessenheit
Die Schwere des Grundrechtseingriffs ist mit dem Nutzen des verfolgten Zweckes der Erhaltungssatzung (vgl. Schritt A) abzuwiegen. Die Angemessenheit ist dann gewahrt, wenn der Grundrechtseingriff nicht außer Verhältnis zum verfolgten Zweck steht.

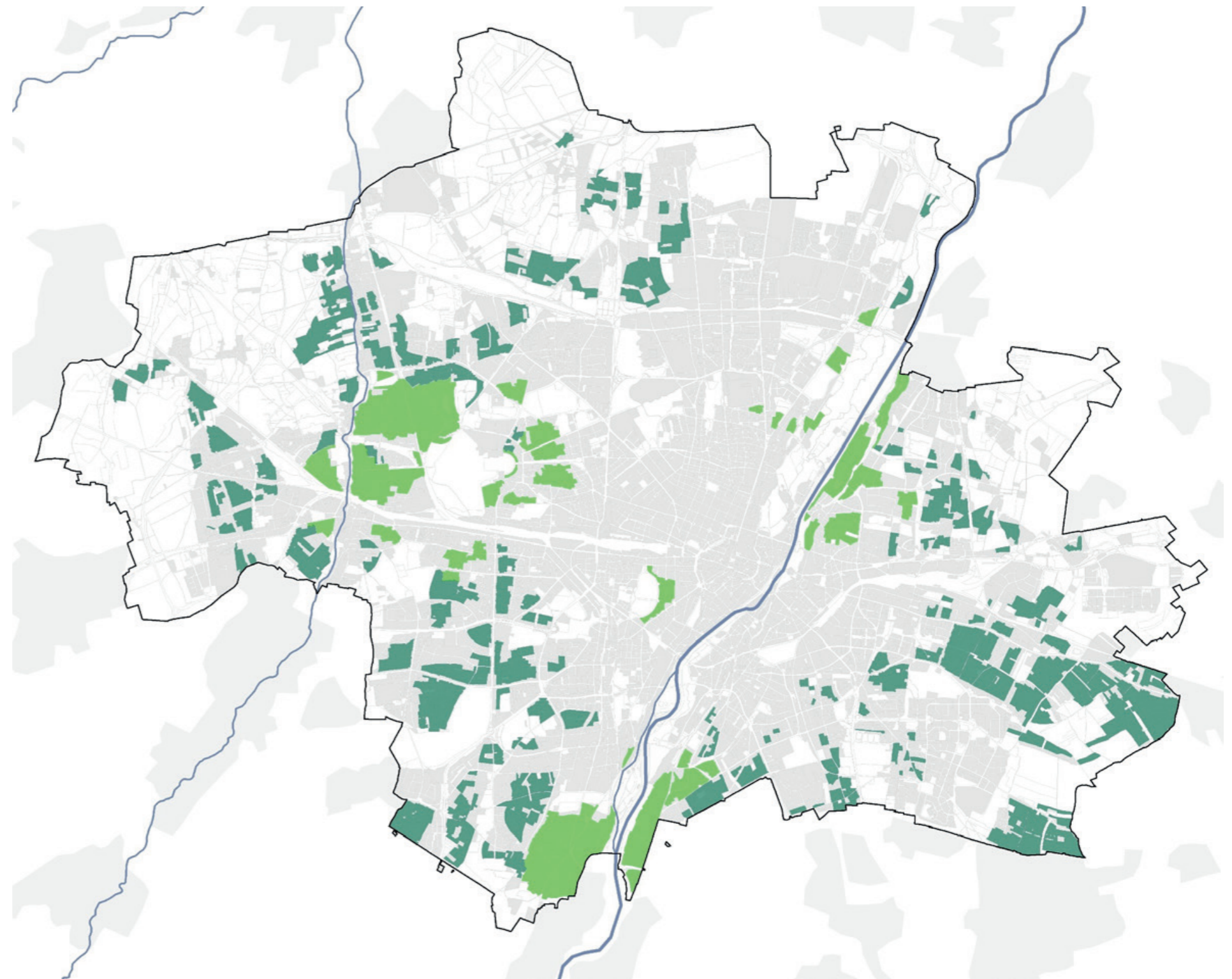
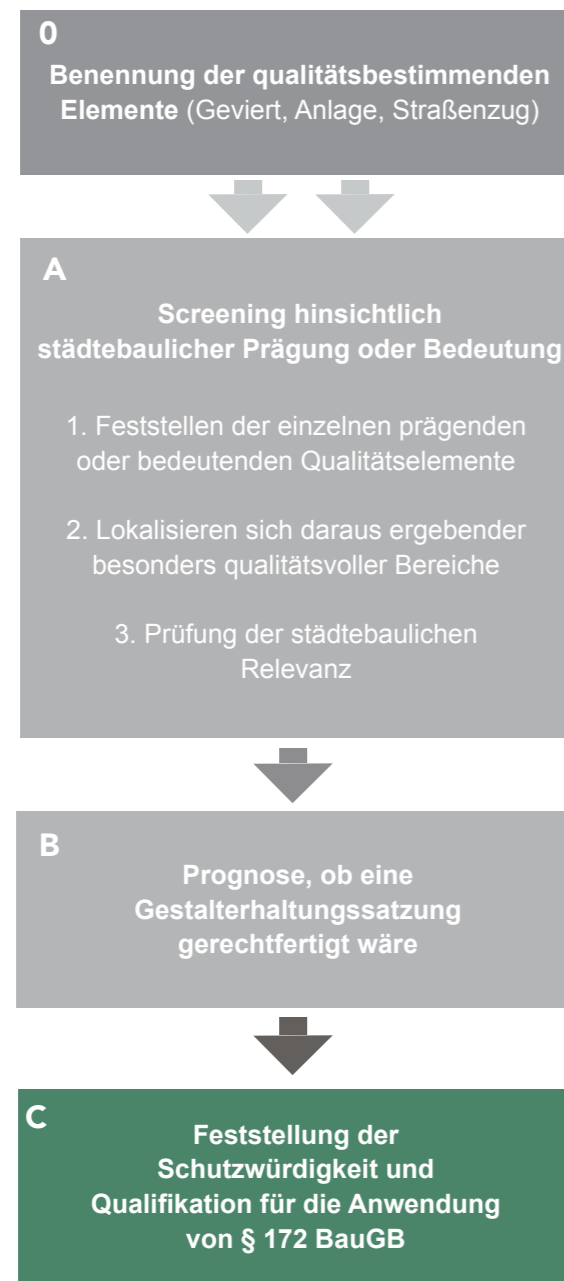
Prognose Angemessenheit

Ergebnis des Schritts B: Wäre eine Erhaltungssatzung voraussichtlich gerechtfertigt und damit vertieft und umfassend juristisch zu prüfen?

Muster Prüfblatt Schritt B

Prüfschritt C

In einem letzten Schritt erfolgt eine Zusammenfassung der einzelnen Ergebnisse und Feststellung der Schutzwürdigkeit des Gebiets. Dieses zunächst im Hinblick auf das Erfordernis der Anwendung des Instruments Erhaltungssatzung zur Erreichung und zum Erhalt der Schutzziele der Münchner Gartenstadt und im Weiteren, ob auch im gesamtstädtischen Maßstab eine spezifische Schutzwürdigkeit vorliegt. Anhaltspunkte hierfür kann über die Zuordnung zur Staffelbauordnung hilfsweise erfolgen. Während die Gebiete der Staffel 9 überwiegend einheitlich geplant, gebaut wurden und oftmals auch eine historische Bedeutung haben, erscheinen die Gebiete mit Zuordnung zur Staffel 10 sowohl in Planung, Entstehungszeit als auch durch eine spezifische Entwicklungsdynamik weniger einheitlich und eigenständig und damit weniger schutzwürdig im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu sein.



Gebiete der ehem. Staffelbauordnung 9 und der Gebiete der Besonderen Siedlungsgebietsverordnung (GVO)



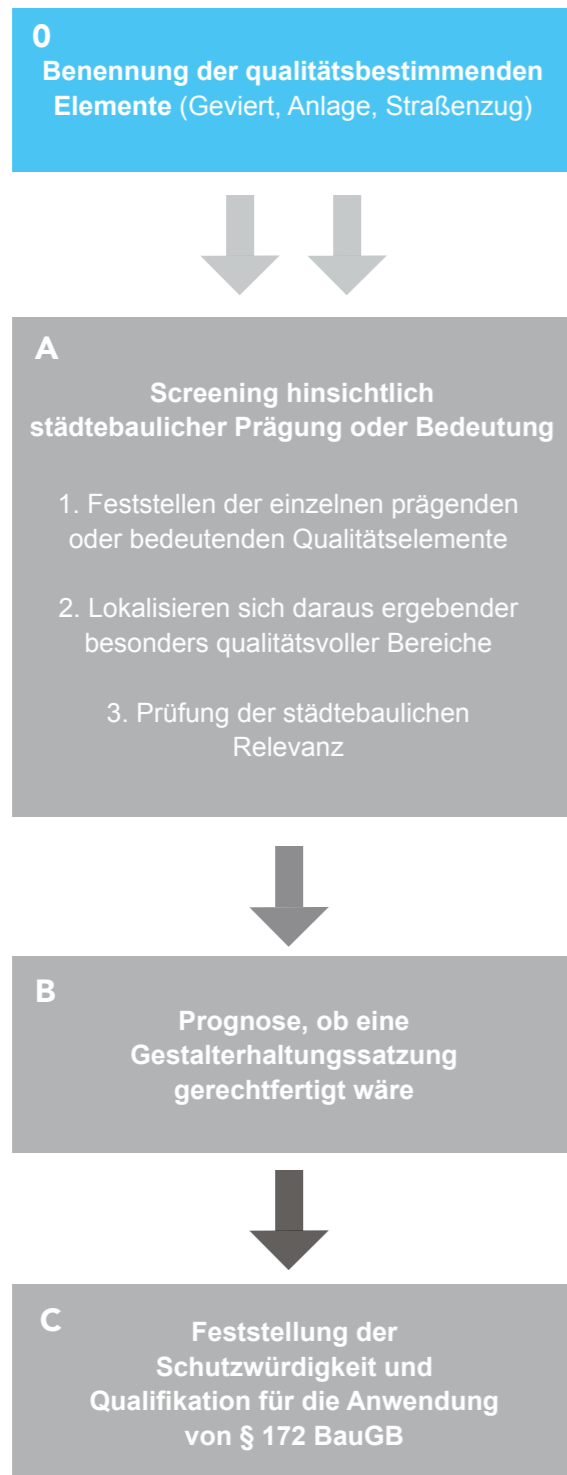
Gebiete der ehem. Staffelbauordnung 10 und ehem. Gartenstadtsatzung



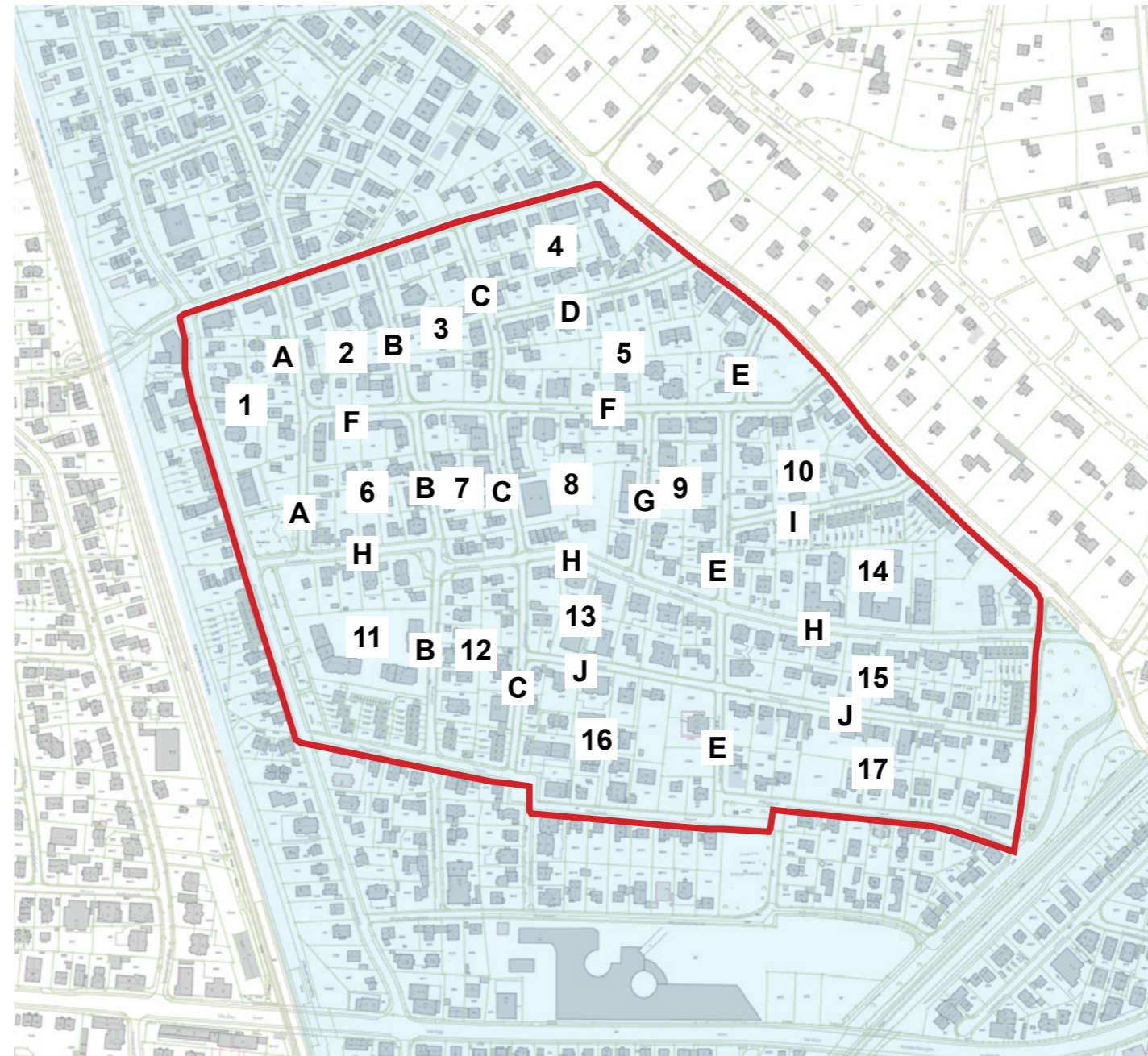
Prüfgebiet Obermenzing - Siedlung Neulustheim



Prüfschritte



Qualitätsbestimmende Elemente



- 18** Geviert
- K** Straßenzug
- Prüfgebiet

Ergebnisse „Rahmenplanung Gartenstadt“:
Blocktypisierung



Ergebnisse „Rahmenplanung Gartenstadt“:
Charakter der Straßenräume



Prüfgebiet

Blöcke mit zusammenhängendem innerem Freiraum

- Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung

Blöcke mit fragmentiertem innerem Freiraum

- Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- Block mit kleinem fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung

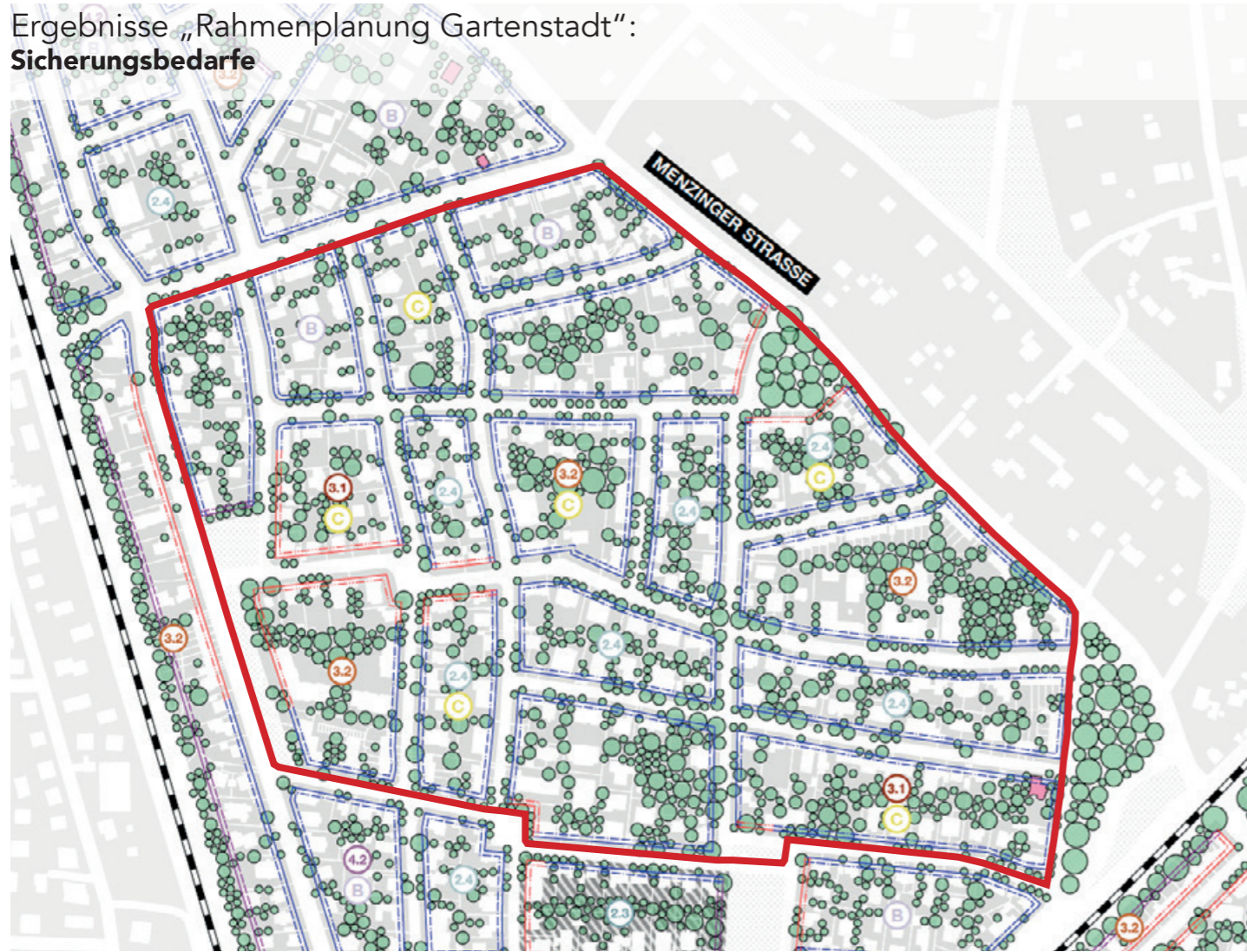
Blöcke mit rasterartigem Freiraum

- Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung

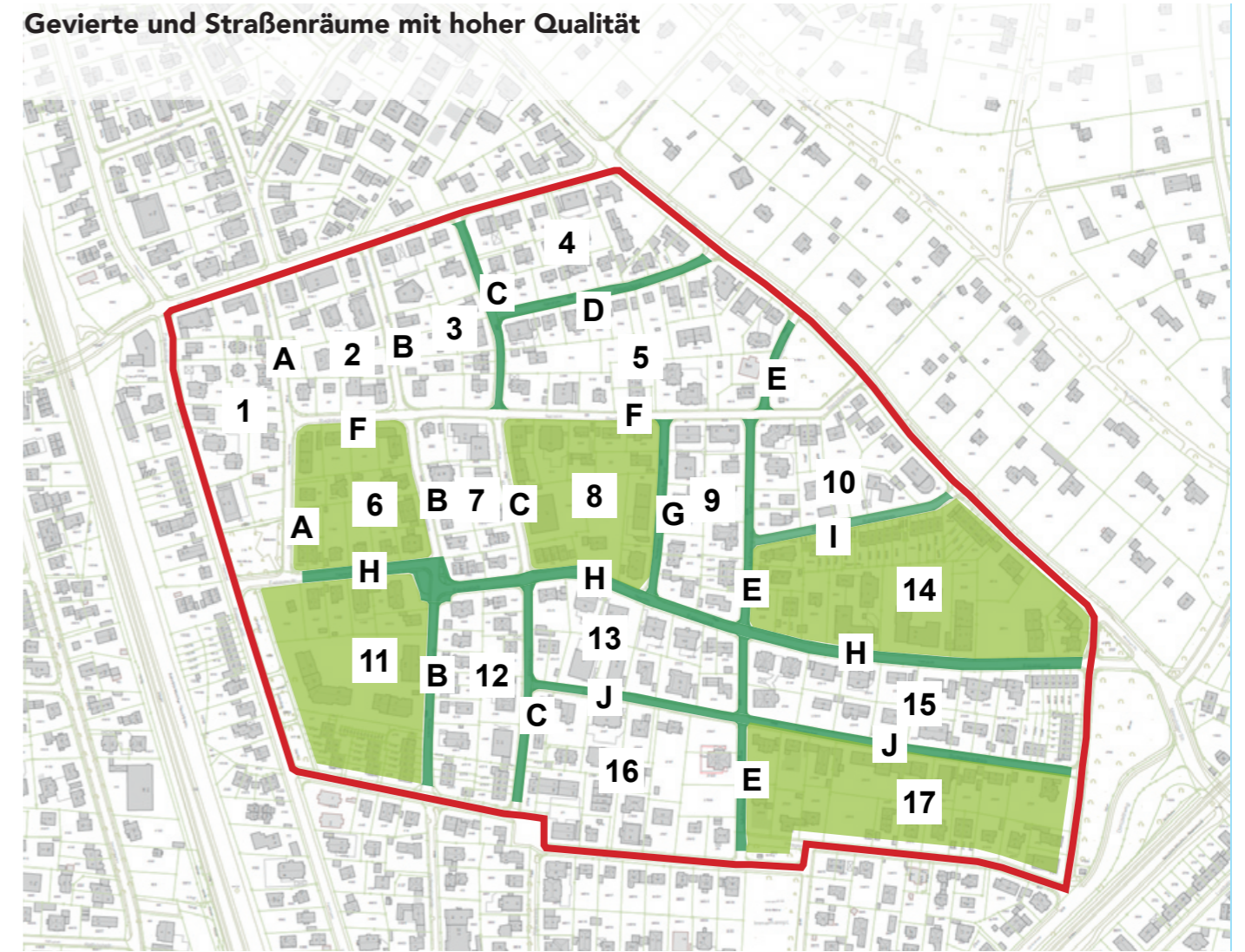
Qualität im Straßenraum

- Gut
- Mittel
- Gering
- Straßenbäume
- Allee

Ergebnisse „Rahmenplanung Gartenstadt“:
Sicherungsbedarfe



Gevierte und Straßenräume mit hoher Qualität



Qualitäten der Münchner Gartenstadt

Blocktypen mit mittlerer bis hoher Qualität

- 2.5 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 2.4 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.1 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 3.2 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 4.2 Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung

Baumbestand

- ◉ Baumkronen

Instrumente und Kennzahlen

Denkmalschutz

- Baudenkmal
- Ensemble

Bestehende Baulinien und Baugrenzen

- Baulinien
- Baugrenzen
- Rückwärtige Baugrenzen

Blockweise Betrachtung der LBK

- ◉ Gebietskategorien B und C

Anteil überbauter Flächen

- ▨ Bereiche mit GRZ überwiegend < 0,2

Sicherungsbedarfe

- ▨ Blöcke mit mittlerer bis hoher Qualität, planungsrechtlich nicht gesicherten Freiflächen und niedrigem Anteil überbauter Fläche

▭ Prüfgebiet

▭ Blocktyp mit hoher Qualität

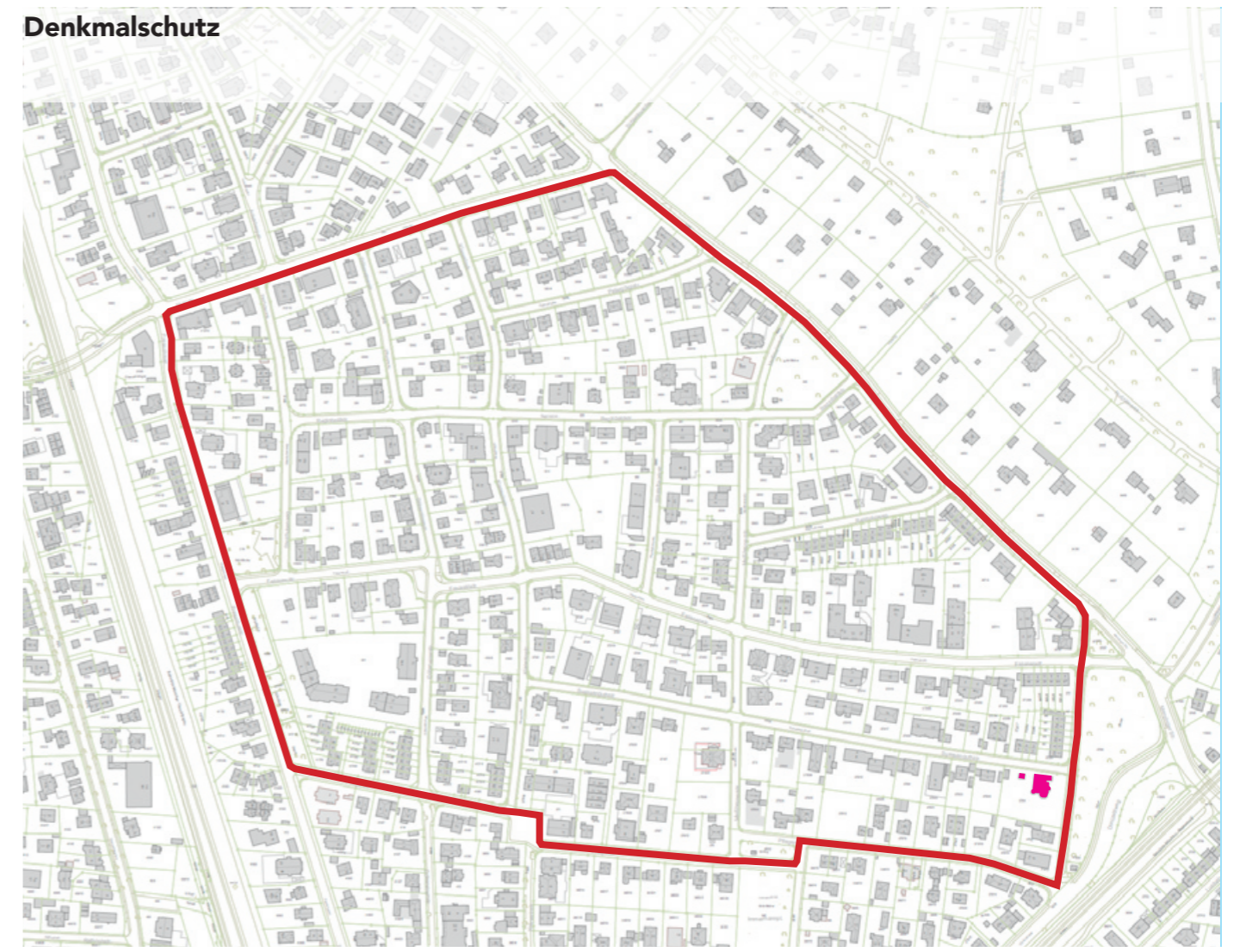
▭ Straßenraum mit hoher Qualität

Städtisches Eigentum

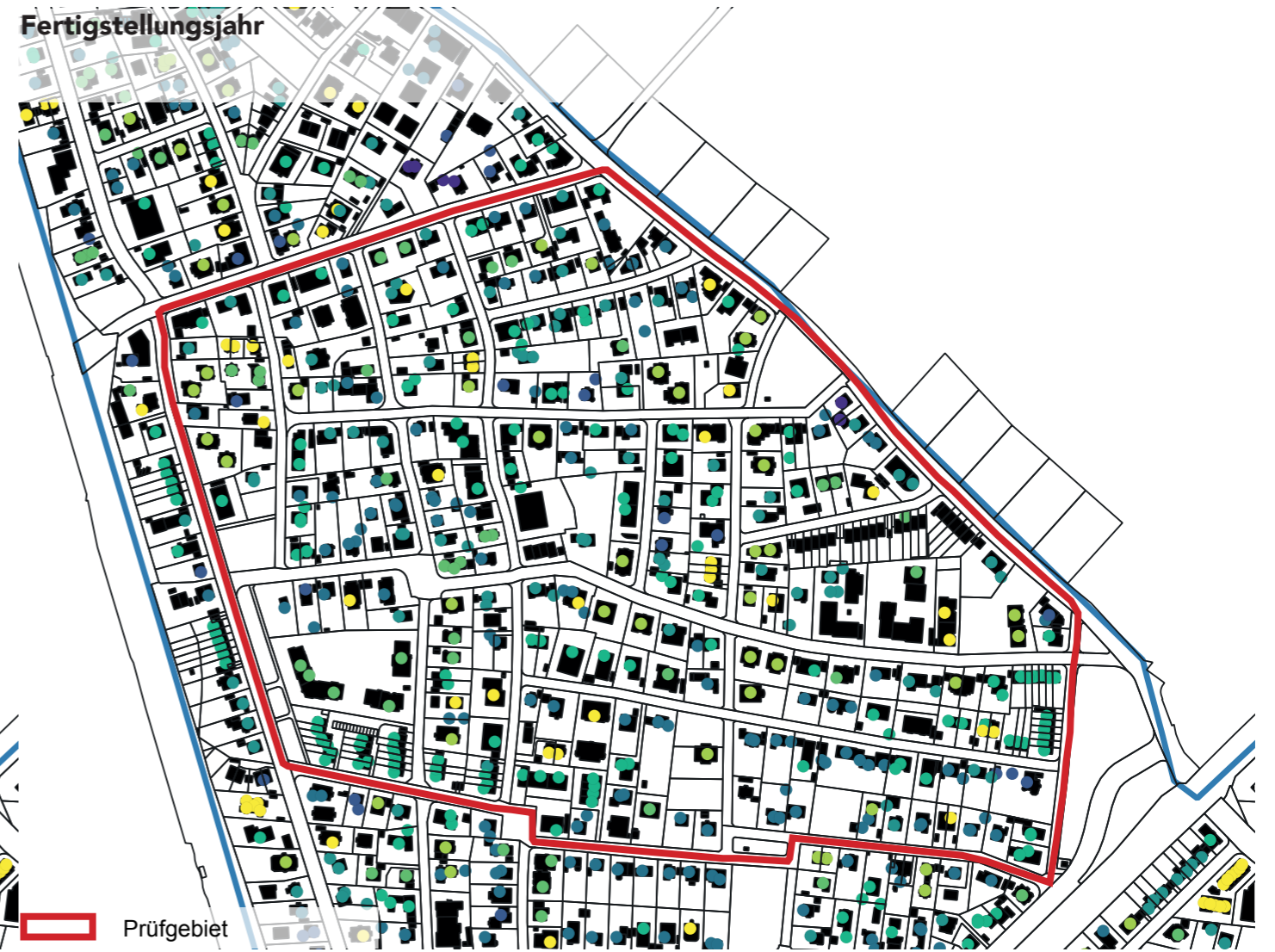
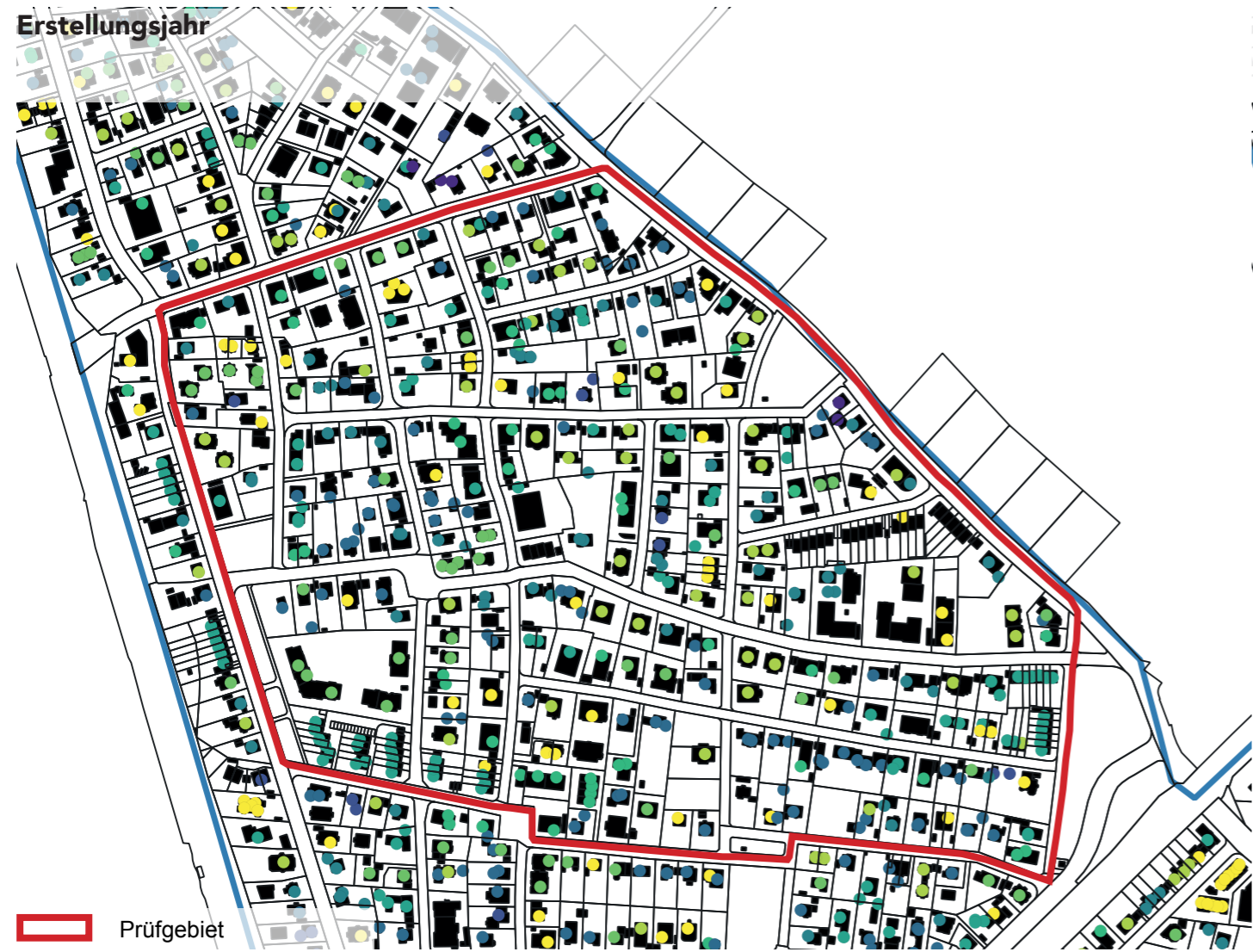


- flurstuecke
- gartenstaedte_2020
- flurstuecke Städtisches Eigentum
- 0
- Normaleigentum
- Stiftungen
- Anteilsbesitz (nicht WEG)
- Kauf
-

Denkmalschutz

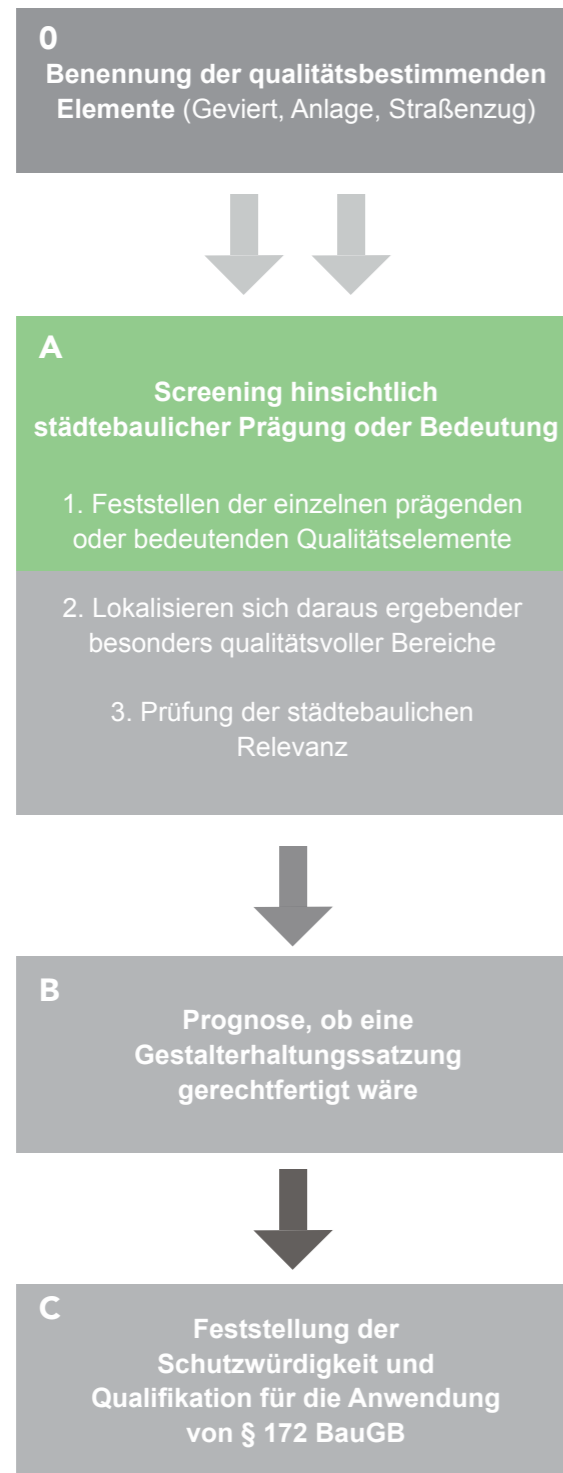


- Prüfgebiet
- Denkmalensemble
- Einzeldenkmal





Prüfschritte

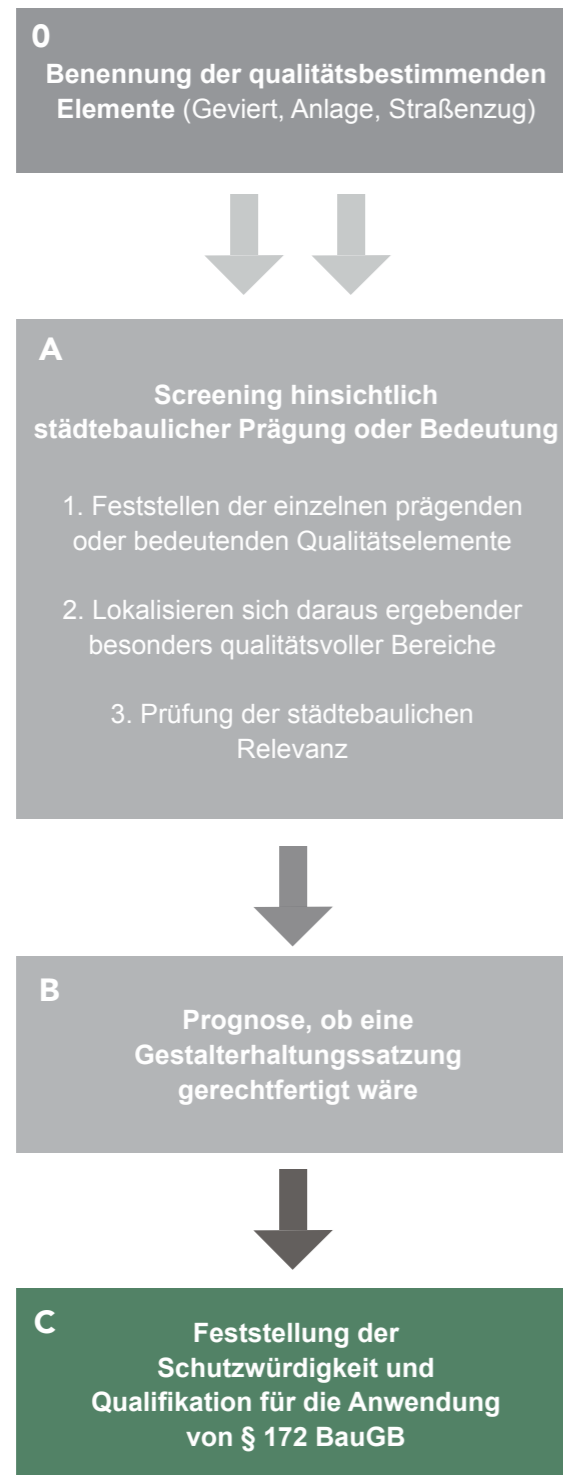


Schritt A1: 1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt. Prüfung der charakterbestimmenden Elemente - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?									
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:									
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)	nein	nein	nein	nein	nein	ja	nein	ja	nein
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)									
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart									
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchner Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Schritt A1: 1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchener Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt. Prüfung der charakterbestimmenden Elemente - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?								
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	10	11	12	13	14	15	16	17
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchener Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:								
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchener Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)	nein	ja	nein	nein	ja	nein	nein	ja
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchener Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)								
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart								
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz	nein	nein	nein	nein	nein	nein	Einzeldenkmal	nein
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchener Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Schritt A1:										
1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt.										
Prüfung der charakterbestimmenden <u>Elemente</u> - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?										
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:										
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")	nein	nein	ja	ja	ja	nein	ja	ja	ja	ja
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	nein
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)										
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart										
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchner Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Prüfschritte



Nach dem Prüfschritt A1 verbleibt im Testgebiet Obermenzing kein Gebiet zur weiteren Prüfung. Die weiteren Prüfschritte erübrigen sich damit.

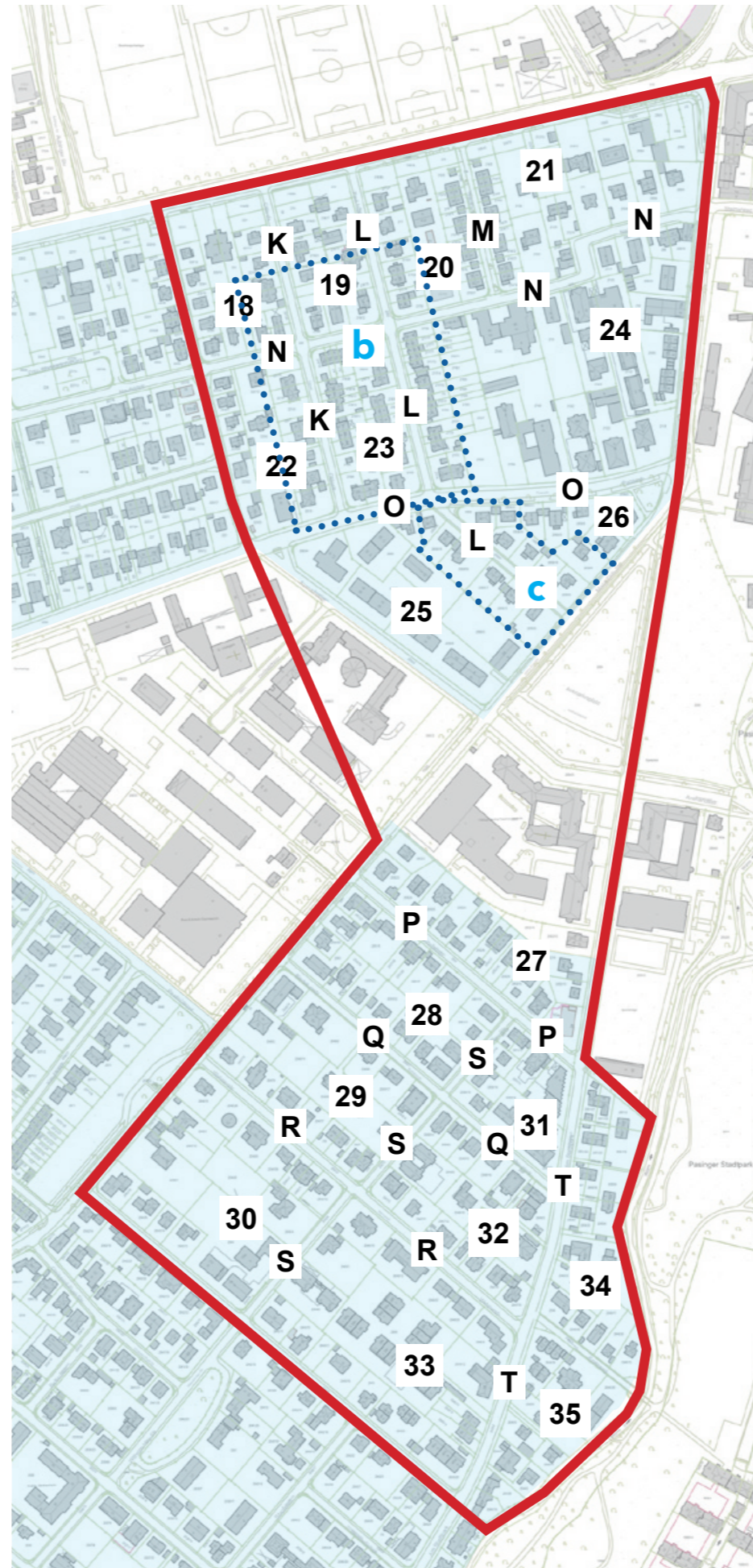
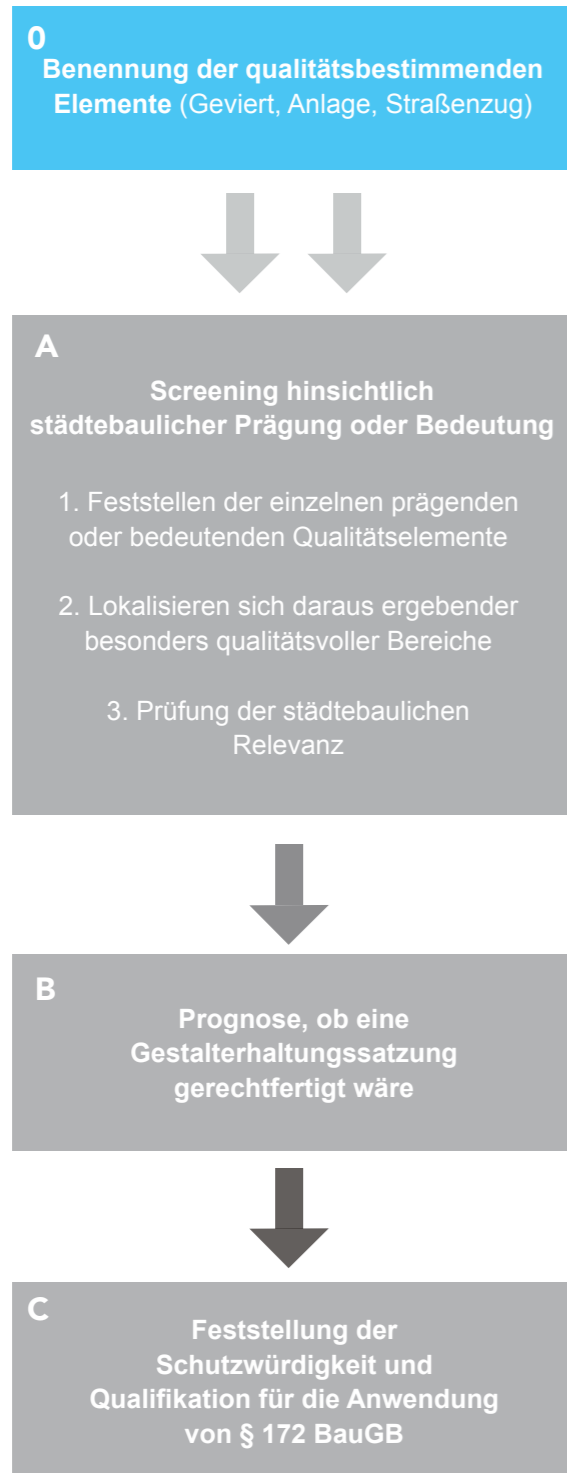
Im Testgebiet Obermenzing wurde somit kein Gebiet aufgefunden, für das sich eine Erhaltungssatzung als Instrument zum Schutz der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und damit auch der bestehenden Charakteristik dieses Bereichs als Münchner Gartenstadt eignen würde.

Im Sinne der Gartenstadt weist das Prüfgebiet in einzelnen Baugevierten und Straßenzügen hohe Qualitäten auf, für die Bejahung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt und damit für die Eignung einer Gestalterhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB konnten jedoch nicht ausreichend prägende bauliche und städtebauliche Merkmale identifiziert werden.

Prüfgebiet Pasing - Kolonie III



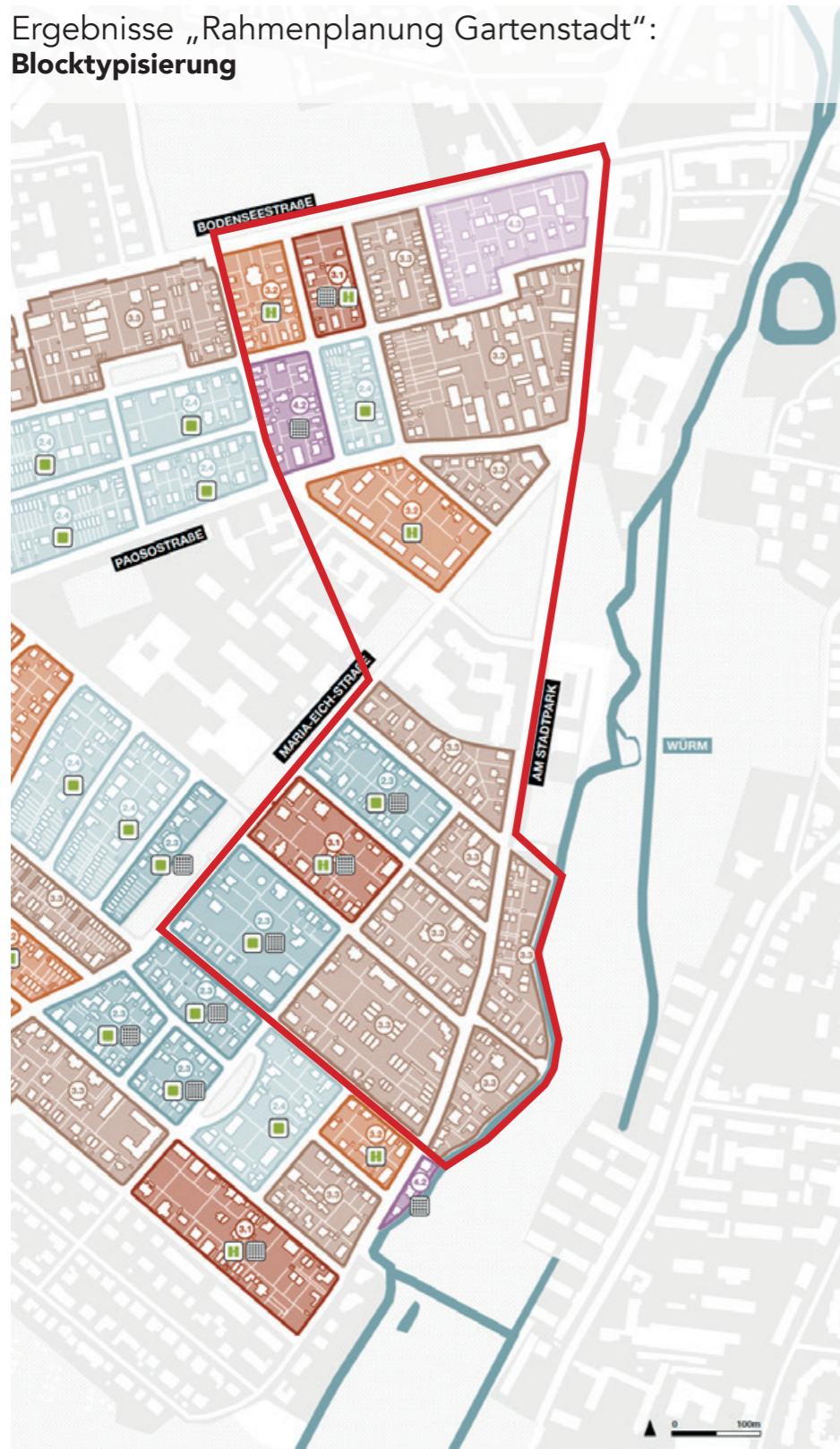
Prüfschritte



Qualitätsbestimmende Elemente

- 18** Geviert
- a** geviertübergreifende Anlage
- K** Straßenzug
- Prüfgebiet

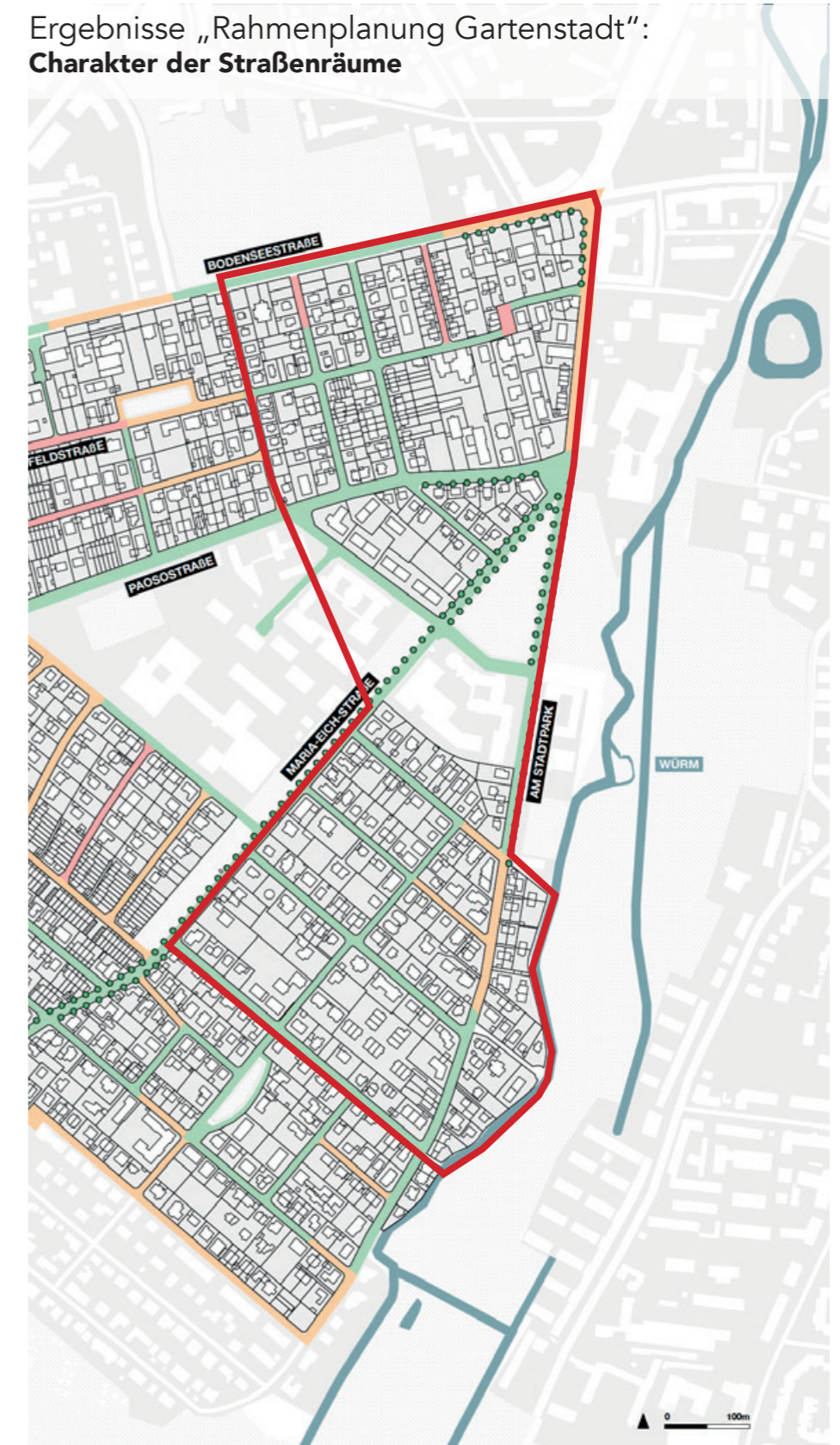
Ergebnisse „Rahmenplanung Gartenstadt“:
Blocktypisierung



- Blöcke mit zusammenhängendem innerem Freiraum**
- 23 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
 - 24 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- Blöcke mit fragmentiertem innerem Freiraum**
- 21 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
 - 22 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
 - 23 Block mit kleinem fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- Blöcke mit rasterartigem Freiraum**
- 24 Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung
 - 25 Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung

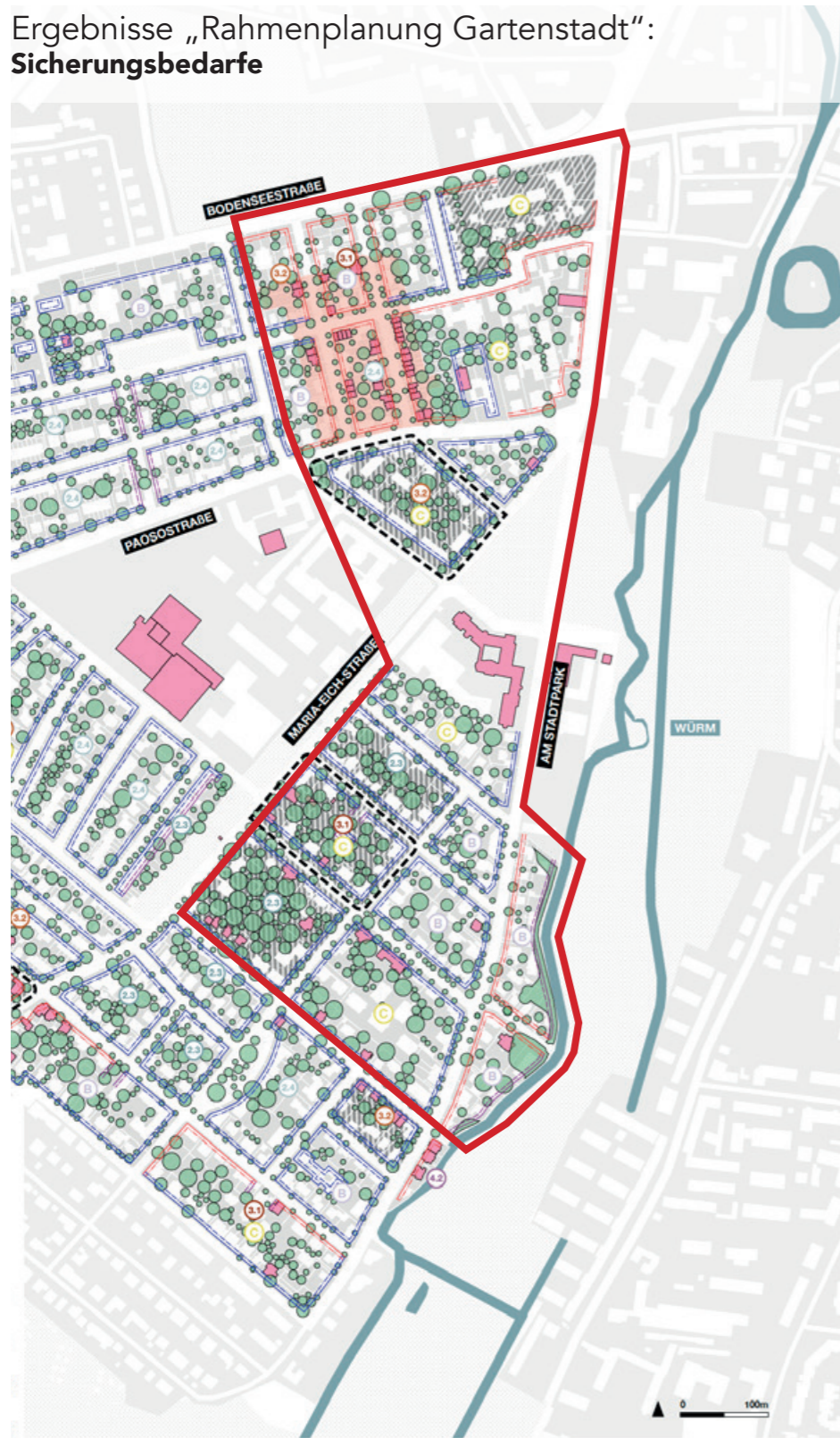
Prüfgebiet

Ergebnisse „Rahmenplanung Gartenstadt“:
Charakter der Straßenräume



- Qualität im Straßenraum**
- Gut
 - Mittel
 - Gering
 - Straßenbäume
 - Allee

Ergebnisse „Rahmenplanung Gartenstadt“:
Sicherungsbedarfe



Qualitäten der Münchner Gartenstadt

Blocktypen mit mittlerer bis hoher Qualität

- ①.1 Parkartiger Block mit unbebautem Innenraum
- ①.2 Parkartiger Block mit überwiegend kleinteiliger Bebauung
- ①.3 Parkartiger Block mit wechselnden Hausgrößen
- ②.1 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und rhythmisierter kleinteiliger Bebauung
- ②.2 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und rhythmisierter kettenartiger Bebauung
- ②.3 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- ②.4 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- ③.1 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- ③.2 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- ④.1 Block mit engmaschigem Freiraumraster, hohem Freiflächenanteil und hohen baulichen Qualitäten
- ④.2 Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- ⑤.1 Block in ehemaligem Dorfkern mit kleinteiliger Bebauung

Baumbestand

- Baumkronen

Instrumente und Kennzahlen

Denkmalschutz

- Baudenkmal
- Ensemble

Bestehende Baulinien und Baugrenzen

- Baulinien
- Baugrenzen
- Rückwärtige Baugrenzen

Blockweise Betrachtung der LBK

- ⓑ ⓐ Gebietskategorien B und C

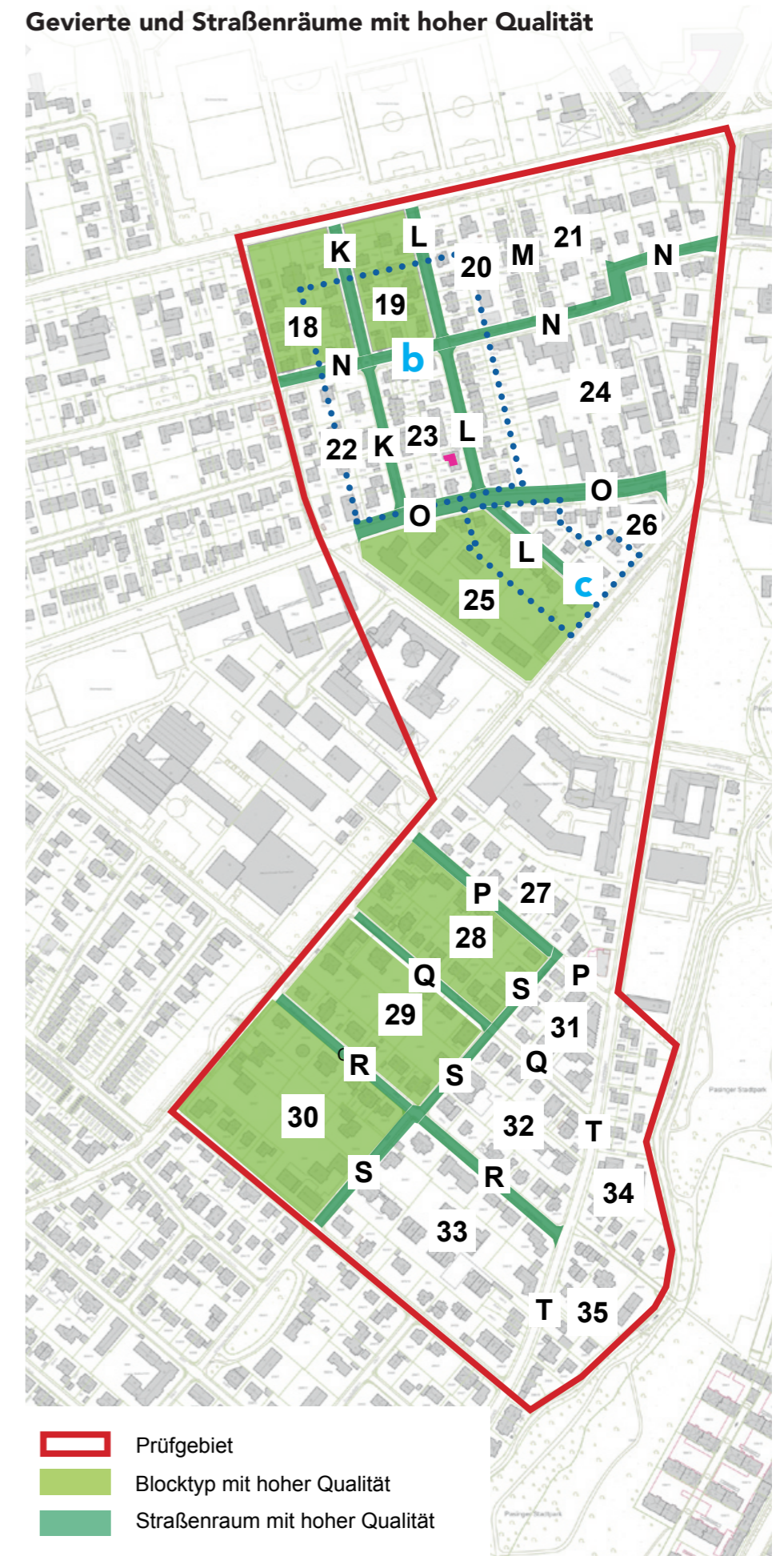
Anteil überbauter Flächen

- ▨ Bereiche mit GRZ überwiegend < 0,2

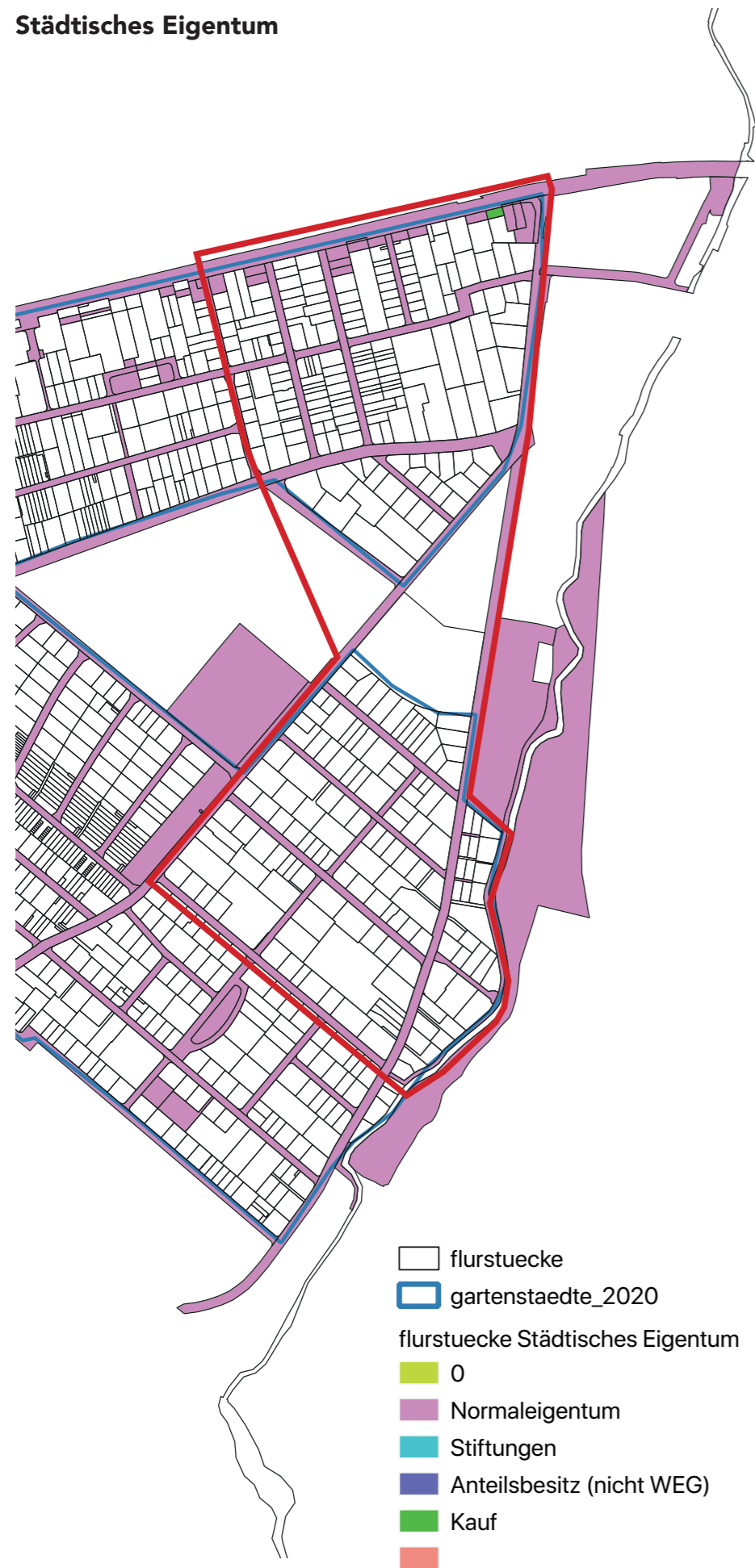
Sicherungsbedarfe

- ▭ Blöcke mit mittlerer bis hoher Qualität, planungsrechtlich nicht gesicherten Freiflächen und niedrigem Anteil überbauter Fläche

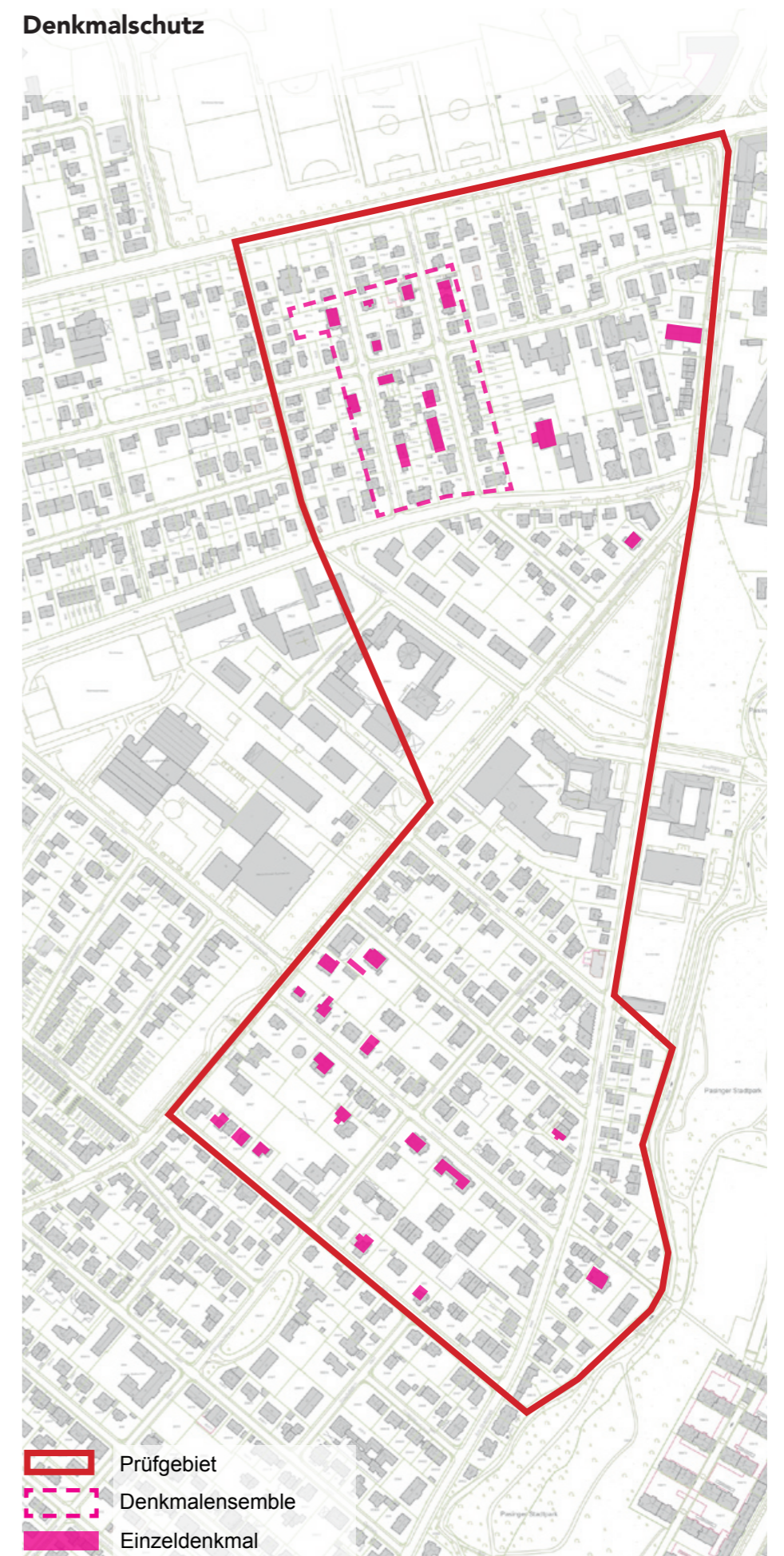
Gevierte und Straßenräume mit hoher Qualität



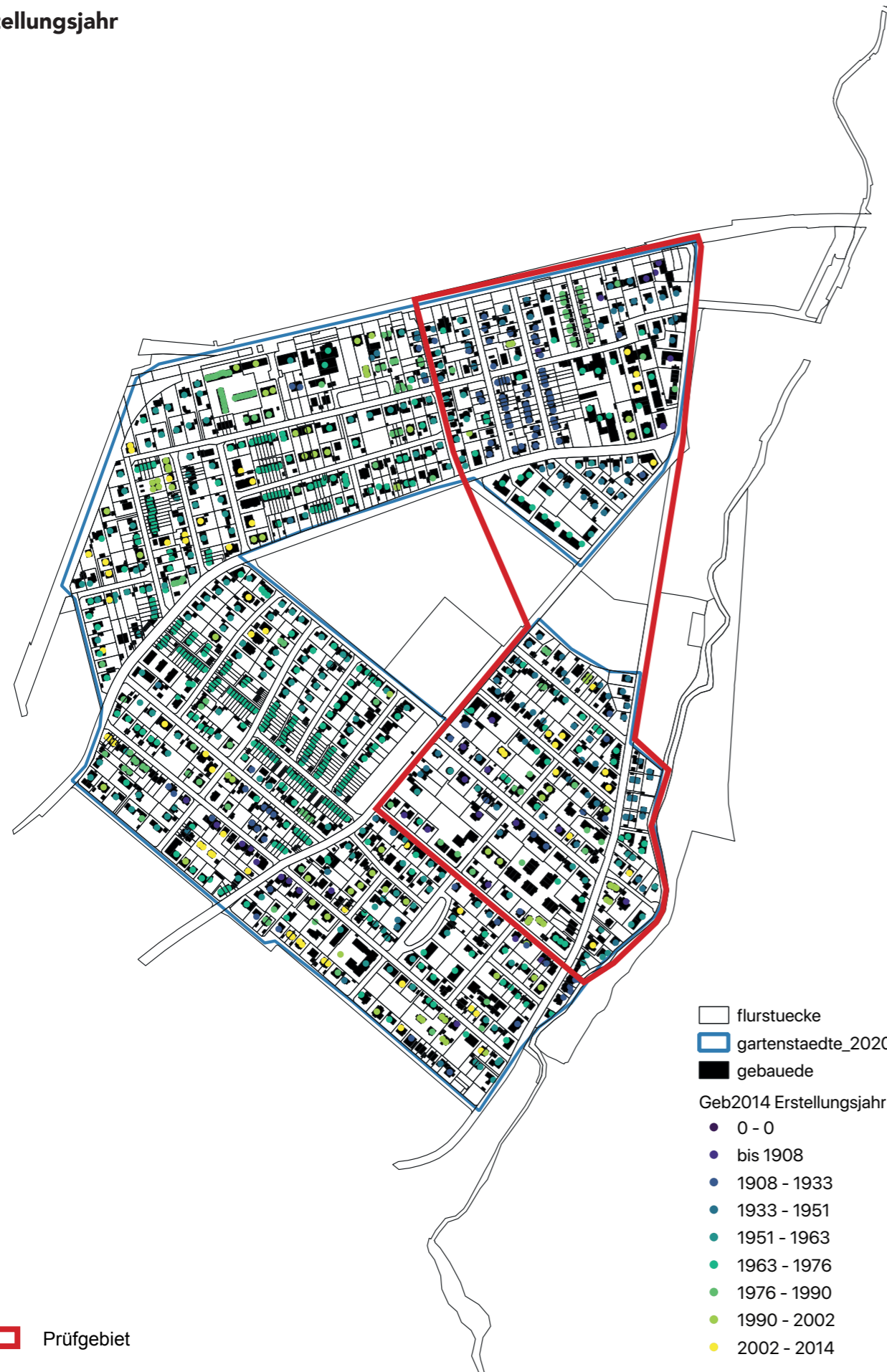
Städtisches Eigentum



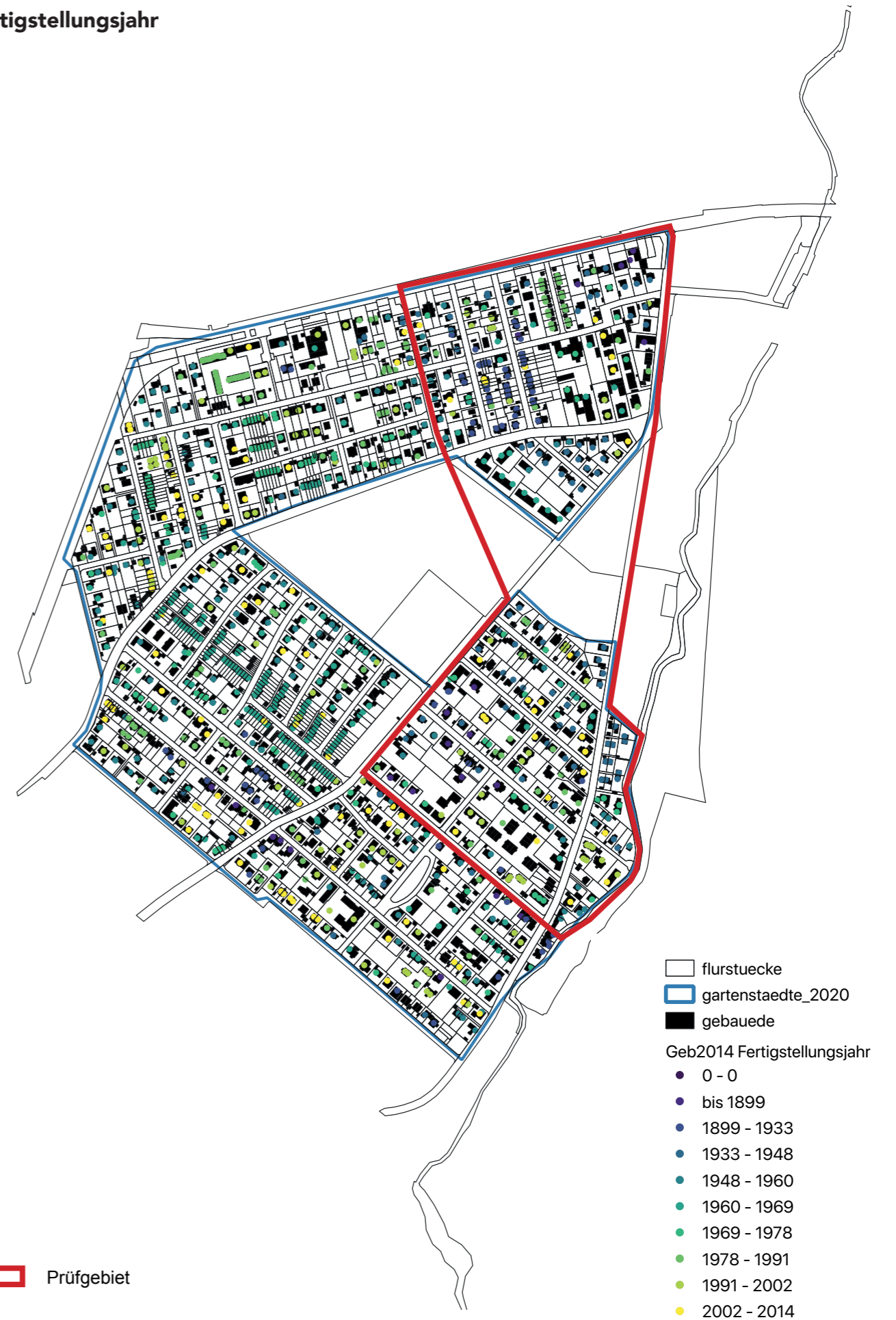
Denkmalschutz



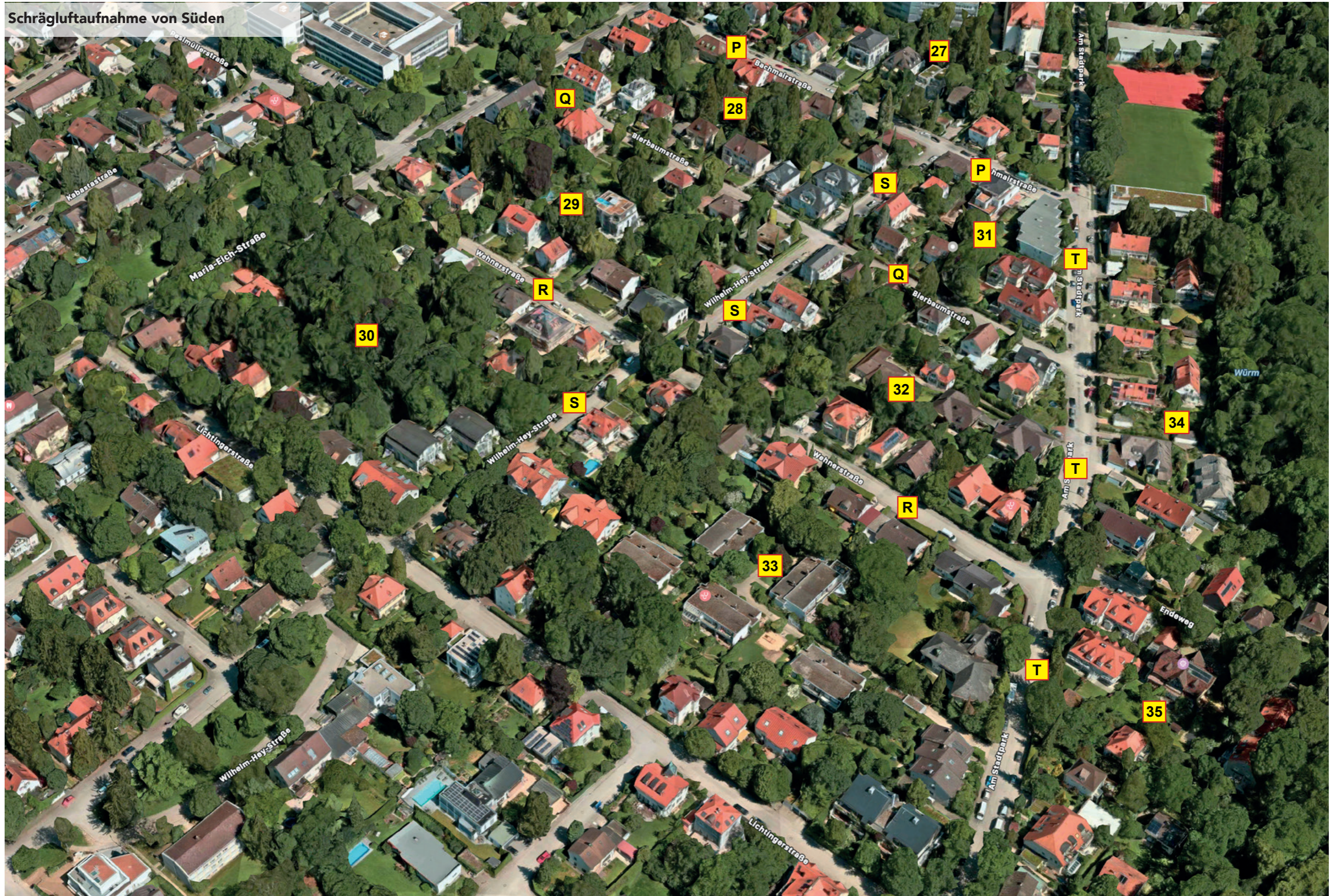
Erstellungsjahr



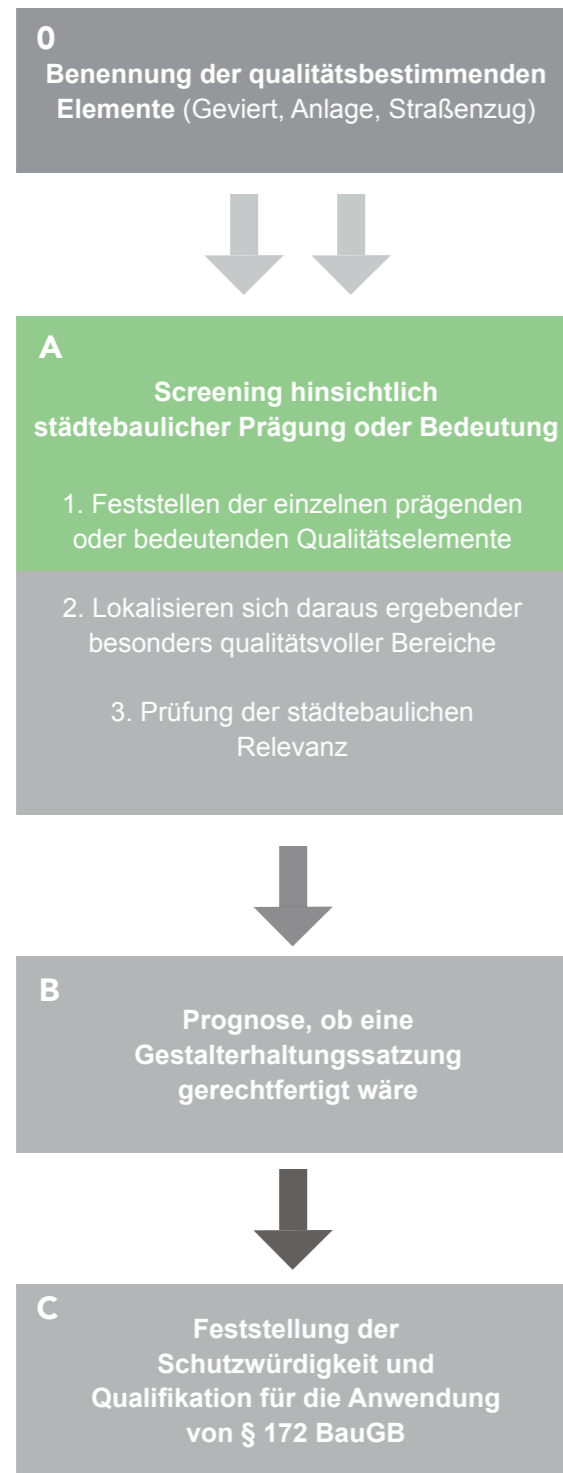
Fertigstellungsjahr







Prüfschritte



Schritt A1:									
1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt.									
Prüfung der charakterbestimmenden Elemente - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?									
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:									
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)	ja	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	nein
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale	nein	nein	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)									
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart									
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit	nein	nein	nein	nein	nein	ja	nein	nein	ja
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz	Einzel & Ensemble	Einzel und Ensemble	Einzel und Ensemble	nein	Einzel und Ensemble	Einzel und Ensemble	Einzel und Ensemble	nein	Einzel
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)	nein	nein	nein	nein	nein	ja	nein	nein	ja
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Ja
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchner Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Ja

Schritt A1:										
1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt.										
Prüfung der charakterbestimmenden Elemente - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?										
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	27	28	29	30	31	32	33	34	35	b
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:										Gymnasialkolonie
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)	nein	ja	ja	ja	nein	nein	nein	nein	nein	-
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ja
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	ja
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)										
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart										
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	ja
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz	nein	nein	Einzel	Einzel	nein	Einzel	Einzel	nein	Einzel	Einzel und Ensemble
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)	nein	ja	ja	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung	Nein	nein	nein	nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	ja
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchner Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja

Schritt A1:										
1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt.										
Prüfung der charakterbestimmenden Elemente - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?										
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	c	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:	<i>Paul-Hösch-Straße</i>									
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")	ja	ja	ja	ja	ja	nein	ja	ja	ja	ja
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale	ja	ja	ja	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)										
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart										
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit	ja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz	Einzel	Ensemble	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)	ja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung	ja	ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchner Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein



**Prüfschritt A1 1.3: Stadtgestalt
Geviertübergreifende Anlage b: Gymnasiumskolonie Pasing
Straßenzüge K und L, Block 23**

Städtebauliche Merkmale

Die „Gymnasiumskolonie Pasing“ wurde im Reformstil als Gruppe experimenteller Reihen- und Doppelhäuser errichtet. Insgesamt handelt es sich um eine kompakte Siedlungsanlage auf Gartengrundstücken begrenzter Größe mit hoher Wohnumfeldqualität. Die Bebauung folgt einer Gestaltungsidee, die teilweise mit Symmetrien und unterschiedlichen Rhythmisierungen, auch durch Rücksprünge, arbeitet. Neuere Bauten passen sich dieser weitgehend an.

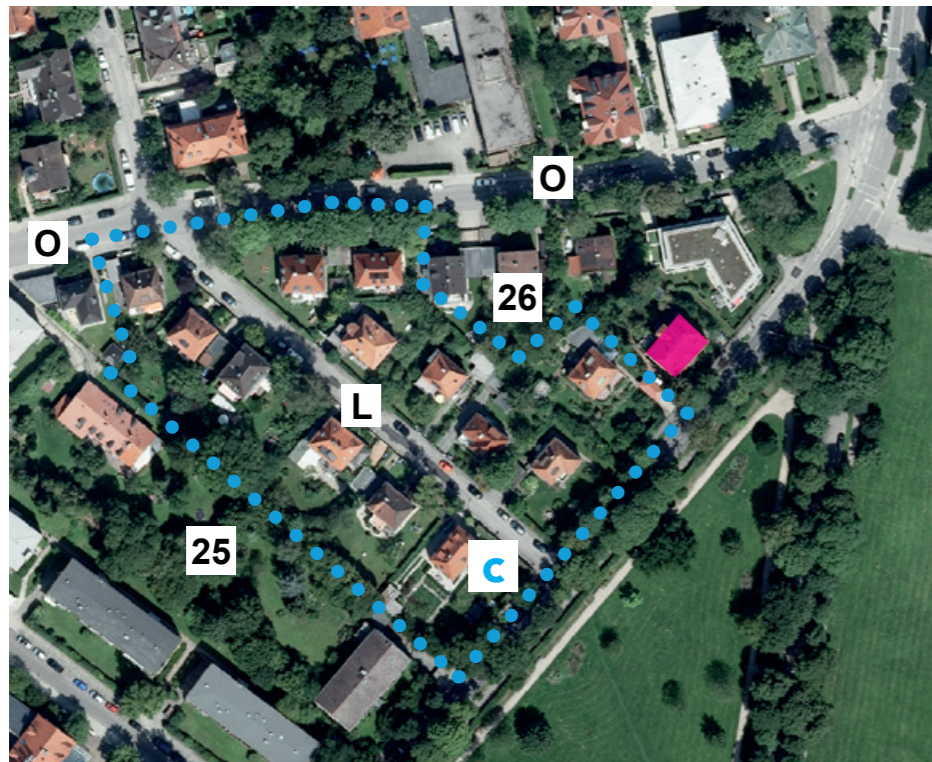
Bauliche Merkmale

Die Gebäude entstammen größtenteils dem Beginn des 20. Jahrhunderts und sind von gut erhaltener, großer architektonischer Qualität. Die Häuser zeichnen sich durch eine zweigeschossige Bauweise mit Hochparterre aus. Die Dachformen bewegen sich hauptsächlich zwischen Sattel- und (komplexeren) Zeltdächern. Ausgebaute Dachgeschosse und Dachgauben sind weitgehend vorhanden. Die neueren Bauten passen sich den bestehenden Dachformen nur teilweise an. Die meisten Häuser haben einen durch Vor- oder Rücksprünge und kleinere Architekturelemente modulierten, starken Bezug zur Straße.

Charakter des Straßenraums und Beitrag zur Gartenstadt

Die Straßenräume werden durch die qualitätvolle Architektur der Gebäude im Zusammenspiel mit den sich zur Straße öffnenden Vorgärten geprägt. Der öffentliche Straßenraum dient vor allem dem Parken. Durch die großen Bäume, die Hecken und die Gestaltung der Einfriedungen erhält der Straßenraum dennoch einen positiven Charakter. Besonders die hochwertige Architektur aus der Entstehungszeit und die offen gestalteten Vorgärten tragen zu einem eigenen qualitätvollen Gesamtbild bei.





**Prüfschritt A1 1.3: Stadtgestalt
Geviertübergreifende Anlage c: Paul-Hösch-Straße
Straßenzug L, Blöcke 25 und 26**

Städtebauliche Merkmale

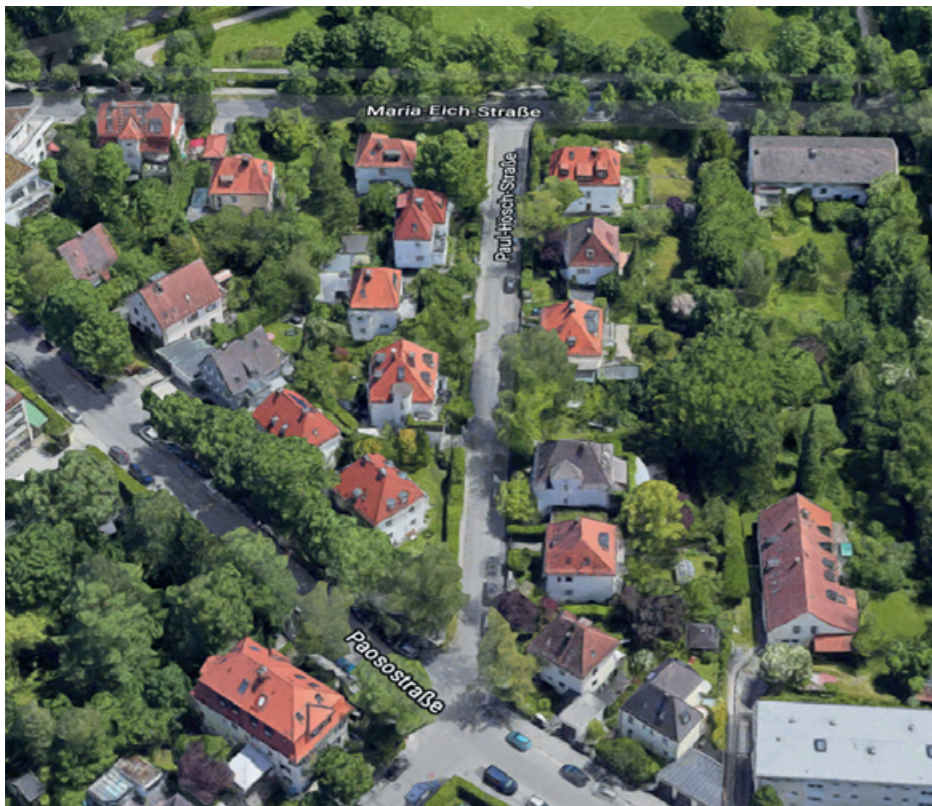
Der Bereich ist von Einzelgebäuden auf großen Grundstücken und einer homogenen, offenen Bauweise geprägt. Die Häuser konzentrieren sich meist am Blockrand. Der mächtige Baumbestand in den Innenbereichen und zwischen den Gebäuden bestimmt das Ortsbild. Mit Ausnahme der Häuser an der Paosostraße (Straßenzug O), die in den 1950er gebaut wurden, sind in der geviertübergreifenden Anlage nur Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts fertiggestellt wurden (zwischen 1933 und 1951).

Bauliche Merkmale

Die Häuser zeichnen sich durch eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss aus. Die Walmdächer sind mit Biberschwanzziegeln gedeckt und zeigen Gauben in unterschiedlichen Formen und Anordnungen auf. Die Putzfasaden sind einheitlich weiß gestrichen. Die Fensteranordnung ist homogen und regelmäßig gestaltet: die Fenster sind rasterartig verteilt und eher schmal dimensioniert. Die homogene Einfriedung der Grundstücke mit Holzlattenzäunen niedriger Höhe ermöglicht Einblicke in die Vorgärten und Gärten im Blockinneren.

Charakter des Straßenraums und Beitrag zur Gartenstadt

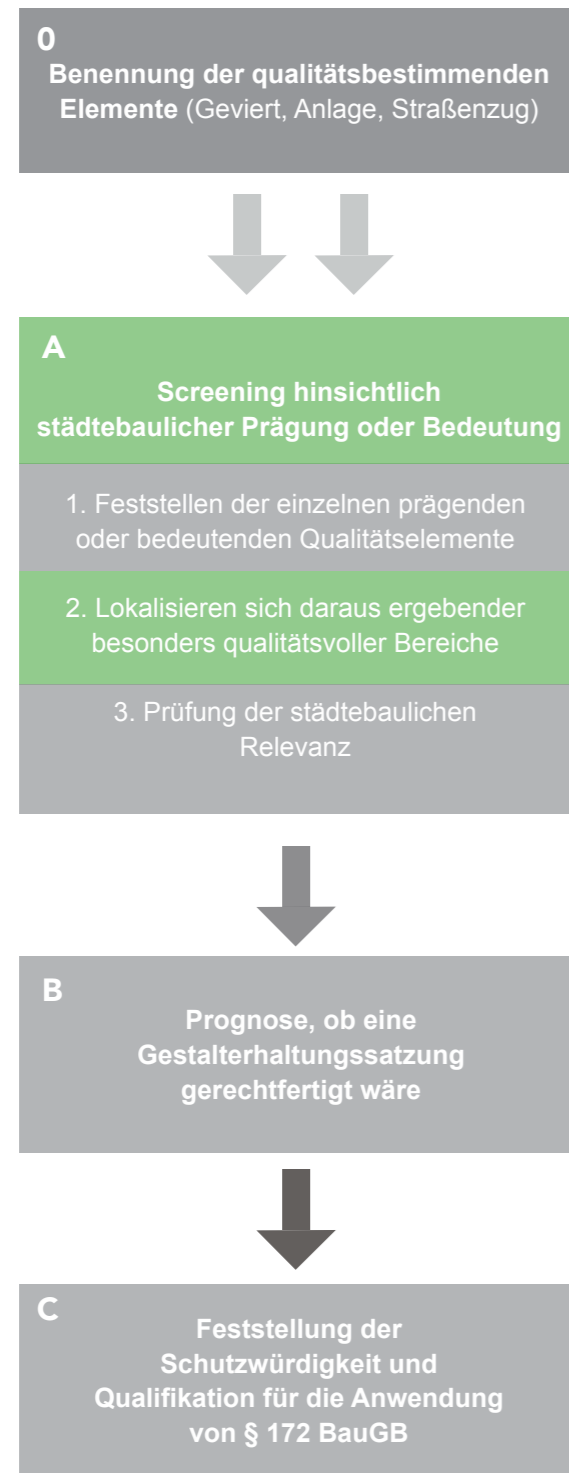
Die großen Freiflächen in den Grundstücken, meist unversiegelt, bieten Raum für Großbäume in den Blockinneren und Vorgärten. Die Freiflächen zwischen den Häusern sowie die niedrigen Einfriedungen bieten Sichtverbindungen in die privaten Gärten. Die Großbäume im Inneren des Blocks 25 wirken dadurch bis in den Straßenraum hinein. Die Bäume in den Vorgärten der Blöcke 25 und 26 tragen zum Grüncharakter des Straßenzugs L (Paul-Hösch-Straße) bei.



**Ergebnis Prüfschritt A1:
Prägende oder bedeutende Qualitätselemente**



Prüfschritte



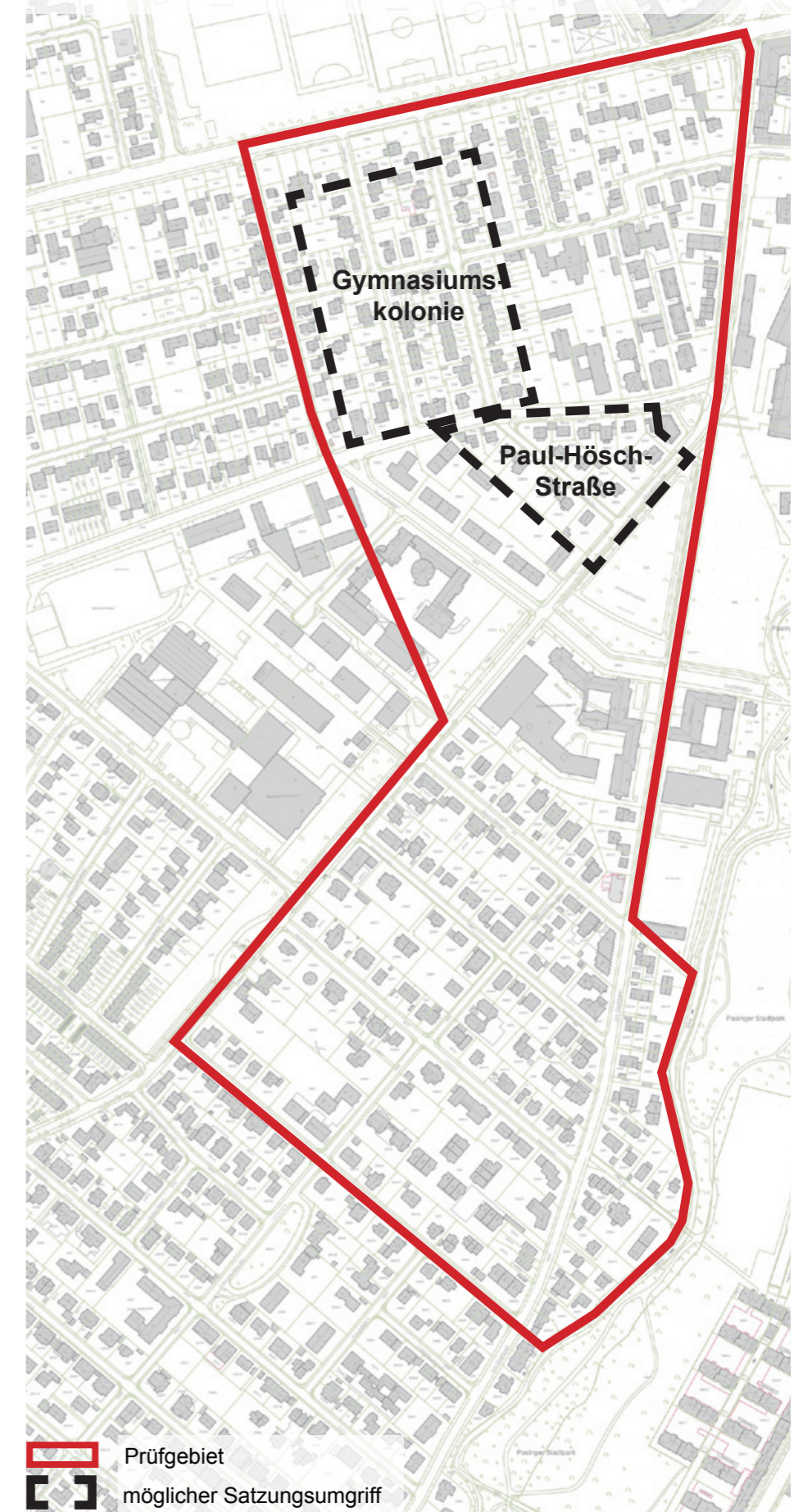
Prüfschritt A2: Lokalisieren besonders qualitätsvoller Bereiche

Die qualitätsbestimmenden Elemente der Münchner Gartenstadt sind in der Regel nicht alleine vorzufinden, sondern sie bilden zusammen übergreifende Bereiche.

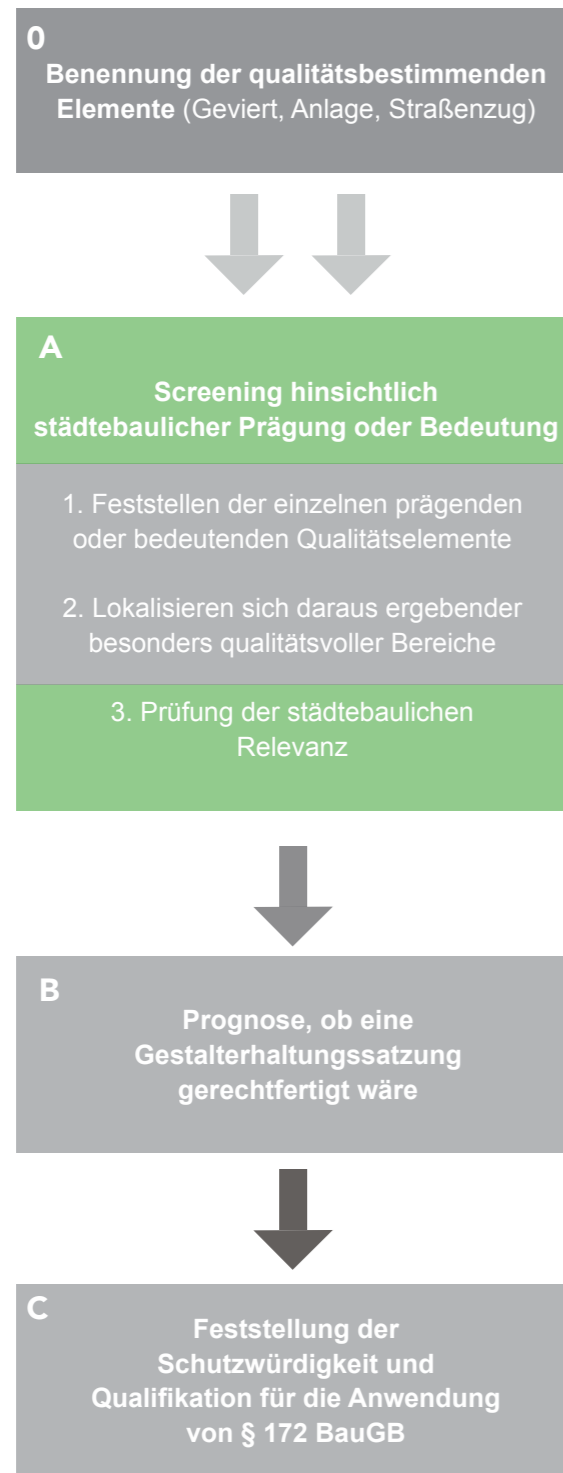
Nachdem durch das vorhergehende Screening die Stellen im Prüfgebiet mit qualitätsbestimmenden Elementen gefunden wurden, werden auf dieser Basis nun unter planerischen Gesichtspunkten größere Bereiche lokalisiert, in denen im Zusammenwirken der qualitätsbestimmenden Elemente eine städtebauliche Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt deutlich wahrnehmbar wird.

Die Gymnasiums Kolonie zeigt sich als von Grün geprägter Bereich mit einem besonderen Zusammenspiel von Architektur, Straßenraum und optimierter Grundstücksausnutzung. Die Paul-Hösch-Straße ist geprägt durch freistehende Villen einheitlicher Typologie.

Mögliche Umgriffe von qualitätsvollen Bereichen für eine Satzung zur Prüfung in Schritt B



Prüfschritte



Prüfschritt A3:

Prüfung der städtebaulichen Relevanz

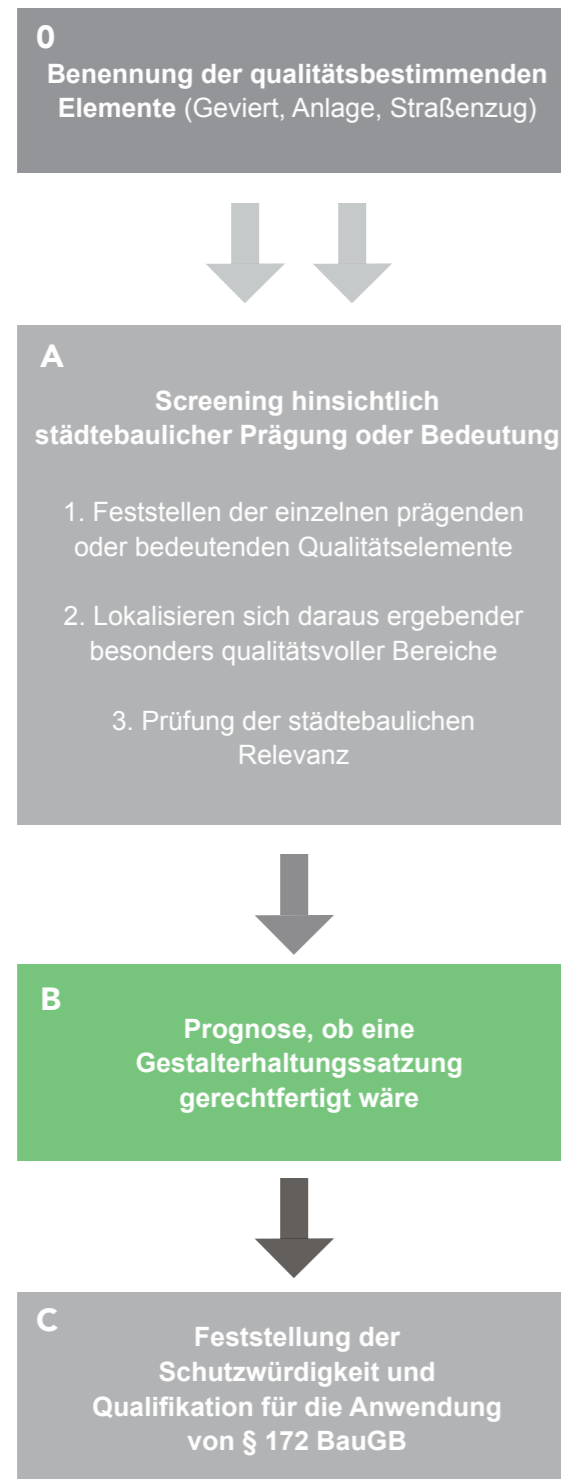
Um auf städtebaulicher Ebene wahrnehmbar zu sein, ist für die positiv geprägten Bereiche eine gewisse Flächengröße erforderlich. Die im Rahmen der Eignungsprüfung erfolgte Begutachtung solcher Bereiche in dieser Hinsicht zeigt, dass in der Regel eine Fläche von rund 2 ha ausreicht, um städtebauliche Wahrnehmbarkeit zu entfalten. Die Größe wird nun als Mindestkriterium im Prüfschritt A2 angesetzt.

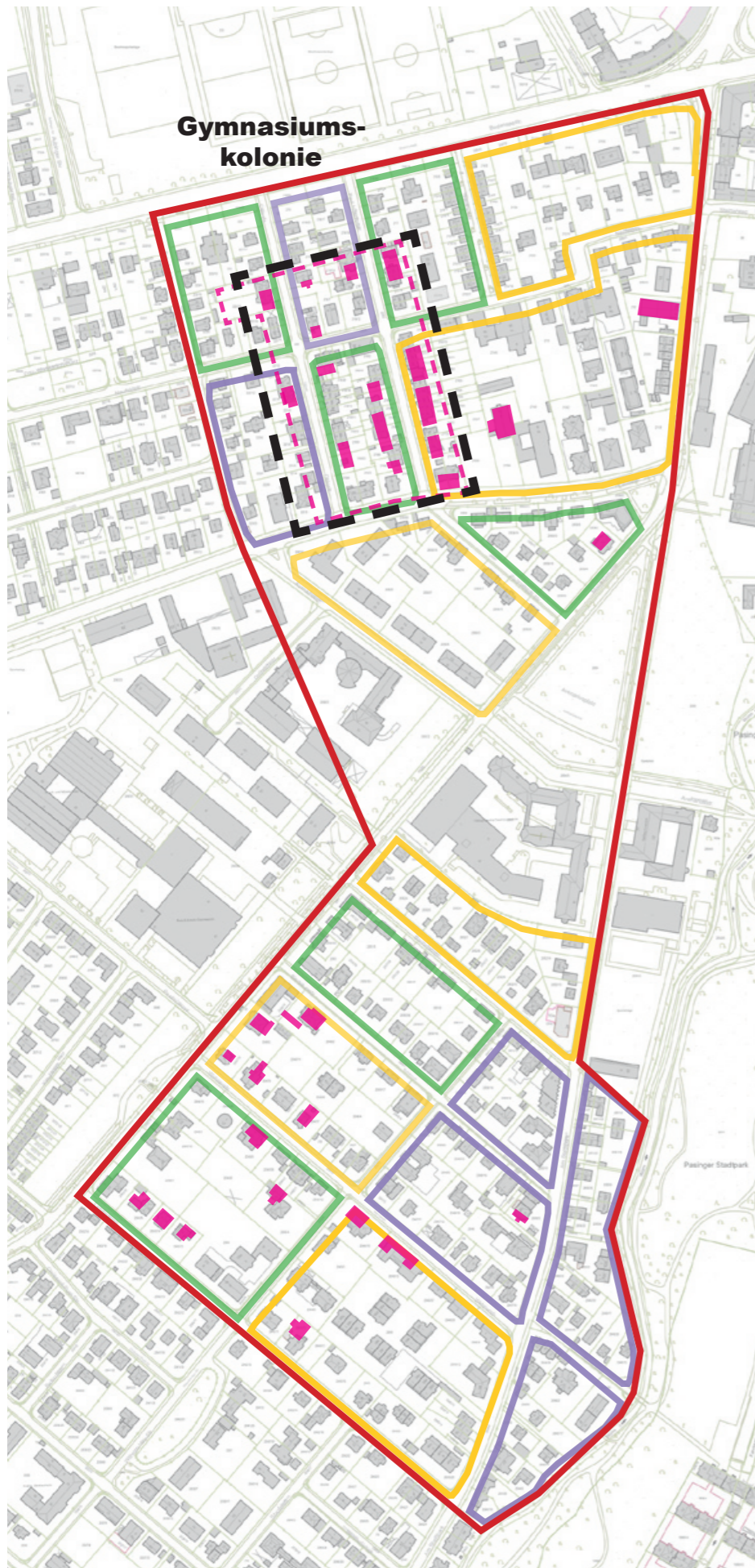
Ausreichende Größe des Bereichs mit besonderer Eigenart (Grundsätzliche Anforderung hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutsamkeit für das Gesicht der „Münchner Gartenstadt“)

Gebiet	Gymnasiums-kolonie	Paul-Hösch-Straße
Ausreichende Flächengröße Bereich mit Durchgängigkeit der besonderen Qualität bzw. der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt in den wesentlichen Elementen (Straßenraum, Gebäude, Innenbereich); Erforderliche Mindestgröße zur Wahrnehmung der städtebaulichen Bedeutsamkeit ca. 2 ha	2,7 ha	1,2 ha
Ergebnis des Prüfschritts B: städtebauliche Bedeutsamkeit	Ja	Nein

Nach dem Prüfschritt A3 verbleibt im Testgebiet Pasing das Gebiet Gymnasiums-kolonie, in dem sowohl eine städtebauliche Eigenart aufgrund städtebaulicher Gestalt als auch eine städtebauliche Dimension gegeben sind und somit eine städtebauliche Prägung von Ortsbild bzw. Stadtgestalt festgestellt werden kann.

Prüfschritte





Schutz aufgrund Denkmalrecht und § 34 BauGB

- Prüfgebiet
- Einzeldenkmal
- Denkmalensemble

Beschreibung des Denkmalensembles Gymnasiums-kolonie in der Denkmalliste:

„Die Gymnasiums-kolonie Pasing bildet mit den in kurzer Zeit entstandenen Bauten und deren stilistische Vereinheitlichung ein Ensemble. Mit ihrem auf stilistischer Ebene umgesetzten städtebaulichen Bezug zu den beiden Pasinger Schulbauten (Lehrerbildungsanstalt und Progymnasium) im Reformstil und dem ökonomisch und gestalterisch experimentellen Reihen- und Doppelhaus im Stil der Reformarchitektur nimmt die Gymnasiums-kolonie nicht nur eine besondere Stellung im Werk Bernhard Borsts ein, sondern darf darüber hinaus als wichtiger Beitrag zum Münchner Siedlungsbau der Vor- und Zwischenkriegszeit gelten. Die Erhebung der Gemeinde Pasing zur Stadt im Jahr 1905 zog in einer Reihe von strukturellen Maßnahmen auch den Bau der beiden Großschulen nach sich (Am Stadtpark 20, Am Stadtpark 21). Die beiden Bildungsbauten wurden ab 1909/10 im Reformstil nach Planungen von Josef Lang und Hermann Buchert zwischen dem Ortskern und dem Gebiet der von Louis Ende 1894 begonnenen sogenannten Waldkolonie am Avenariusplatz errichtet. Um für das Lehrpersonal geeigneten Wohnraum zu schaffen, initiierte August Exter, der sein Baubüro 1897 bereits aufgelöst hatte, in Gehweite der Schulbauten südlich der Bodenseestraße und westlich des historischen Pasings 1909 die Errichtung der Gymnasiums-kolonie. Planung und Durchführung der Siedlung,

deren Entfernung zum Ortskern genauso groß war wie zu den beiden Schulbauten, lagen in den Händen der Architekten Bernhard Borst, August Brühle, Joseph Lang und Johann Müller. Vor allem Bernhard Borst, der seit 1911 als selbstständiger Architekt auftrat, scheint dabei federführend gewesen zu sein, wie die überwiegende Zahl der Bauten aus seinem Baubüro zeigt. Ähnlich dem Rastergrundriss der größeren 1892 und 1899 begonnenen Villenkolonien I und II, besteht auch die kleine Gymnasiums-kolonie aus zwei zueinander parallel verlaufenden Straßen, Paul-Hösch-Straße und der Otilostraße, die in H-Form durch den Querzug der Neufeldstraße miteinander verbunden sind. Das Konzept des kompakten Siedlungsneubaus auf überschaubaren Gartengrundstücken zeichnet sich vornehmlich durch einen reformerischen Ansatz aus, in dem Doppelhäuser und Reihenhausezeilen dominieren. Es setzt sich damit von der gründerzeitlichen Architektur der Villenkolonien I und II aus dem Büro Exter ab und nimmt deutlichen Bezug auf die beiden zugeordneten Schulbauten aus der Feder von Josef Lang und Hermann Buchert. Gleichzeitig knüpft es an die von Borst 1908 errichteten Reihenhäuser in der Marschnerstraße (Villenkolonie I) an, die sich durch Ökonomie der Grundrisse und individualisierte Fassadengestaltung auszeichnen, und führt damit den 1892 durch Heilmann & Littmann in Nymphenburg-Gern begonnenen Reihenhausbau in München in den Siedlungsbau der Vorkriegszeit weiter.“

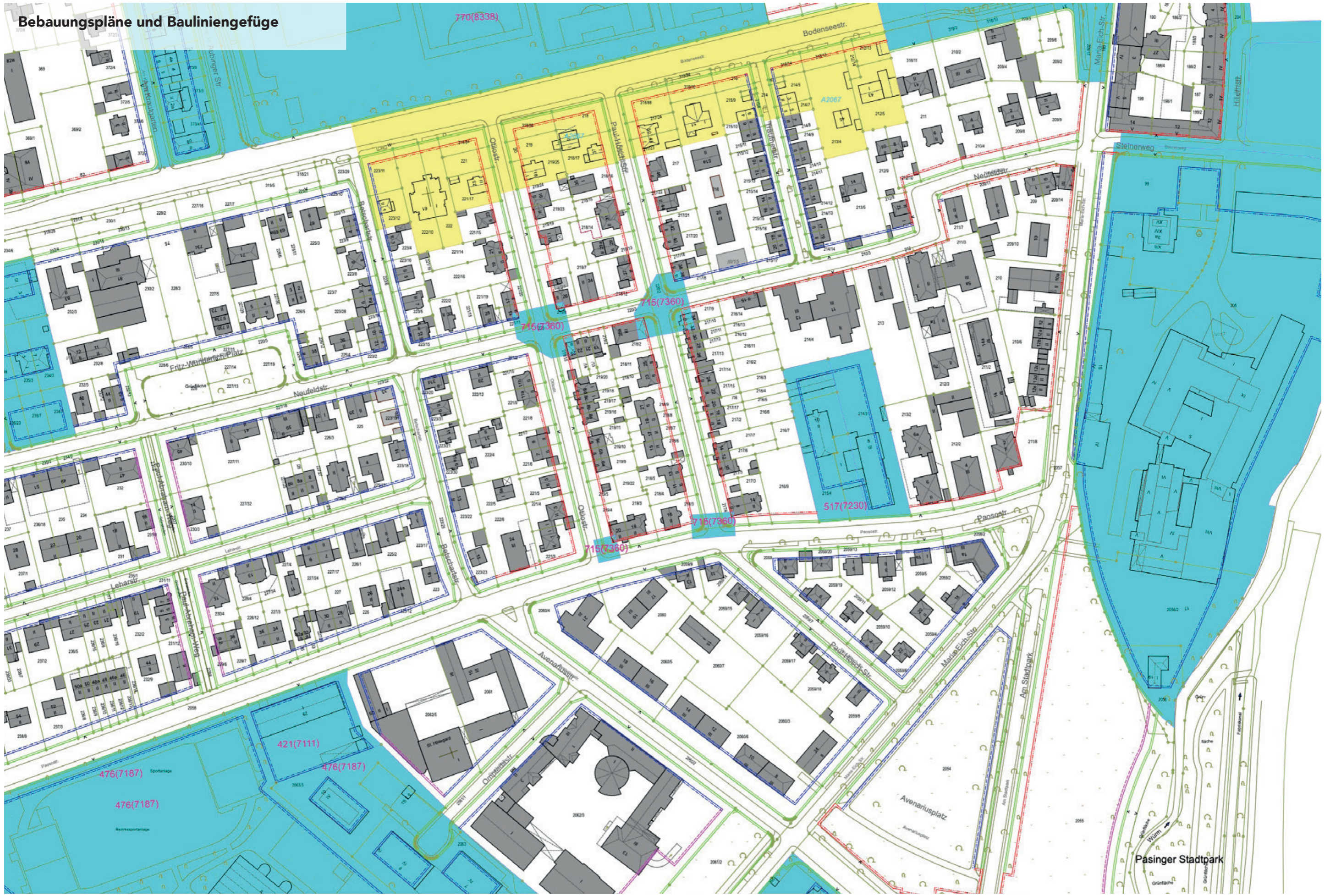
Gebietskategorien* gem. LBK

- A
- B
- C

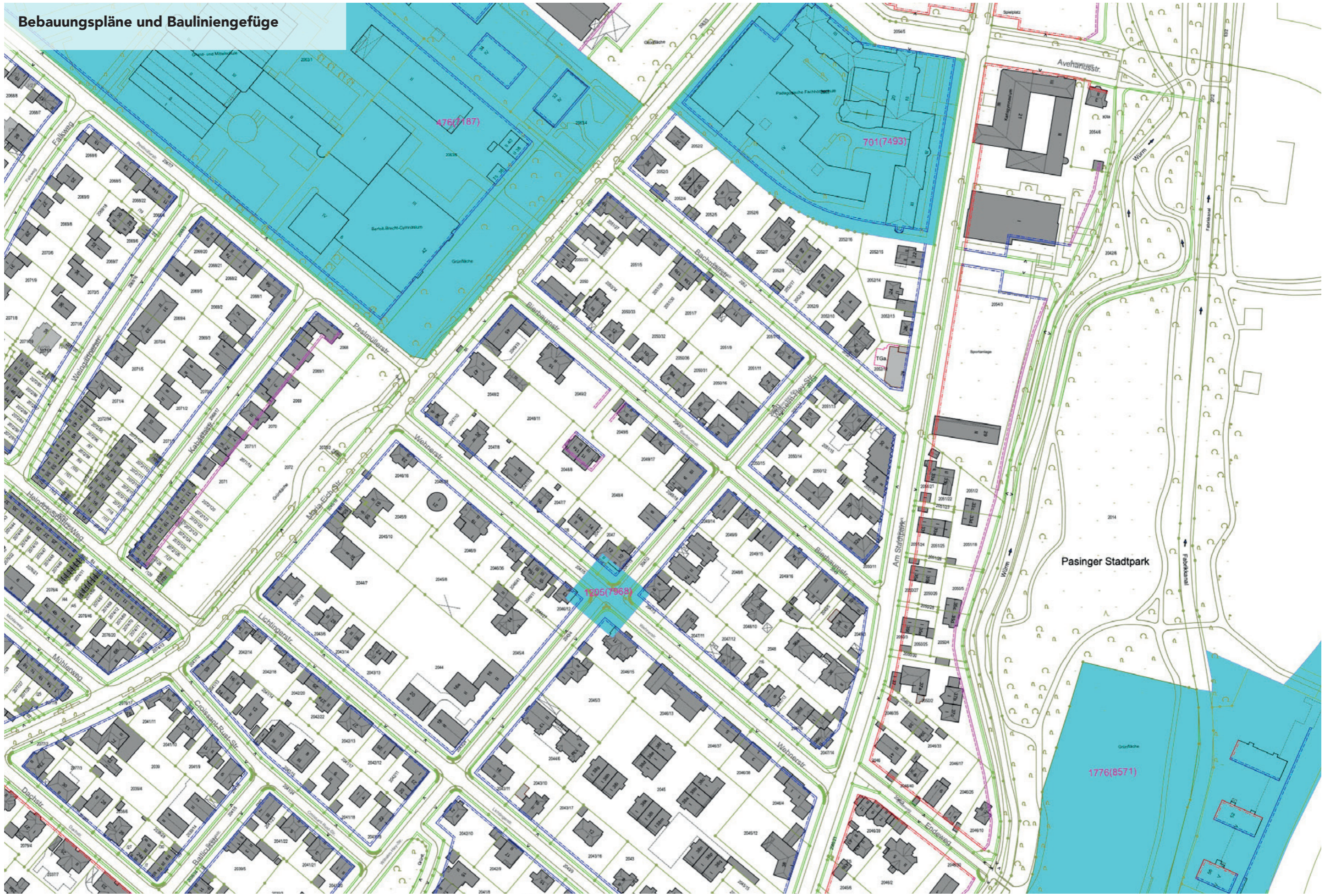
*Gebietskategorien der LBK:

Kategorie A	Klar strukturierter Baublock mit unbebautem rückwärtigem Bereich, kaum bauliche Entwicklungsprozesse, eindeutige Rechtslage nach § 34 BauGB, maximale Entwicklung aus Bestand vorgegeben, darüber hinaus derzeit keine Entwicklung möglich, Rückwärtiger Grünbestand trotz baulicher Entwicklung vorhanden und geschützt
Kategorie B	Bauliche Entwicklung fortgeschritten, rückwärtige Bebauung mehrfach vorhanden klare Rechtslage nach § 34 BauGB, vollständige Freihaltung der rückwärtigen Grünbereiche aufgrund der Bezugsfälle nach § 34 BauGB nicht möglich, Qualitativ bedeutender Grünbestand weiterhin vorhanden
Kategorie C	„blockweise Betrachtung“: Beginnende bauliche Entwicklung, vereinzelt Bebauung im rückwärtigen Bereich, Weichenstellung für die Gebietsentwicklung offen, Komplexe Rechtslage erfordert systematisierte Untersuchung des Gevierts, bevor eine Entscheidung nach § 34 BauGB getroffen wird, Wertvoller, rückwärtiger Grünbestand vorhanden

Bebauungspläne und Bauliniengefüge



Bebauungspläne und Bauliniengefüge



Schritt B: Prognose, ob eine Erhaltungssatzung gerechtfertigt sein könnte

Sind alle Kriterien erfüllt, ist fraglich, ob der Erlass einer Satzung wegen seines Eingriffs in das Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gerechtfertigt wäre. Gestaltungserhaltungssatzungen stellen durch das mit ihnen verbundene präventive Verbot mit Erlaubnisvorbehalt (sog. Genehmigungsvorbehalt) einen Eingriff in das Eigentumsrecht aus Art. 14 GG dar, der geeignet, erforderlich und angemessen sein muss.

Bereich: Gymnasiumscolonie

Besondere städtebauliche Eigenart aufgrund der Gestalt:

Die qualitätvolle Architektur der Gebäude prägt im Zusammenspiel mit den Vorgärten den Charakter der Anlage, die sich so durch besondere Gestalt- und Wohnumfeldqualität auszeichnet.

1 Geeignetheit
 Kann der Genehmigungsvorbehalt aufgrund einer Erhaltungssatzung voraussichtlich die aufgrund der städtebaulichen Gestalt besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets schützen? (Keine Genehmigung für Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung, wenn die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt durch die beabsichtigte bauliche Änderung beeinträchtigt wird)

Die Beschränkung den Charakter störender Neubauen und Umbauten durch eine Erhaltungssatzung könnte zum Schutz der städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt beitragen.

Prognose Geeignetheit voraussichtlich erfüllt

2 Erforderlichkeit
 Der Eingriff durch die Erhaltungssatzung ist erforderlich, wenn kein milderes Mittel zur Zweckerreichung in Frage kommt oder mildere Mittel zur Zweckerreichung nicht gleich geeignet sind.

2.1 Bestehender Schutz von Ortsbild und Stadtgestalt	Vorhandensein	Wirksamkeit i.S.d. MG
2.1.1 Bebauungsplan	nein	-
2.1.2 Bauliniengefüge	ja	nein (vordere Baugrenze)
2.1.3 Einzeldenkmal	ja	ja
2.1.4 Denkmalensemble	ja	ja
2.1.5 in öffentlichem Eigentum	nein	-
2.1.6 Block-Kategorie A/Blockweise Betrachtung	ja (A-C)	teilweise
2.1.7 Sonstiges	Baumschutzverordnung	eingeschränkt (vs. Baurecht)

2.2 **Bessere Alternativen zum Schutz der Eigenart?**
 Schutz durch Denkmalrecht.

2.3 **Was passiert ohne Satzung? Welche Risiken entstehen für das Quartier?**
 Es besteht Schutz durch Denkmalrecht. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke sind einer Verdichtung Grenzen gesetzt. Insgesamt sind wesentliche negative Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Prognose Erforderlichkeit nicht erfüllt

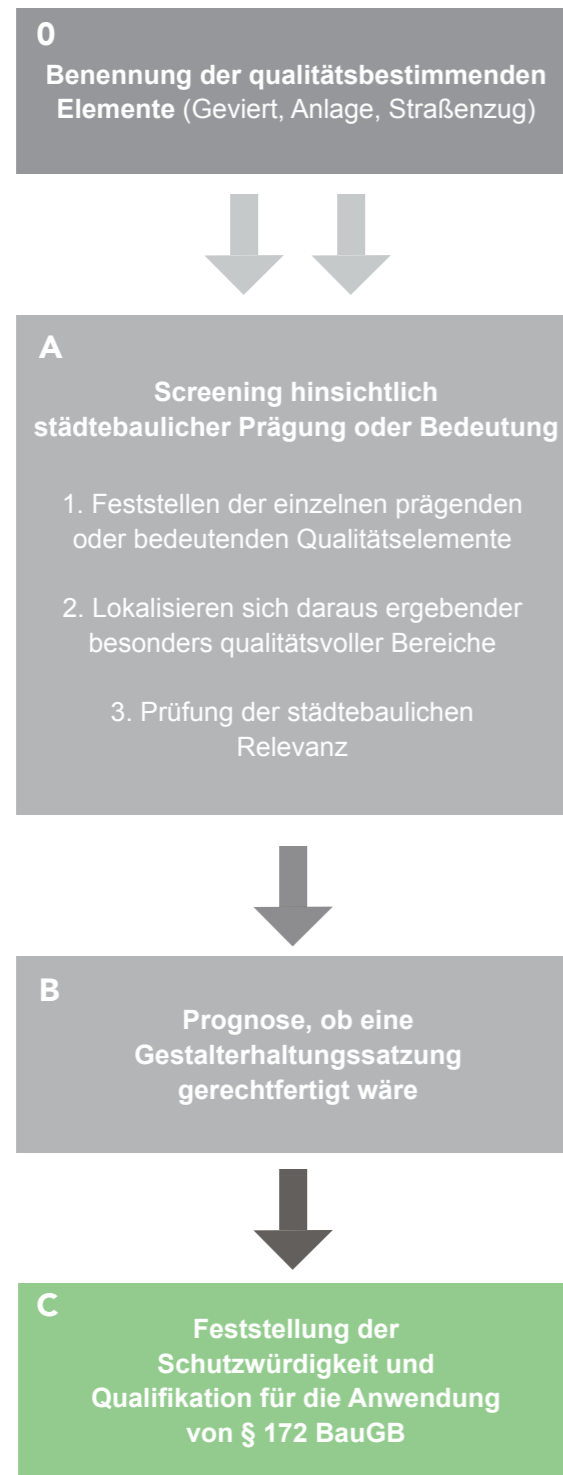
3. Angemessenheit
 Die Schwere des Grundrechtseingriffs ist mit dem Nutzen des verfolgten Zweckes der Erhaltungssatzung (vgl. Schritt A) abzuwiegen. Die Angemessenheit ist dann gewahrt, wenn der Grundrechtseingriff nicht außer Verhältnis zum verfolgten Zweck steht.

Den Nachteile für Eigentümer/-innen durch die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten stehen die Vorteile aus dem Erhalt des sehr hochwertigen Umfelds mit eigener Identität gegenüber.

Prognose Angemessenheit nicht erfüllt

Ergebnis des Schritts B: Wäre eine Erhaltungssatzung voraussichtlich gerechtfertigt und damit vertieft und umfassend juristisch zu prüfen? nein

Prüfschritte



Nach dem Prüfschritt B verbleibt im Testgebiet Pasing - Kolonie III kein Gebiet zur weiteren Prüfung. Der weiteren Prüfschritte erübrigen sich damit.

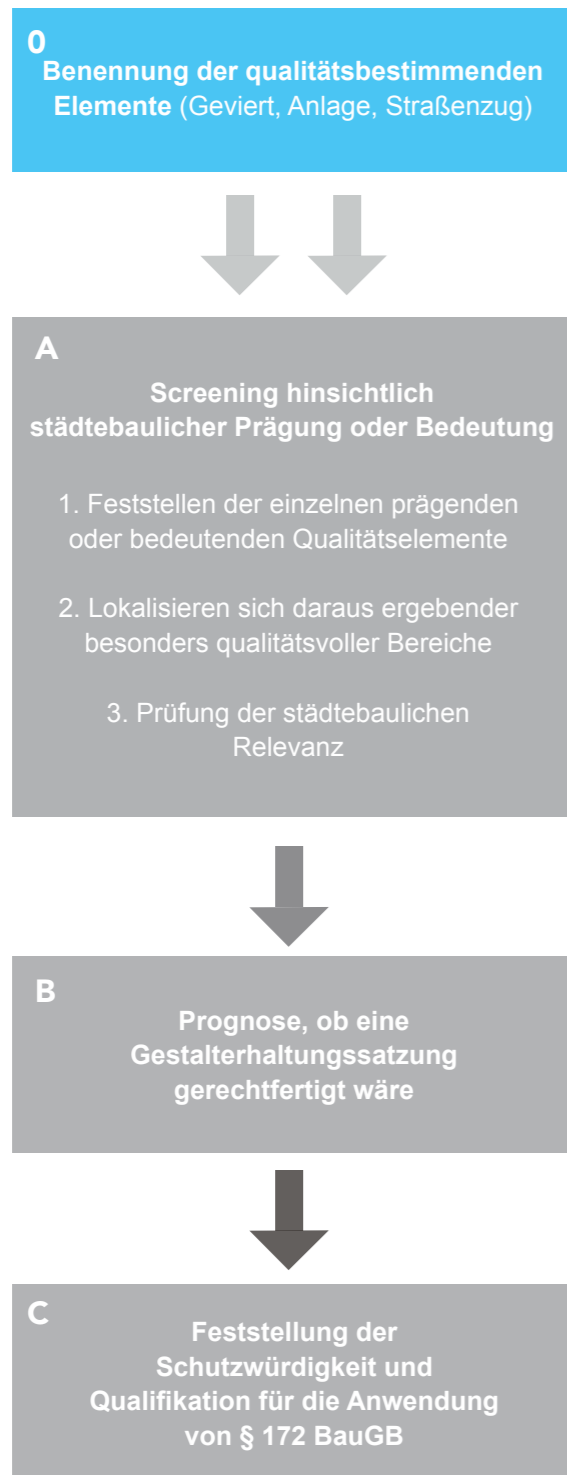
Im Testgebiet Pasing wurde somit kein Gebiet aufgefunden, für das sich eine Erhaltungssatzung als Instrument zum Schutz der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und damit auch der bestehenden Charakteristik dieses Bereichs als Münchner Gartenstadt eignen würde.

Im Sinne der Gartenstadt weißt das Prüfgebiet in einzelnen Baugevierten und Straßenzügen hohe Qualität auf, für die Bejahung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt und damit für die Eignung einer Gestalterhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB konnten jedoch nicht ausreichend prägende bauliche und städtebauliche Merkmale identifiziert werden bzw. weisen die Prüfgebiete keine ausreichende Größe auf (Teilgebiet Paul-Hösch-Straße). Denkbar wäre es den Bereich Paul-Hösch-Straße zu schützen, in dem der Ensembleschutz der Gymnasiumskolonie nach Süden erweitert wird.

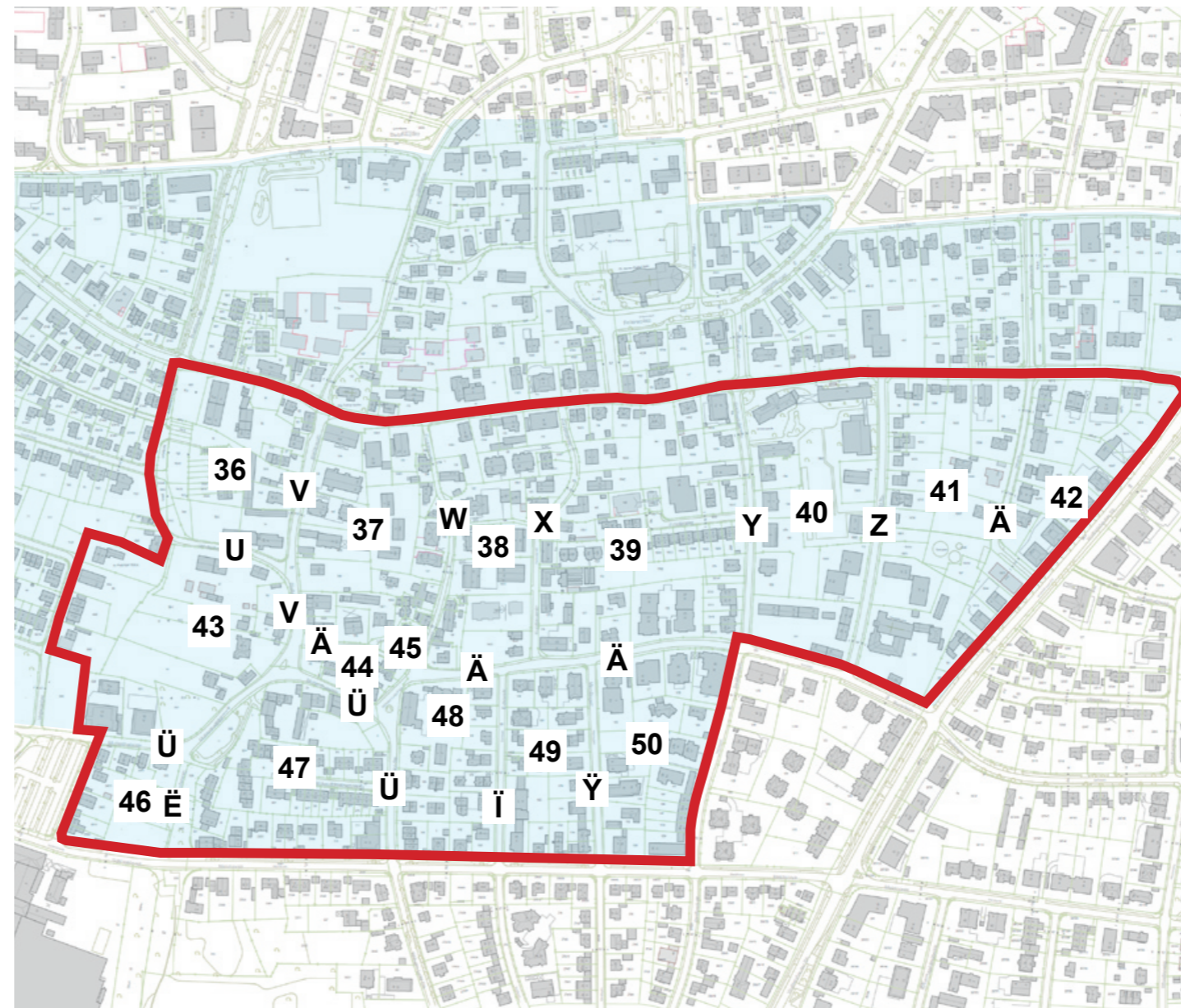
Prüfgebiet Solln - Altort



Prüfschritte

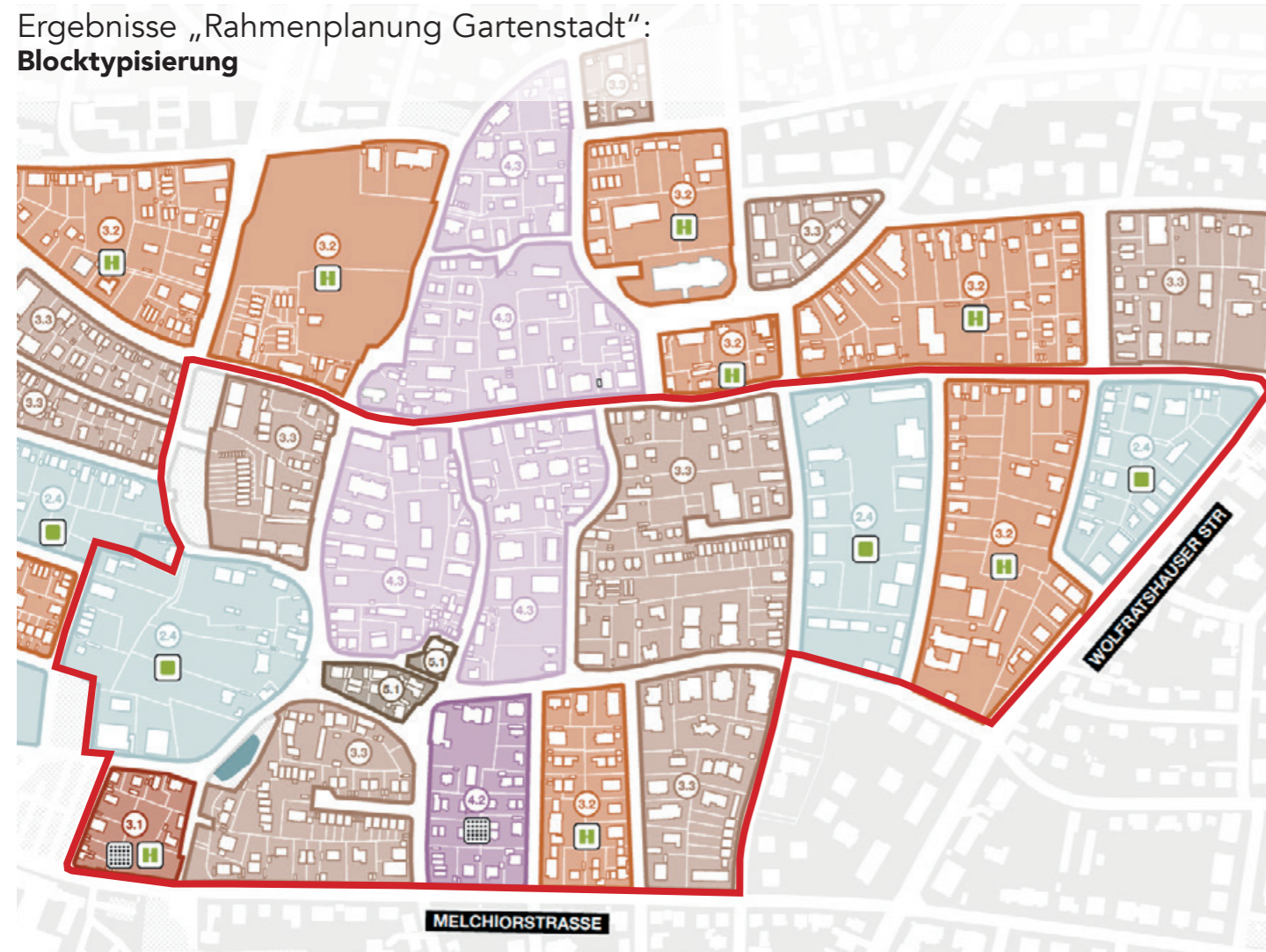


Qualitätsbestimmende Elemente

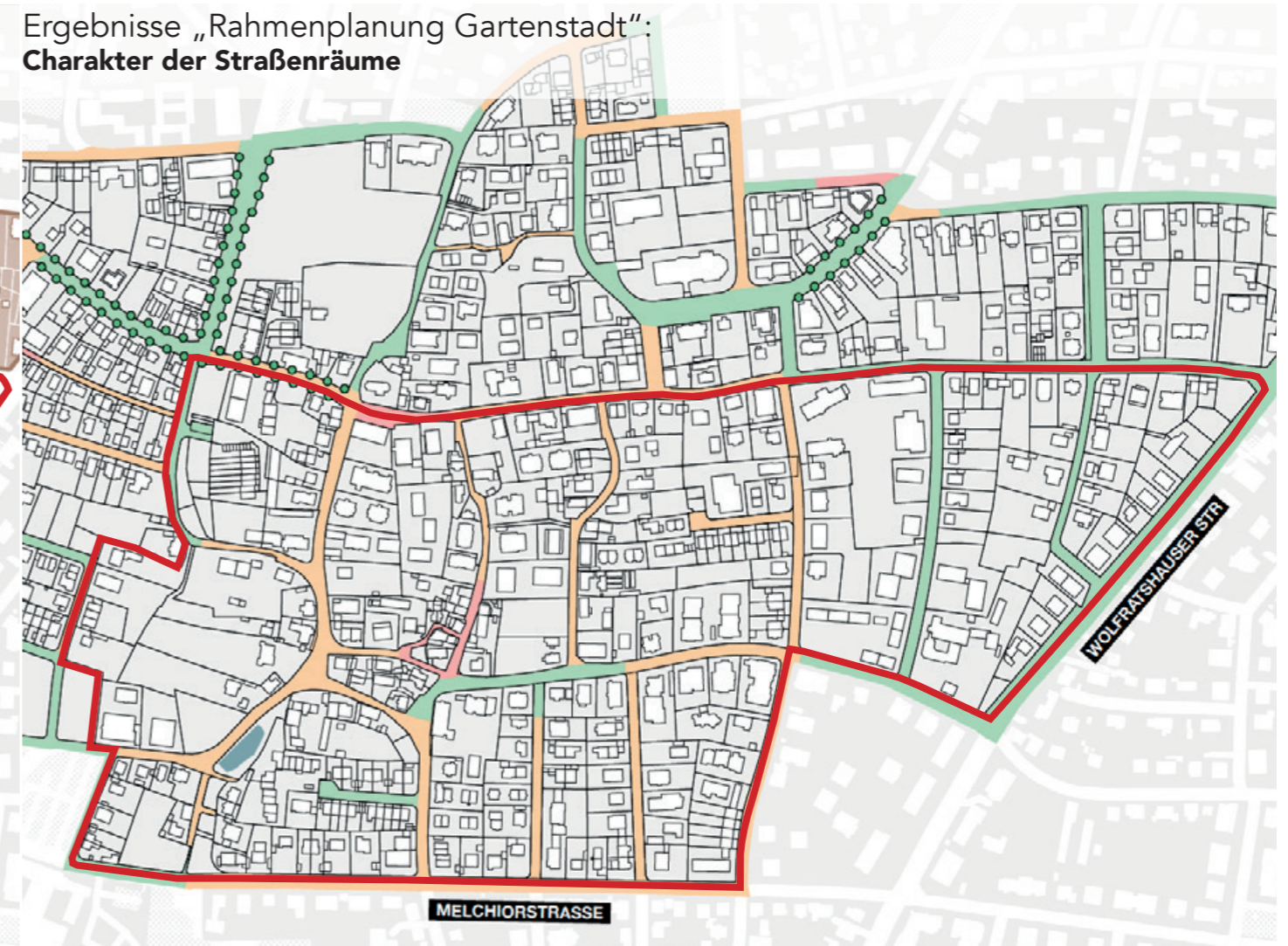


- 18** Geviert
- K** Straßenzug
- Prüfgebiet

Ergebnisse „Rahmenplanung Gartenstadt“:
Blocktypisierung



Ergebnisse „Rahmenplanung Gartenstadt“:
Charakter der Straßenräume



Prüfgebiet

Blöcke mit zusammenhängendem innerem Freiraum

- 2.3 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 2.4 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung

Blöcke mit fragmentiertem innerem Freiraum

- 3.1 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 3.2 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.3 Block mit kleinem fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung

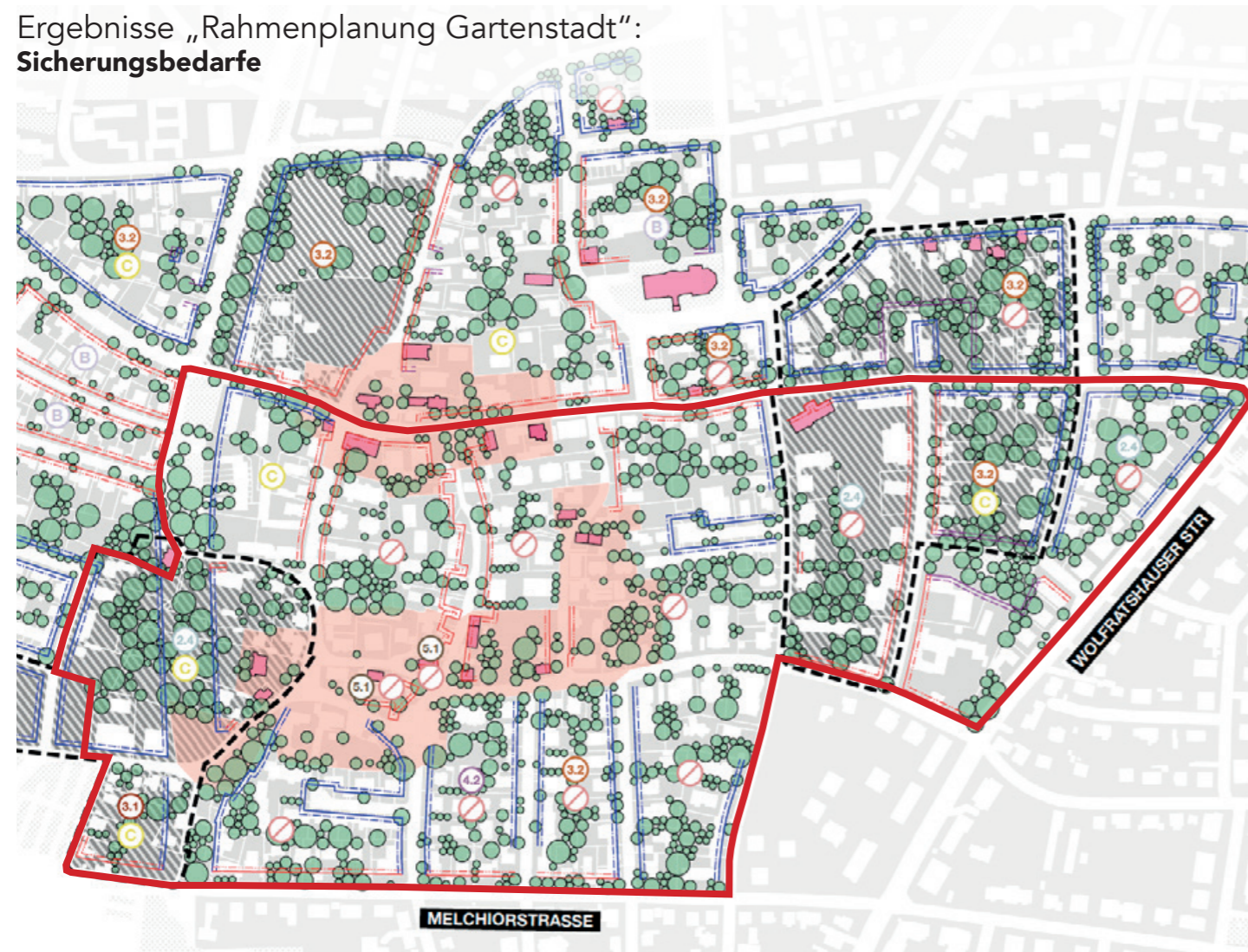
Blöcke mit rasterartigem Freiraum

- 4.2 Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 4.3 Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung

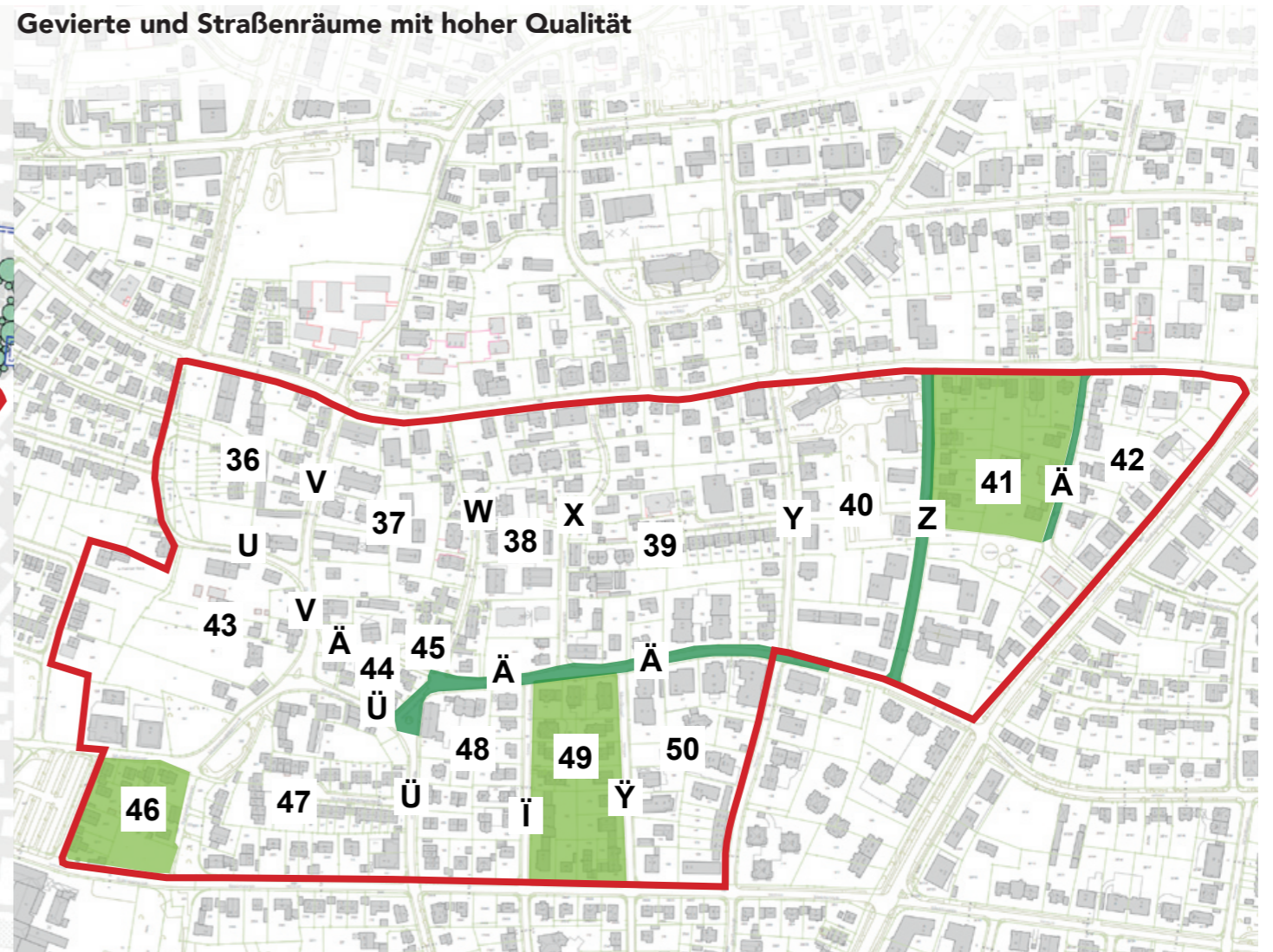
Qualität im Straßenraum

- Gut
- Mittel
- Gering
- Straßenbäume
- Allee

Ergebnisse „Rahmenplanung Gartenstadt“:
Sicherungsbedarfe



Gevierte und Straßenräume mit hoher Qualität



Qualitäten der Münchner Gartenstadt

Blocktypen mit mittlerer bis hoher Qualität

- 2.2 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 2.4 Block mit zusammenhängendem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.1 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 3.2 Block mit großem fragmentiertem innerem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 4.2 Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung

Baumbestand

- Baumkronen

Instrumente und Kennzahlen

Denkmalschutz

- Baudenkmal
- Ensemble

Bestehende Baulinien und Baugrenzen

- Baulinien
- Baugrenzen
- Rückwärtige Baugrenzen

Blockweise Betrachtung der LBK

- Gebietskategorien B und C

Anteil überbauter Flächen

- Bereiche mit GRZ überwiegend < 0,2

Sicherungsbedarfe

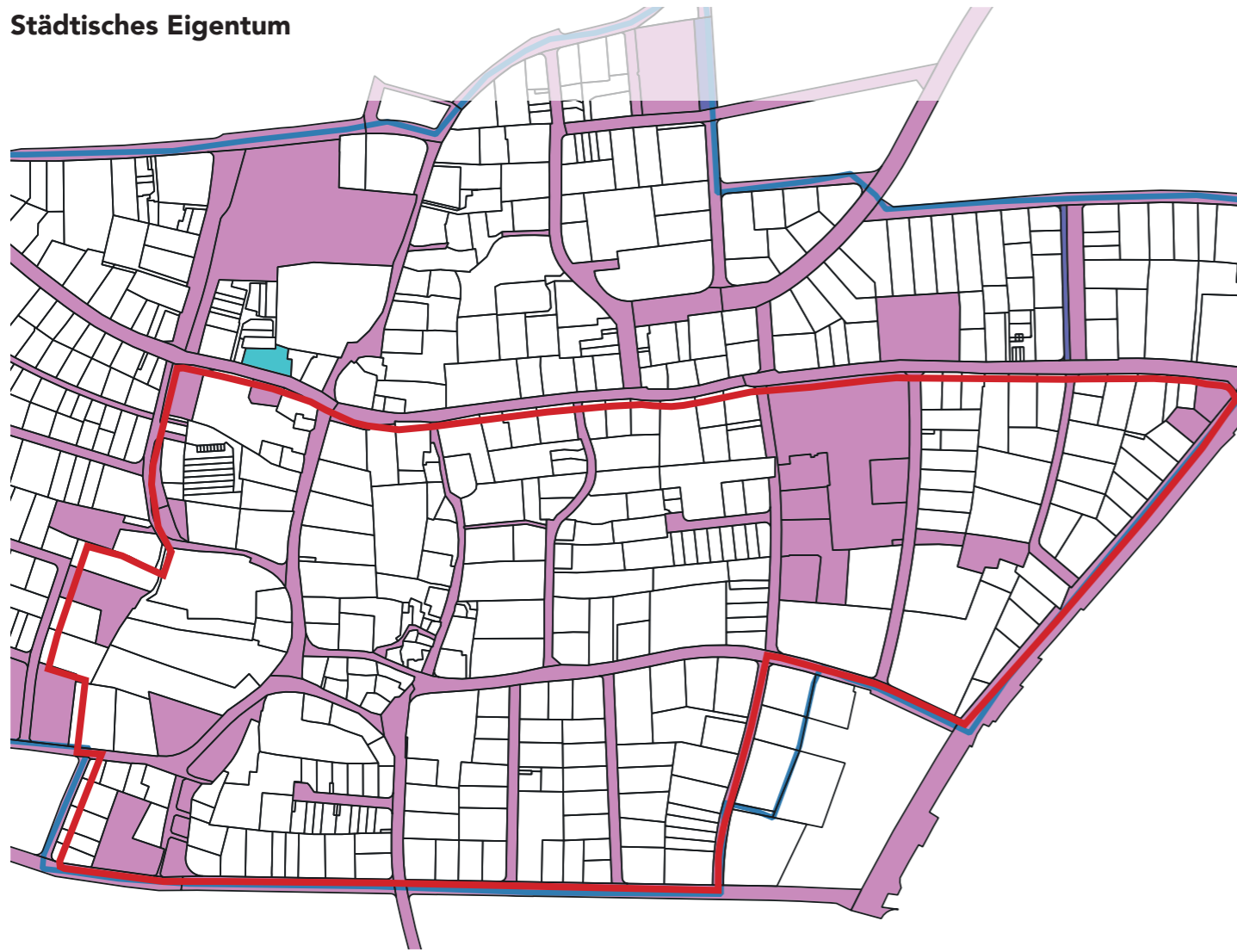
- Blöcke mit mittlerer bis hoher Qualität, planungsrechtlich nicht gesicherten Freiflächen und niedrigem Anteil überbauter Fläche

Prüfgebiet

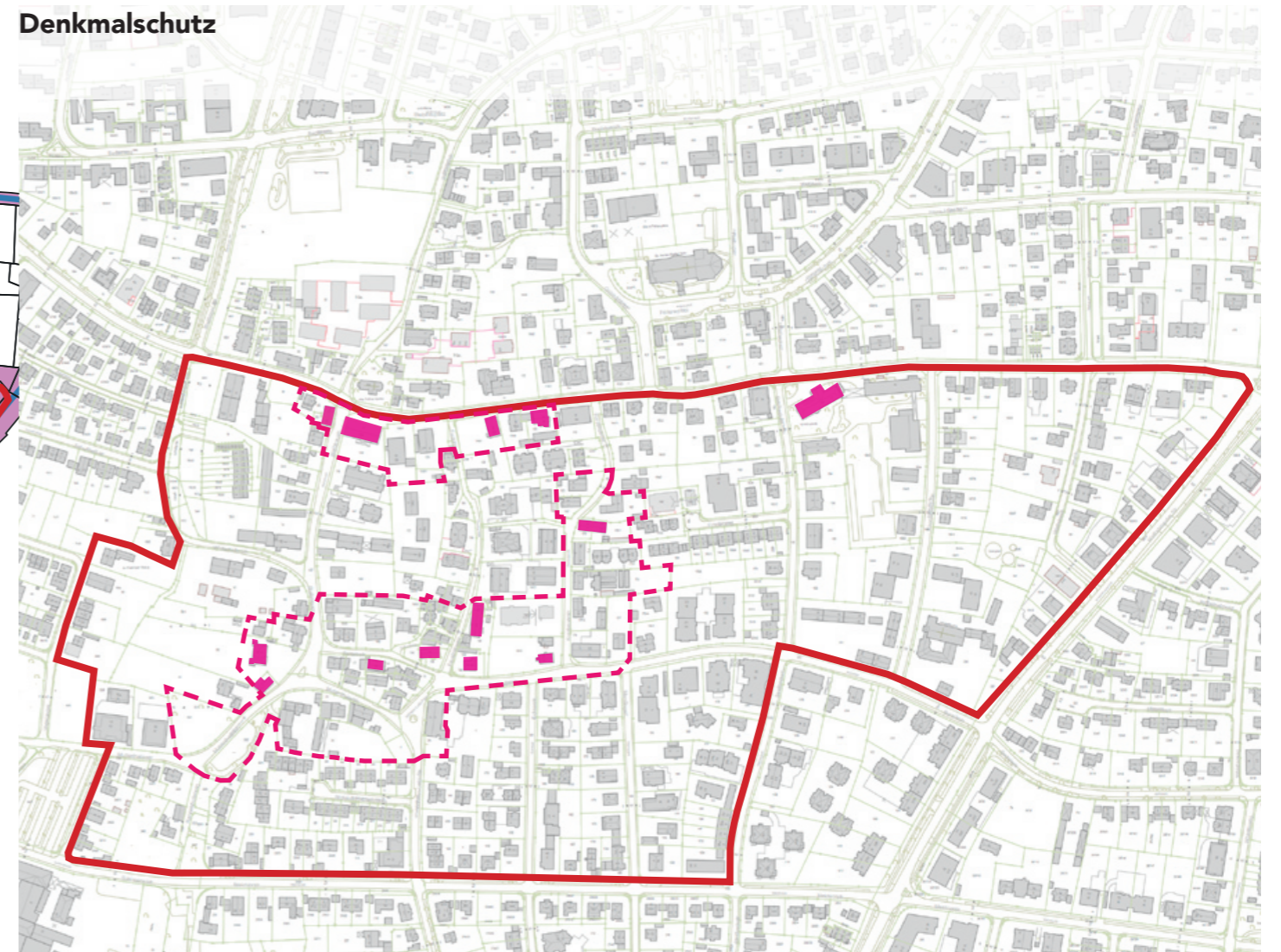
Blocktyp mit hoher Qualität

Straßenraum mit hoher Qualität

Städtisches Eigentum



Denkmalschutz

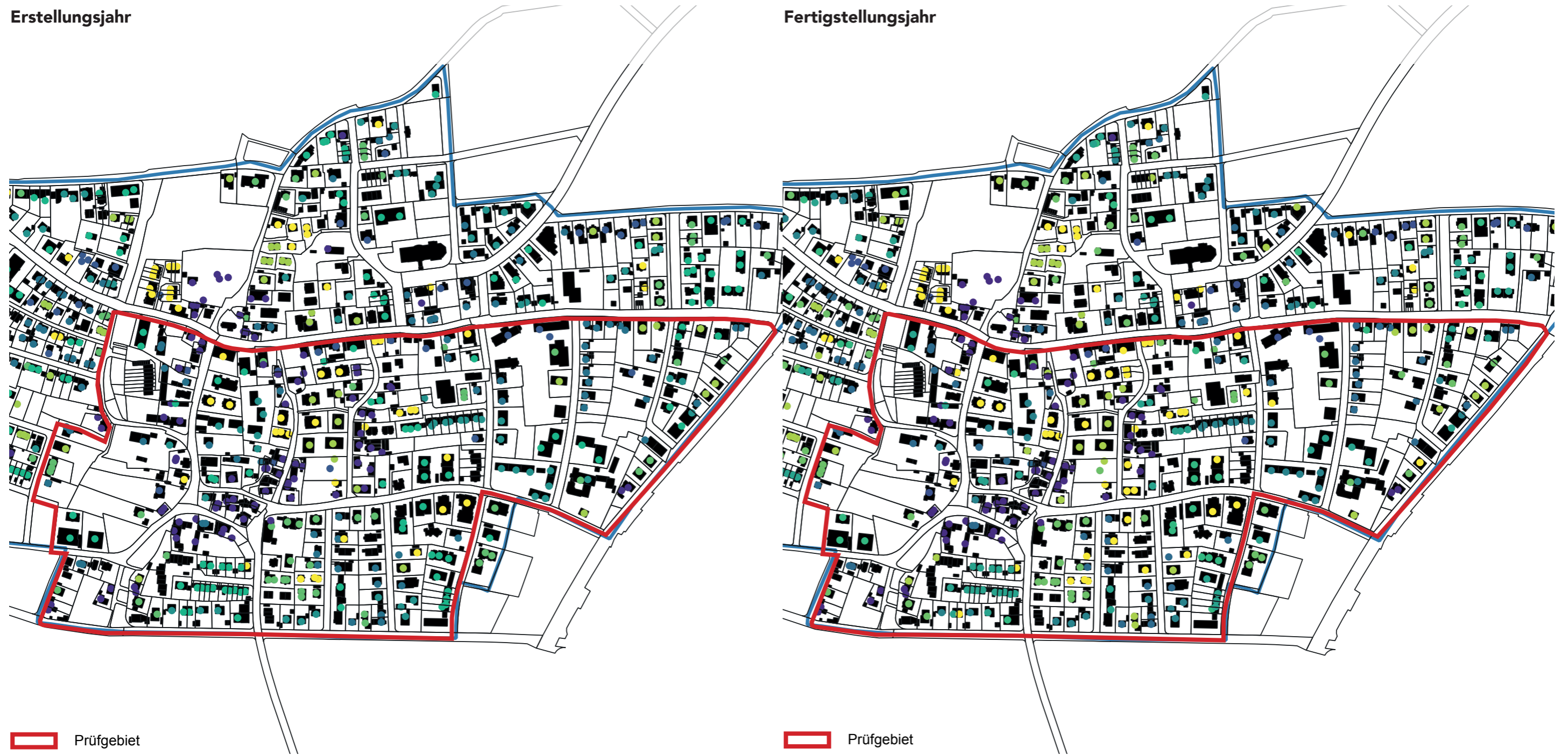


- flurstuecke
- gartenstaedte_2020
- flurstuecke Städtisches Eigentum
- 0
- Normaleigentum
- Stiftungen
- Anteilsbesitz (nicht WEG)
- Kauf

- Prüfgebiet
- Denkmalensemble
- Einzeldenkmal

Erstellungsjahr

Fertigstellungsjahr



Prüfgebiet

Prüfgebiet

- flurstuecke
- gartenstaedte_2020
- gebäude

- flurstuecke
- gartenstaedte_2020
- gebäude

Geb2014 Erstellungsjahr

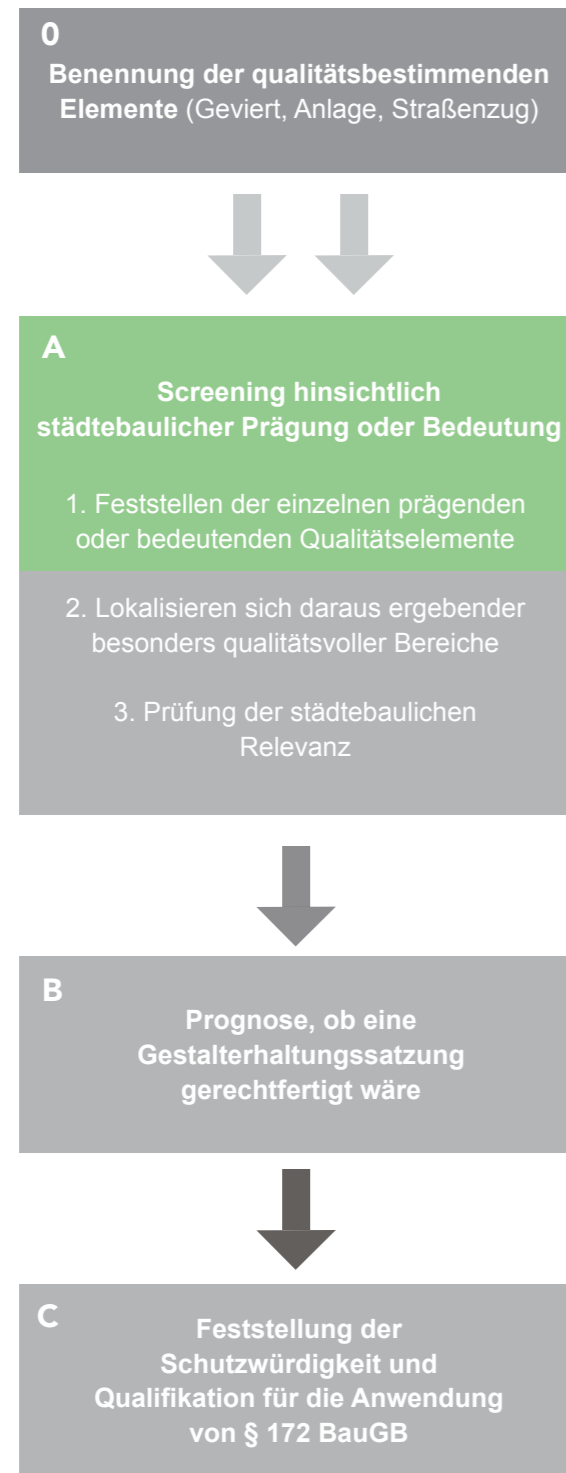
Geb2014 Fertigstellungsjahr

- 0 - 0
- bis 1908
- 1908 - 1933
- 1933 - 1951
- 1951 - 1963
- 1963 - 1976
- 1976 - 1990
- 1990 - 2002
- 2002 - 2014

- 0 - 0
- bis 1899
- 1899 - 1933
- 1933 - 1948
- 1948 - 1960
- 1960 - 1969
- 1969 - 1978
- 1978 - 1991
- 1991 - 2002
- 2002 - 2014



Prüfschritte

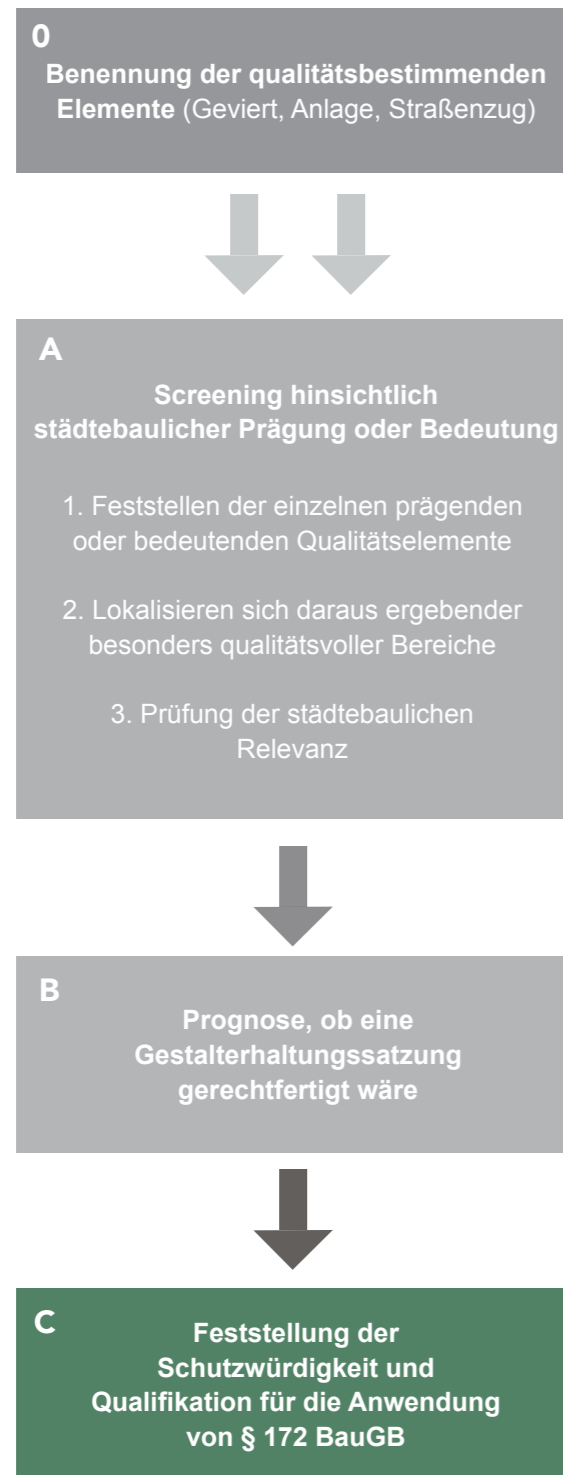


Schritt A1:									
1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt.									
Prüfung der charakterbestimmenden Elemente - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?									
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	36	37	38	39	40	41	42	43	44
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:									
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)	nein	nein	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)									
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart									
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz	Einzel und Ensemble	Einzel und Ensemble	Einzel und Ensemble	Einzel und Ensemble	Einzel	nein	nein	Einzel und Ensemble	Einzel und Ensemble
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchner Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Schritt A1: 1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt. Prüfung der charakterbestimmenden Elemente - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?									
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	45	46	47	48	49	50	T	U	V
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:									
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)	nein	ja	nein	nein	ja	nein	-	-	-
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")	-	-	-	-	-	-	nein	nein	nein
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)									
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart									
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit	nein	nein	nein	nein	nein	nein	-	-	-
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz	Einzel und Ensemble	nein	Einzel und Ensemble	Ensemble	nein	nein	nein	Ensemble	Ensemble
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)	nein	nein	nein	nein	nein	nein	-	-	-
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchner Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Schritt A1:										
1. Prüfung der städtebaulichen Eigenart im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ aufgrund der städtebaulichen Gestalt.										
Prüfung der charakterbestimmenden <u>Elemente</u> - Trifft eines oder treffen beide der Kriterien 1 und 2 zu und besteht damit ein besonderer Schutzbedarf?										
Geviert / Straßenzug / geviertübergreifende Anlage Nr.	W	X	Y	Z	Ö	Ä	Ë	Ü	Ï	ÿ
1. Eigenart und Prägung von Ortsbild und/oder Stadtgestalt im Sinne der „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 1. Alt. BauGB) Betrachtet werden folgende optisch wahrnehmbare Prägungen von Ortsbild bzw. Stadtgestalt:										
1.1. Grünes Blockinnere > Blocktyp mit hoher Qualität laut Analyse (zu Kriterien und Bewertung siehe Rahmenplanung Gartenstadt, Kapitel 2 "Qualitätsmerkmale der Münchner Gartenstadt" und Karte „Sicherungsbedarf“)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 Grüner Straßenraum (Zusammenwirken der Freiräume auf den Privatgrundstücken mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen) > auf der überwiegenden Strecke des gesamten Straßenzugs gute Qualität des Charakters laut Analyse (Karte "Charakter der Straßenräume")	nein	nein	nein	ja	ja	ja	nein	nein	nein	nein
1.3 Stadtgestalt mit besonderer Fokussierung auf das Zusammenwirken von Gebäuden, ihrer Gestalt und den Freiräumen > bauliche und städtebauliche Merkmale	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Beurteilung. Bei positiver Ausprägung aller auf den Bereich zutreffenden Kriterien A1 1.1-1.3 ist eine Prägung gegeben.	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
2. Städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung eines Bauensembles für die „Münchner Gartenstadt“ (Kriterium gem. § 172 Abs. 3, Satz 1, 2. Alt. BauGB)										
Indizien dafür sind die erfahrbar besondere Eigenart										
2.1 weitgehend einheitliche Bauzeit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 Denkmal- oder Ensembleschutz	Ensemble	nein	nein	nein	nein	Ensemble	Ensemble	nein	nein	nein
2.3 weitgehend einheitliche Typologie (Haustyp, Grundstückszonierung)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtbeurteilung je Bereich > Bedeutung	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Ergebnis des Prüfschritts A: Städtebauliche Eigenart im Sinne der "Münchner Gartenstadt" aufgrund der städtebaulichen Gestalt	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Prüfschritte



Nach dem Prüfschritt A1 verbleibt im Testgebiet Solln kein Gebiet zur weiteren Prüfung. Der weiteren Prüfschritte erübrigen sich damit.

Im Testgebiet Solln wurde somit kein Gebiet aufgefunden, für das sich eine Erhaltungssatzung als Instrument zum Schutz der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und damit auch der bestehenden Charakteristik dieses Bereichs als Münchner Gartenstadt eignen würde.

Im Sinne der Gartenstadt weißt das Prüfgebiet in einzelnen Baugevierten und Straßenzügen hohe Qualitäten auf, für die Bejahung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt und damit für die Eignung einer Gestalterhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB konnten jedoch nicht ausreichend prägende bauliche und städtebauliche Merkmale identifiziert werden.

Fazit

Während hohe Qualitäten hinsichtlich eines grünen Inneren der Baugevierte und grüner Straßen ein grundsätzliches Merkmal der Münchner Gartenstadt sind, ist eine Einheitlichkeit und Prägung im Bezug auf städtebauliche bzw. bauliche Merkmale - also der Stadtgestalt - bei ihr eher selten zu finden. Der Bezug zur städtebaulichen Eigenart des Ortsbildes bzw. der Stadtgestalt ist aber gerade wesentlich für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung. In der Mehrzahl der Gebiete der Münchner Gartenstadt herrscht in dieser Hinsicht eine Heterogenität vor, die regelmäßig die Voraussetzungen für den Erlass einer Gestalterhaltungssatzung und damit einen Eingriff in das Eigentum nicht rechtfertigen. Dies wird umso mehr deutlich, wenn man sie mit anderen Gebieten vergleicht, in denen die Einheitlichkeit der Gebäude und des Städtebaus signifikant sind (s.u.).

Der „organisierte Einfamilienhausbau“ der Staffeln 10, aber auch in Teilen der Staffel 9 der Münchner Gartenstadt, stellt sich heute auf Grund der sehr unterschiedlichen Planungs- und Entstehungszeiten der Einzelgrundstücke als auch durch eine sehr spezifische Entwicklungsdynamik überwiegend uneinheitlich und wenig eigenständig und damit weniger schutzwürdig im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB dar. Damit liegen in aller Regel die Anwendungsvoraussetzungen für einen Satzungserlass - zumindest zum Schutz weiter Quartiere der Münchner Gartenstadt - nicht vor. Ein hoher Durchgrünungsgrad allein ist hierfür nicht ausreichend, da diese Charakteristik keine satzungstragende Bestimmung des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist. Im Weiteren erscheint das Ergebnis, wonach in den Rahmenplanungsgebieten sich meist nur kleinere Teilflächen für eine Gestalterhaltungssatzung eignen, eine ausreichende Begründung

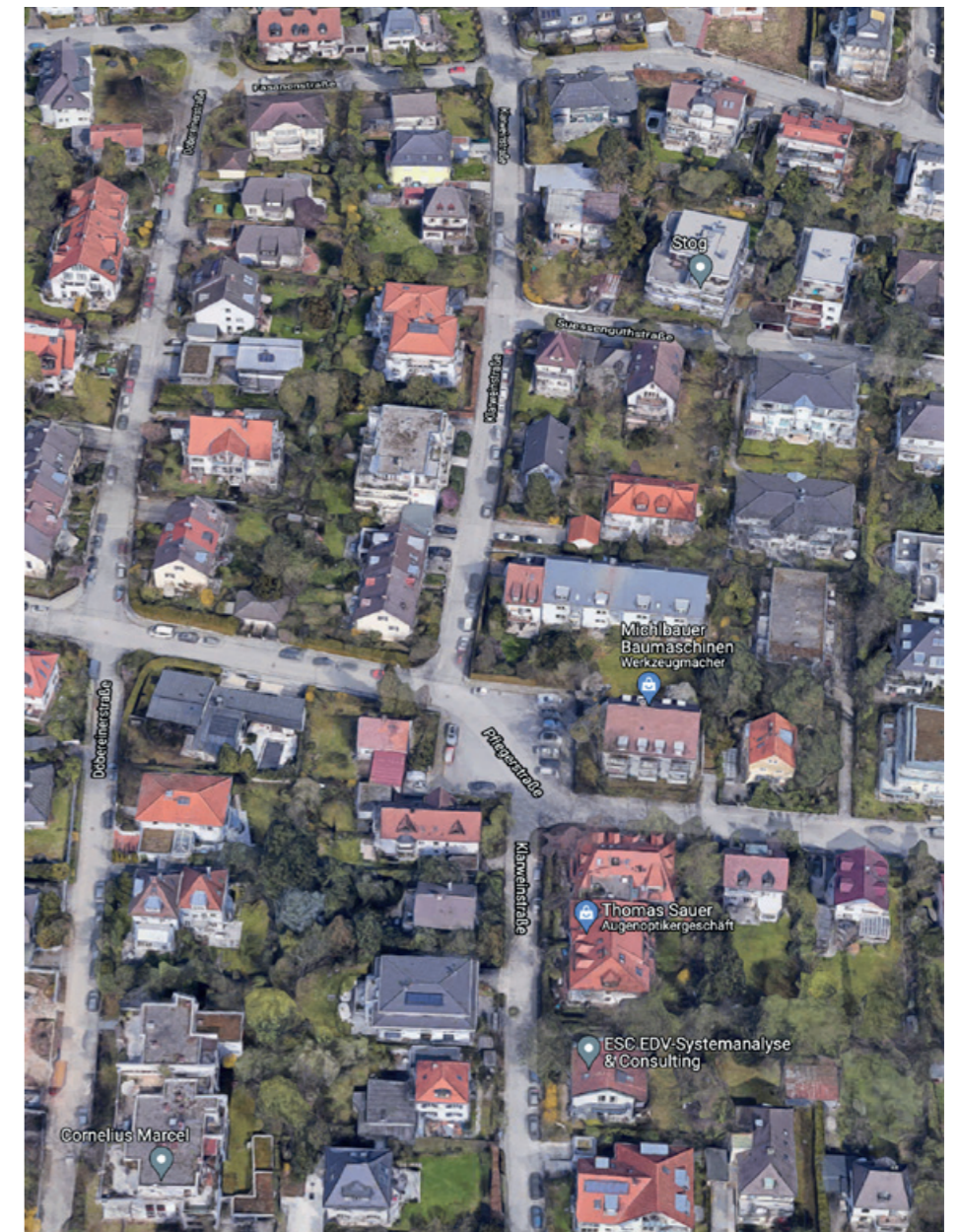
dafür zu sein, dass das Instrument Gestalterhaltungssatzung sich für einen großflächigen Einsatz zum Schutz der Münchner Gartenstadt nicht eignet. Auch sind die in Frage kommenden Teilbereiche eher zufällig im Rahmenplangebiet verteilt und bilden keine eigenständige optisch wahrnehmbare räumliche Einheit. Als Fazit kann dargestellt werden, dass nur bei Vorliegen eines eigenständigen, städtebaulich prägenden Bereichs im Stadtgefüge, der auch räumlich klar von umgebenen Lagen und Quartieren abgrenzbar erscheint und eine ausreichende Größe aufweist, der Einsatz des Schutzinstruments gerechtfertigt erscheint. Unten stehende Darstellungen der Lachnerstraße oder der Borstei sowie die Senftenauerstraße als ein Projektgebiet der Rahmenplanung Gartenstadt verdeutlichen diese Überlegungen eindrücklich.



positiv
Lachnerstraße Neuhausen: einheitliche Stadtgestalt



positiv
Borstei Moosach: einheitliche städtebauliche Anlage



negativ
Klarweinstraße Obermenzing: heterogene Struktur