

Telefon: 0 233 - 22854
0 233 - 22132
0 233 - 22789
Telefax: 0 233 - 22868

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/63P
PLAN-HA II/56
PLAN-HA II/60V

Veränderungssperre Nr. 657
Zuccalistraße (südlich)
Brunhildenstraße (westlich)
Richeldenstraße (nördlich)
Zuccalistraße (östlich)

**Flurstücke Nrn. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24,
126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23,
126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19,
126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33,
126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46,
126/69, 126/45, 126/44, 126/56. 126/54, 126/75**
Gemarkung Nymphenburg

- Erlass nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) -

Stadtbezirk 09 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 14824

Anlagen:

1. Detailplan mit Geltungsbereich der Veränderungssperre M 1:5.000
2. Lage im Stadtgebiet mit Stadtbezirkseinteilung M 1:50.000

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

1. Planungsrechtliche Situation

Mit dem Ziel der Steuerung der baulichen Entwicklung unter der Maßgabe des Erhalts des spezifischen Charakters der Gartenstadt wurde durch die Vollversammlung des Stadtrats in ihrer Sitzung vom 29.04.2015 (Nr. 14-20 / V 00909 – Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung – Stand und Ausblick) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, Rahmenplanungen aufzustellen.

Anlass der Rahmenplanungen ist die anhaltend dynamische städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München. Dieser Entwicklungsdruck ist in den Münchner Gartenstädten spürbar angekommen, mit der Folge einer anhaltenden Diskussion über die Identität und Lebensqualität in diesen Gebieten. Der vom historischen Kontext entkoppelte Be-

griff der Münchner Gartenstadt umfasst dabei eine große Bandbreite gebietsspezifischer Qualitäten, die sich mit einer hohen Durchgrünung und einer lockeren, meist solitären Bebauung unterschiedlicher Dichte zusammenfassen lässt. Mit 6.000 ha Siedlungsfläche (circa 20% des Stadtgebiets) ist sie eine stadtbildprägende Siedlungstypologie.

Ziel der Rahmenplanungen ist es, die bauliche Entwicklung zusammen mit den Instrumenten des § 34 BauGB, dem übergeleiteten Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB, der Blockweisen Betrachtung und der Besonderen Siedlungsgebietsverordnung (GVO) für die Gartenstadtgebiete der ehemaligen Staffel 10 der Staffelbauordnung zu steuern.

Die Wirksamkeit des Instruments Rahmenplanung stößt jedoch dort an ihre Grenzen, wo der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wegen der heterogenen städtebaulichen Ausgangslage große Entwicklungsspielräume zulässt oder die städtebaulichen Zielsetzungen durch Rahmenplanungen nicht gesichert werden können. Im besonderen Einzelfall ist deshalb in Ergänzung zur Rahmenplanung die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen im Sinne eines „Baulinienplans“ als zusätzliches Steuerungsinstrument zu prüfen.

2. Aufstellungsbeschluss

Für den Bereich südlich der Zuccalistraße, westlich der Brunhildenstraße, nördlich der Richildenstraße und östlich der Zuccalistraße wurde am 22.05.2019 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2141 „Zuccalistraße“ gefasst.

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden Einzelziele verfolgt

- Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur
- Erhalt von zusammenhängenden und nicht unterbauten privaten Freiflächen
- Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzgruppen
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes
- Begrenzung der Flächenversiegelung
- Sicherung des Umfelds des bestehenden Baurechts
- Berücksichtigung von allgemeinen Planungszielen, insbesondere des Arten- und Biotopschutzprogrammes
- Sicherung des lokalen Klimas und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen

Die Planungsziele sollen so weit möglich in einem sparsamen Festsetzungskatalog gesichert werden. Das Planungskonzept sieht folgende Festsetzungen vor:

- Hintere Baugrenzen und Bauräume zur Erhaltung zusammenhängender Grünräume
- Steuerung der Zulässigkeit von Unterbauungen
- Grünfestsetzungen wie der Erhalt von Einzelbäumen und die Ausbildungen von Vorgartenzonen

Da das Gartenstadtgebiet im unmittelbaren Umfeld des denkmalgeschützten Nymphenburger Schlossparks liegt und damit für das Stadtbild auch in seiner historischen Bedeutung besondere Prägung hat, soll für diesen Bereich mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die gewünschte Steuerung der baulichen Entwicklung und Sicherung von privaten Grünräumen sichergestellt werden.

3. Begründung der Notwendigkeit

Ein den Zielen des Bebauungsplans widersprechender Bauantrag liegt auf den Flurnummern 126/78 und 126/79, südlich der Zuccalistraße 31, für zwei Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich als Zweite-Reihe-Bebauung liegt vor. Der Bauantrag ist damit der Anlass und die Notwendigkeit für den Erlass der Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele.

Darüber hinaus sind auf Grund des bestehenden Planungsrechts gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB ohne Veränderungssperre mehrere Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Grundstücke als Zweite-Reihe-Bebauung auf einigen Flurstücken grundsätzlich möglich.

Zusätzlich können durch neue Tiefgaragen und andere Unterbauungen außerhalb der überbauten Bereiche der gebietsprägende Baumbestand im rückwärtigen Bereich gefährdet werden. Gerade wegen des Aufstellungsbeschlusses besteht die Gefahr, dass ohne Veränderungssperre vermehrt Bauanträge zur Bebauung im hinteren Bereich erfolgen, um vor Änderung des Planungsrechts danach an dieser Stelle unzulässige Bauvorhaben umzusetzen.

Ohne Erlass der Veränderungssperre sind somit die primären Ziele des Bebauungsplans Nr. 2141 Zuccalistraße gefährdet. Da das eingeleitete Bebauungsplanverfahren nicht kurzfristig abgeschlossen werden kann, ist zur weiteren Sicherung der Planungsziele des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2141 „Zuccalistraße“ vom 22.05.2019 deshalb der Erlass einer Veränderungssperre zwingend erforderlich.

4. Dauer und Ausnahmen

Die Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen (§ 16 BauGB) und tritt nach zwei Jahren, spätestens mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2141 Zuccalistraße außer Kraft. Sollte das Bebauungsplanverfahren auf Grund der Vielzahl an Eigentümerinnen und Eigentümern, der FFH-Verträglichkeitsprüfung oder anderen Gründen länger andauern, wird die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 BauGB verlängert.

Bauliche Änderungen wie Sanierungen, Umbauten und Instandsetzungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden sind von dieser Veränderungssperre nicht erfasst und weiterhin zulässig. Damit sollen bauliche Vorhaben, die den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen stehen, grundsätzlich ermöglicht werden.

5. Erlass einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der Zielsetzungen ist für die Flurstücke Nr. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24, 126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23, 126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19, 126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33, 126/16, 126/15, 126/35, 126/68,

126/67, 126/46, 126/69, 126/45, 126/44, 126/56. 126/54, 126/75, Gemarkung Nymphenburg, der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Die von der Veränderungssperre betroffenen Flurstücke sind im Detailplan schwarz umrandet dargestellt (Anlage 1). Zur Orientierung über die Lage im Stadtgebiet wird auf den Lageplan (Anlage 2) verwiesen.

Das Direktorium hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei haben Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes Neuhausen-Nymphenburg wurde gemäß § 13 Abs. 2 der Satzung für die Bezirksausschüsse aufgrund der Eilbedürftigkeit durch Beteiligung der Bezirksausschussvorsitzenden, Frau Anna Hanusch, zum Aufstellungsbeschluss angehört und es wurden (mit Email vom 24.04.2019) keine Einwände erhoben.

Der Bezirksausschuss 09 Neuhausen-Nymphenburg hat einen Abdruck dieser Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für die Flurstücke Nr. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24, 126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23, 126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19, 126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33, 126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46, 126/69, 126/45, 126/44, 126/56. 126/54, 126/75 der Gemarkung Nymphenburg wird gemäß nachfolgender Satzung eine Veränderungssperre erlassen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung

über die Veränderungssperre Nr. 657

für die Flurstücke Nrn. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24, 126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23, 126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19, 126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33, 126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46, 126/69, 126/45, 126/44, 126/56. 126/54, 126/75

Gemarkung Nymphenburg

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Für die Flurstücke Nrn. 126/55, 126/2, 126/78, 126/24, 126/79, 126/53, 126/25, 126/48, 126/27, 126/23, 126/51, 126/22, 126/30, 126/20, 126/38, 126/19, 126/39, 126/50, 126/18, 126/40, 126/17, 126/33, 126/16, 126/15, 126/35, 126/68, 126/67, 126/46, 126/69, 126/45, 126/44, 126/56. 126/54, 126/75 der Gemarkung Nymphenburg wird eine Veränderungssperre angeordnet.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Detailplan vom 24.04.2019, der als Anlage 1 zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Die betroffenen Grundstücke sind in diesem Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

§ 2

Verbote

- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

§ 3

In-Kraft Treten und Außer-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf der gesetzlichen Zweijahresfrist gem. § 17 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Zustellung der ersten Zurückstellung des Baugesuchs.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat VV/EO
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS
7. An das Kommunalreferat – Vermessungsamt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/2
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/63P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V