

Telefon: 0 233-28585
22664
22632
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/531
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2101
Denninger Straße (nördlich),
Vollmannstraße (westlich),
Hofererweg (südlich)
(Grundstücke Fl.Nrn. 211/2, 211/9 und 211/11)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 h)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03424

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Planungskonzept

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 08.07.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass der Planung

Die Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH hat ihre Verwaltungsnutzung an der Denninger Straße Ecke Vollmannstraße aufgegeben. Sie beabsichtigt den Bereich städtebaulich neu zu ordnen und unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Bezügen eine verdichtete Wohnnutzung für ca.110 -120 Wohneinheiten zu entwickeln.

Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeit und um zu einem tragfähigen und attraktiven Gesamtkonzept zu gelangen, beauftragte die Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH das Architekturbüro Aika Schluchtmann Architekten zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro Stefanie Jühling mit der Erarbeitung von mehreren städtebaulichen Entwurfskonzepten unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung.

Diese wurden in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung weiter ausgearbeitet.

Das abgestimmte Planungskonzept wurde von der Stadtgestaltungskommission am 24.07.2012 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zur Umsetzung des Planungskonzeptes ist seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorgesehen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3h zu ändern.

Die Planung soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Planungsgebiet liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen am südöstlichen Rand des Bezirksteils Arabellaparks. Im Süden grenzt es an die Denninger Straße an, im Osten an die Vollmannstraße und im Norden an den Hofererweg. Die westliche Grenze bildet ein Privatgrundstück. Es umfasst die Flurstücke 211/9, 211/2, und 211/11 Gemarkung Bogenhausen und hat eine Größe von ca. 9800m² und ist im privaten Eigentum.

2.2. Nutzung im Bestand, Nutzungen in der Umgebung

Das Planungsgebiet ist vollständig bebaut.

An der Denninger Straße liegt ein drei- bis viergeschossiges Verwaltungsgebäude, dessen Verwaltungsnutzung durch die Bayerische Hausbau Ende 2011 aufgegeben wurde. Seitdem finden Zwischennutzungen statt.

Im rückwärtigen Bereich befinden sich Wohnnutzungen, an der Vollmannstraße in Form einer zweigeschossigen Reihenanlage und im Westen im Anschluss an das Verwaltungsgebäude eine eingeschossigen Villa.

Die Umgebung des Planungsgebiete wird entlang der Denninger Straße im Westen durch drei- bis fünfgeschossige Verwaltungsnutzungen und im Südwesten durch fünfgeschossige Wohnnutzungen dominiert. Im rückwärtigen Bereich der Denninger Straße ist die Bebauung sowohl durch bis zu fünfgeschossigen Wohnungsbau als auch durch eine kleinteilige ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

2.3. Vegetation und Fauna

Der Baumbestand wurde im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude gepflanzt und ist durch einen hohen Anteil von Schwarzkiefern gekennzeichnet. Die Wertigkeit der einzelnen Bäume stellt sich ganz unterschiedlich dar und reicht von sehr erhaltenswert bis nicht erhaltenswert. Aufgrund ihrer das Straßenbild prägenden

Wirkung sind die Baumbestände an der Denninger Straße im Westen und an der Vollmannstraße im Norden jeweils insgesamt als Struktur wesentlich. Ebenso ist der Baumbestand entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes von Bedeutung. Dieser wird durch Baumbestand auf den Nachbargrundstücken ergänzt und setzt sich als zusammenhängende Grünstruktur, die den gesamten Block gliedert, nach Norden fort.

Die Habitatsstrukturen im Planungsgebiet bieten den artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse (nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europarechtlich streng geschützt) und Vögel (Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) Lebensraum.

2.4. Erholung

Das Planungsgebiet grenzt, zwar durch die Denninger Straße getrennt, an den Stadtteilpark Denninger Anger an. Öffentliche Erholungs- und Spielflächen sind daher gut erreichbar. Im Denninger Anger sind jedoch noch Ausbaupotentiale auch hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthaltsqualität gegeben.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Motorisierte Individualverkehr (MIV)

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Planungsgebiet über die als Hauptverkehrsstraßen eingestuftes Denninger Straße und Vollmannstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen liegt derzeit im Hofererweg bei ca. 150-300 Kfz/Tag, in der Vollmannstraße bei ca. 11.900 Kfz / Tag und in der Denninger Straße westlich Vollmannstraße bei ca. 15.700 Kfz/ Tag und der Denninger Straße östlich Vollmannstr bei ca. 9.700 Kfz/ Tag

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung für das Planungsgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über drei Buslinien deren Haltestelle an der Denninger Straße im direkten Anschluss an das Planungsgebiet liegt.

Fuß- und Radwege

Für den Radverkehr verlaufen entlang der Denninger Straße beidseits und auf der Ostseite der Vollmannstraße Radwege.

Der Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) der Landeshauptstadt München weist in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes zwei Hauptrouten aus:

Eine verläuft östlich des Planungsgebietes Richtung Norden über die Daphnestraße und die andere über den nord-süd gerichteten Grünzug zwischen Denninger Straße und Engelschalkinger Straße.

Beide schließen an die ost-west gerichtete Hauptroute entlang des Grünzuges am Pachmayrplatz an.

2.6. Vorbelastungen

Verkehrslärm

Für das Planungsgebiet wurde eine erste schalltechnische Prüfung durchgeführt. Es bestehen erhebliche Vorbelastungen durch den Verkehrslärm.

Die schalltechnisch relevanten Lärmquellen sind dabei die Denninger Straße und die Vollmannstraße.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet an einer den Straßen zugewandten Bebauung werden zum Teil erheblich überschritten. Daher sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung vorzusehen.

Anlagenlärm

Betrachtet wurden die Emissionen der Sportanlagen Turnerschaft Jahn südlich, Sportanlage Rothoof GmbH südwestlich, Bürogebäude mit Tiefgarage und Ladezone unmittelbar westlich, Kindertagesstätte St. Rita nordwestlich und Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet südöstlich des Planungsgebietes. Potenzielle Anlagengeräusche treten vor allem an den Fassaden entlang der Denninger Straße auf. Jedoch werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der gesamten geplanten Bebauung eingehalten. Für das Planungsgebiet bestehen keine erheblichen Belastungen durch Anlagen- und Gewerbelärm, die den künftigen Nutzungen entgegenstehen. Aus dem Anlagelärm ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen.

Altlasten

Nach Angaben des Referates für Gesundheit und Umwelt ist eine Teilfläche des Flurstück. Nr. 211/11 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Entsprechende Untersuchungen werden im weiteren Verfahren durchgeführt.

2.7. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit gültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet dargestellt.

Bebauungsplan 3h

Das Planungsgebiet umfasst die gesamte Fläche des seit 17.01.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Landeshauptstadt München Nr. 3h. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Höhenentwicklung von maximal zwei Vollgeschossen und einem maximal viergeschossigen Hochpunkt im Kreuzungsbereich Vollmarstraße / Denninger Straße fest.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1687 vom 21.06.1993 wurde der Bebauungsplan Nr. 3 h dahingehend abgeändert, dass zwischen der Neubebauung im südlichen Bauraum des Bebauungsplanes Nr. 1687 und der im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 h vorhandenen Bebauung die Errichtung einer geschlossenen Fußgängerbrücke auf Höhe des ersten Obergeschosses sowie eines Verbindungsbaus im Untergeschoss zugelassen wurde.

Bebauungsplan Nr. 1051

Nicht geändert werden soll der Bebauungsplan Nr. 1051 der die im Bebauungsplan Nr. 3 h festgesetzte Straßenbegrenzungslinie geändert und neu festsetzt hat. Diese Straßenbegrenzungslinie soll bestehen bleiben.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung liegt bereits vor. Hieraus ergibt sich, dass, wenn entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, sich weder bei den im Planungsgebiet vorkommenden Fledermausarten (streng geschützt gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie) noch bei den Vogelarten (streng geschützt gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie) Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben werden.

3. Planungsziele

- Schaffung eines städtebaulich qualitätsvollen Wohnstandort, unter Berücksichtigung seines inhomogenen Umfeldes mit angrenzenden mehrgeschossigen Wohn- und Verwaltungsnutzungen sowie einer kleinteiligen Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich;
- Einbindung in die bauliche Umgebung durch Definition des städtebaulichen Übergangs zwischen den umgebenden Strukturen und der Neuplanung;
- Umsetzung ausreichender Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz zugunsten einer möglichst hohen Wohn- und Freiraumqualität;
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen;
- Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen und Entwicklung von Aufwertungsmaßnahmen zugunsten der öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet;
- Weitgehender Erhalt von wertvollem und ortsbildprägendem Gehölzbestand;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt;
- Entwicklung des Konzeptes im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion;
- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende, regionale und örtliche Hauptstraßennetz.

4. Planungskonzept

Das städtebaulichen Konzept greift die ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 3h vorgesehene Nutzung des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet wieder auf. Insgesamt sollen zwischen ca. 110 -120 Wohneinheiten entstehen. Dabei sieht das Planungskonzept eine geschlossene differenzierte vier- bis fünfgeschossige Lärmschutzbebauung entlang der Denninger Straße und im Kreuzungsbereich zur Vollmannstraße einen sechsgeschossigen Hochpunkt vor.

Entlang der Vollmannstraße bildet eine Abstufung auf bis zu drei Geschosse den Übergang zu der zurückgesetzten, vorhandenen Reihenhausbebauung, die im Bestand gesichert werden soll.

Die geplante Neubauung im rückwärtigem Bereich knüpft durch zwei dreigeschossige Wohngebäude mit zurückversetztem Terrassengeschoss an die vorhandenen aufgelockerten Baustrukturen an.

Der hieraus erwartete, ursächliche soziale Infrastrukturbedarf kann in der Umgebung des Planungsgebietes abgedeckt werden.

Die aus dem Planungskonzept resultierenden Stellplätze sollen in zwei Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Dabei soll die überwiegende Anzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage unter der Neubebauung, die über die Denninger Straße erschlossen wird, untergebracht werden. In der Bestandstiefgarage, die über den Hofererweg erschlossen ist, sollen lediglich die verfügbaren Stellplätze für der Stellplatznachweis herangezogen werden. Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Vollmannstraße bzw. für die beiden rückwärtigen Gebäude und die Bebauung an der Denninger Straße vom Innenhof. Es entsteht ein Wegenetz, das die Bezüge aus der Umgebung aufnimmt und auch an den öffentlichen Weg im Westen anschließt.

Durch die Lärmschutzbebauung an der Denninger Straße und der Vollmannstraße ergibt sich ein ruhiger Innenhof mit qualitätsvollen, gut nutzbaren Freiflächen. Hier soll der erforderliche Kinderspielplatz angeordnet werden.

Entlang den Straßen sind den Wohnungen begrünte Vorgärten als Pufferzone vorgelagert.

Der Baumbestand entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes soll erhalten werden. Ebenso kann der Baumbestand an der Vollmannstraße bis auf einzelne Bäume am südlichen Ende der Baumgruppe im Wesentlichen erhalten werden. Zahlreiche Neupflanzungen von Bäumen als Ersatz sind im gesamten Planungsgebiet vorgesehen.

Eine öffentliche Grünfläche, für die sich der Bedarf aus der geplanten Wohnbebauung ergibt, kann im Planungsgebiet nicht ausgewiesen werden. Daher werden, um bei der vorgesehenen Wohndichte eine ausreichende und angemessene öffentliche Grün- und Freiflächenversorgung zu sichern, im weiteren Verfahren mögliche Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebiets geprüft.

5. Sozialgerechte Bodennutzung

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten getragen werden. Die planungsbegünstigte Grundeigentümerin hat die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderliche Grundzustimmung abgegeben. Von den Grundeigentümern der Reihenhausbebauung wird das Bestandsbaurecht gesichert, damit sind sie keine Planungsbegünstigten nach den Kriterien der „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“. Die Abgabe einer Grundzustimmung ist daher nicht erforderlich.

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich mit der Angelegenheit befasst und der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zugestimmt.

6. Weiteres Vorgehen/Beschleunigtes Verfahren

Zur Umsetzung des Planungskonzeptes ist es erforderlich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 3h durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnung zu ändern.

Es ist vorgesehen die Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, den Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring durchzuführen, da die gesetzlichen Kriterien hierfür erfüllt sind:

- Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich
- Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird nicht überschritten
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ein beschleunigtes Verfahren ausschließen würden, liegt nicht vor.

Auch die im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.06.2008, ergänzt mit Beschluss vom 01.06.2011, beschlossenen Kriterien, nach denen von einem beschleunigten Verfahren abzusehen ist, liegen nicht vor:

- Das Planungsgebiet ist bereits zu großen Teilen versiegelt bzw. lässt der rechtskräftige Bebauungsplan eine entsprechende Versiegelung zu.
- Es tritt keine Erhöhung der Versiegelung um mehr als 5.000 m² ein.
- Es sind keine kartierten oder gesetzlich geschützten Biotope gemäß Art. 13d BayNatSchG a.F. (nun Art. 23 BayNatSchG) betroffen.
- Schutzgebiete oder Lebensräume nach europäischem oder nationalem Recht geschützter Arten werden nicht beeinträchtigt.

Ein vorgezogenes oder paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist beim beschleunigten Verfahren nach § 13 a

BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 Ziff. 2 BauGB eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Zwecke und Ziele ausreichend wäre, wird auch im Hinblick auf zahlreiche Wortmeldungen von Bürgerinnen und Bürgern im Vorfeld der Planung, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung nach §3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

7. Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 08-14 / E 01625 der Bürgerversammlung des 13. Stadtbezirkes am 25.10.2012

In der oben genannten Bürgerversammlung wurde die Empfehlung abgegeben - keine Genehmigung der vorgesehenen Baumasse, Erhalt der Architektur prüfen. Im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.03.2013 wurde die o.g. BV-Empfehlung formal behandelt und dargestellt, dass eine inhaltliche Behandlung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses erfolgen soll. Im Einzelnen wurde Folgendes in der BV-Empfehlung vorgetragen:

1. Der Stadtrat möge die geplante Änderung des Bebauungsplanes an der Ecke Denninger-/Vollmannstraße wegen ihrer Baumasse (110 Wohneinheiten), der Geschoszahl des L-förmigen Riegelblocks (6 und 5) und der westlichen sog. Gartenhäuser (4) nicht genehmigen, da sie einen Fremdkörper zur meist zwei- bis max. viergeschossigen Umgebungsbebauung darstellt.
2. Der Erhalt der Architektur der 70-er Jahre, mit ggf. alternativer Nutzung, z. B. Konsulatsgebäude (5 bereits in der Umgebung) oder Büros zu Wohnungen, etc. sollte ernsthaft von Verwaltung und Bauträger untersucht werden.

Die Verwaltung nimmt inhaltlich zu der BV-Empfehlung wie folgt Stellung:

Zu Ziffer 1:

Die das Planungsgebiet umgebenden Baustrukturen und Baumassen sind geprägt von einer verdichteten Verwaltungs- und Wohnbebauung mit einer Gebäudehöhe von vier- fünf Geschossen im Westen und Süden. Im Osten schließt eine gelockerte Baustruktur mit bis zu drei Geschossen an.

Die im Planungsgebiet vorgesehene Baustruktur und -masse berücksichtigt diese Gemengelage und nimmt mit der vier- bis fünfgeschossigen Lärmschutzbebauung entlang der Denninger Straße und einem sechsgeschossigen Hochpunkt die Gebäudestrukturen westlich und südlich der Denninger Straße auf. Die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich bildet mit den drei- viergeschossigen Einzelgebäuden den Übergang von der drei- fünfgeschossigen Wohnbebauung im Westen zu der zweigeschossigen Reihenhauanlage im Planungsgebiet sowie der kleinteiligen Bebauung nördlich des Planungsgebietes.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung überprüft und deren Bewältigung dargestellt.

Allgemein ist auszuführen, dass die Gemeinde bei der Überplanung eines Gebietes im Innenbereich nicht an das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB gebunden ist. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfinden.

Im Rahmen des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB werden nachbarliche Belange bei der Bauleitplanung berücksichtigt. Nachbarliche Belange können im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Auslegungsverfahren eingebracht werden. Das Bebauungsplanverfahren ist ein dynamischer Prozeß und offen für Veränderungen. Bereits im Vorfeld der Planung wurde am 19.04.2012 in Informationsveranstaltung für die Anwohnerinnen und Anwohner durchgeführt, um diese frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren.

Zu Ziffer 2:

Das Thema alternative Nutzung des Gründungshauses der Bayerischen Hausbau mit Erhalt des Gründergebäudes wurde in der Bürgerversammlung des 13. Stadtbezirkes am 24.10.2013 mit einer umfangreichen Auflistung von Nutzungsmöglichkeiten mit der BV-Empfehlung Nr. 08-14 / E 02039 erneut eingebracht. Im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.02.2014 wurde diese BV-Empfehlung formal und inhaltlich behandelt. Es wurde dargelegt, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 3 h, rechtsverbindlich seit dem 31.7. 1972, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist, im Verbund mit der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) bereits eine Mehrzahl der vorgeschlagenen Nutzungsarten auch ohne Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen würde. Allerdings kann die Umsetzung der vorgeschlagenen Nutzungsarten dem Grundeigentümer nicht auferlegt werden. Zudem wurde im Beschluss noch ausgeführt, dass wegen der fehlenden Denkmaleigenschaft des Gebäudes auch keine rechtliche Handhabe besteht, um einen Abbruch zu verhindern.

8. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes – Bogenhausen hat sich in der Sitzung vom 12.05.2015 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bezirksausschuss wünscht sich für den nördlichen Teil noch einmal eine Abtrassierung des nördlichen Gebäudes (derzeit III + D). Dieses Gebäude wirkt gerade aus dem Hofererweg heraus zu überdimensioniert. Hier wäre eine II + D Bebauung angebracht. Dies würde auch zu einer besseren Besonnung der bereits bestehenden Gebäude führen. Ferner sollte die verkehrliche Erschließung (Tiefgaragenzu- und -ausfahrt) ausschließlich über die Vollmann- / Denninger Straße erfolgen. Der Bezirksausschuss fordert weiter, dass alle Bäume auf dem Grundstück möglichst umfassend erhalten bleiben, da sie bereits sehr alt und schön gewachsen sind.

Der Bezirksausschuss bittet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen, dass der Hochpunkt um ein Geschoss erhöht wird und dafür die gleiche Fläche auf der Westseite am Ende entnommen wird (Nullsumme im Ergebnis). Zudem soll dem Bezirksausschuss die offizielle aktualisierte Verschattungsstudie nochmals vorgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Planungskonzept für die Neubebauung basiert auf dem in der Stadtgestaltungskommission am 24.07.2012 vorgelegten städtebaulichen Konzept. Die im Planungsgebiet vorgesehene Baustruktur und -masse berücksichtigt, wie unter Punkt 7 Ziffer 1 beschrieben, die umgebende Bebauung. Eine weitergehende Prüfung hinsichtlich der vorgeschlagenen Baumassenverlagerung zur Erhöhung des geplanten Hochpunktes an der Denninger Straße, sowie bezüglich der Dimensionierung des nördlichen Baukörpers, erfolgt im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Die Erschließung der Neubebauung ist zum überwiegenden Teil über die Denninger Straße vorgesehen. In der Bestandstiefgarage, die über den Hofererweg erschlossen ist, sollen lediglich die verfügbaren Stellplätze die den Flurstücken, 211/2, und 211/11 laut Grundbuch zugeordnet sind, für der Stellplatznachweis der Neubebauung auf diesen Grundstücken herangezogen werden.

Eine Prüfung, ob noch mehr Bäume erhalten werden können, als das vorliegende städtebaulichen Konzept bisher berücksichtigt, erfolgt im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Die vorliegende Verschattungsstudie wird dem Bezirksausschuss im Rahmen des weiteren Verfahrens vorgelegt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin nicht.

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes – Bogenhausen hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.03.2015, M = 1 : 5.000, schwarz umrandete Gebiet Denninger Str. (nördlich), Vollmannstraße (westlich), Hofererweg (südlich) wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 h geändert und ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V