

Telefon: 233-26125
26058
28628
Telefax: 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

Neubaumaßnahme Minnewitstraße 29 – Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das gesamte Areal einleiten

Empfehlung Nr. 14-20 / **E 00975** der Bürgerversammlung des
Stadtbezirkes 17 – Obergiesing-Fasangarten am 09.06.2016

Ansiedlung von fußläufigen kleinteiligen Einzelhandels- geschäften entlang der Nordseite der Fasangartenstraße zwischen Haus Nr. 130 bis 160 ermöglichen und fördern durch die Aufstellung und Anpassung von Bauleitplänen



Empfehlung Nr. 14-20 / **E 00978** der Bürgerversammlung des
Stadtbezirkes 17 – Obergiesing-Fasangarten am 09.06.2016

„Eingangstor“ zur Wohnsiedlung am Perlacher Forst

Antrag Nr. 14-20 / **A 02433** von Herrn StR Manuel Pretzl
vom 06.09.2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06958

Anlagen:

1. BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 00975
2. BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 00978
3. Antrag Nr. 14-20 / A 02433 
4. Lageplan mit Stadtbezirkseinkreisung 
5. Stellungnahme Bezirksausschuss

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.11.2016 (SB) 

Öffentliche Sitzung




Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin.....	2
II. Antrag der Referentin.....	5
III. Beschluss.....	5

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten hat am 09.06.2016 die anliegenden Empfehlungen Nr. 14-20 / E 00975 (Anlage 1) und Nr. 14-20 / E 00978 (Anlage 2) beschlossen. 

Mit Schreiben vom 01.08.2016 ist für die Empfehlungen aus der Bürgerversammlung eine Zwischennachricht an die Antragsteller ergangen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbegrenzt ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

a) Behandlung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00975 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten am 09.06.2016

In der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00975 wird beantragt, aufgrund der Neubaumaßnahme Minnewitstraße 29 für das gesamte Areal zwischen Fasangarten-, Minnewit- und Pennstraße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt der vorhandenen Baustrukturen einzuleiten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 00975 wie folgt Stellung:


Wie bereits im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01142) dargestellt, ist die ehemalige Amerikanische Siedlung am Perlacher Forst nach wie vor nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Eine weitere bauliche Entwicklung wurde geprüft, ist aufgrund des umfangreichen Grünbestandes mit Biotopen und Landschaftsbestandteilen aber auch wegen des Erhalts der Einzigartigkeit der ehemaligen Amerikanischen Siedlung nicht vorgesehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den Bereich der Minnewitstraße 29 und umliegender Grundstücke wurde daher im o.g. Beschluss bereits abgelehnt.

Seit 20.10.2014 gibt es für das Grundstück Minnewitstraße 29 einen positiven Vorbescheid zu einem Antrag, der hinsichtlich der Art der Nutzung „Wohnen und Gewerbe / Ladeneinheiten und Arztpraxen“ beinhaltet. Zum Maß der beantragten Nutzung wurde in der o.g. Beschlussvorlage folgendes ausgeführt: „Die Gebäude sind zwar tiefer als die bisherigen Gebäude-Zeilen, doch entfällt der im Volumen große erdgeschossige Bau. Insofern wird eine Nachprägung hinsichtlich des Nutzungsmaßes gesehen. Die tieferen Zeilen lösen keine städtebaulichen Spannungen aus. Die größere Höhe ist durch die vorhandene Bebauung im Nordwesten vorgezeichnet und könnte sich allenfalls bei

den nördlich an das Bauvorhaben angrenzenden Zeilen fortsetzen - was unschädlich wäre, d.h. nicht zu städtebaulichen Spannungen führen würde. Eine Bezugsfallwirkung beispielsweise für die westlich vorhandene Bebauung ist nicht zu erwarten, da es sich dort um eine kleinteilige Bebauungsstruktur, bestehend aus Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, handelt und bei einem Bauantrag der maßgebliche Umgriff gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ein ganz anderer wäre. Ähnliches gilt im Hinblick auf die Art der Nutzung.“

Das Grundstück Minnewitstraße 29 soll nun neu bebaut werden. Seit Mai 2016 liegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein entsprechender Bauantrag, der konkret 45 Wohneinheiten, 6 Praxen, 10 Einzelhandelsgeschäfte bzw. Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage vorsieht, vor. Diese Planung ist grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Notwendigkeit, für das Areal zwischen Fasangarten-, Minnewit- und Pennstraße zum Erhalt der vorhandenen Baustrukturen einen Bebauungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, ist daher nach wie vor nicht angezeigt.

Der Empfehlung Nr. 14 – 20 / E 00975 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten am 09.06.2016 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden. 

b) Behandlung der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00978 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten am 09.06.2016

Es wird in der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00978 beantragt, die Ansiedlung von kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften des täglichen Lebens und Dienstleistungsangebote etc. entlang der Nordseite der Fasangartenstraße zwischen Haus Nr. 130 bis 160 zu ermöglichen und durch Aufstellung bzw. Anpassen von Bauleitplänen zu fördern.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 00978 wie folgt Stellung:

Ein Angebot von kleinteiligen, fußläufig erreichbaren Einzelhandelsgeschäften ist an der Ecke Minnewitstraße / Fasangartenstraße (Minnewitstraße 29) bereits vorhanden bzw. wird auch künftig, wie in den Ausführungen zur Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 00975 dargestellt, an dieser Stelle angeboten.

Gemäß dem Zentrenkonzept der Stadt München befindet sich dort ein Versorgungsstandort mit Angeboten an Arztpraxen, einer Apotheke, einer Deutschen Post Filiale mit Postbank, Lebensmittelhandwerkern, Dienstleistern und einer Gastronomieeinrichtung. Eine, dem Standort angemessene Ergänzung wäre demnach im Sinne des Zentrenkonzepts grundsätzlich möglich.

Weitere Angebote entlang der Fasangartenstraße würden dem Standort und der Lage im Stadtgebiet nicht entsprechen. Gemäß dem Zentrenkonzept wäre dies daher nicht wünschenswert und baurechtlich nur eingeschränkt möglich.

Der Bereich an der Fasangartenstraße 130-160 befindet sich direkt an der Stadtgrenze der Landeshauptstadt Münchens in der sog. „Amerikanischen Siedlung“, einem locker bebauten Wohngebiet. Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt den Bereich nördlich der Fasangartenstraße überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) dar, nur zwischen Minnewit-, Penn- und der Fasangartenstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Für den Bereich Fasangartenstraße 130 bis Minnewitstraße 29 besteht kein Bebauungsplan, westlich der Minnewitstraße ist ein übergeleitetes Bauliniengefüge vorhanden, das Straßenbegrenzungs- und Baulinien festsetzt. Eine baurechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 bzw. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Das bedeutet, dass potentielle Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügen.

Eine Aufstellung bzw. Anpassung von Bauleitplänen ist für die vorgeschlagene Ansiedlung von Einzelhandel demnach nicht erforderlich.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00978 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing am 09.06.2016 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

c) Antrag Nr. 14-20 / A 02433 von Herrn StR Manuel Pretzl vom 06.09.2016


In dem Antrag Nr. 14-20 / A 02433 (Anlage 3) wird inhaltsgleich wie in der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00975 unter Buchstabe a) im Vortrag der Referentin beantragt, aufgrund der Neubaumaßnahme Minnewitstraße 29 für das gesamte Areal zwischen Fasangarten-, Minnewit- und Pennstraße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt der vorhandenen Baustrukturen einzuleiten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 02433 wie folgt Stellung:


Auf die Ausführungen unter Buchstabe a) des Vortrages der Referentin wird verwiesen.


Dem Antrag Nr. 14-20 / A 02433 von Herrn StR Manuel Pretzl vom 06.09.2016 kann aufgrund der Ausführungen unter Buchstabe a) des Vortrages der Referentin nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten wurde gemäß § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage mit Schreiben vom 15.09.2016 und 17.10.2016 (Anlage 5) zugestimmt. 


Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten hat Abdruck der

Vorlage erhalten. 

Dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden. 

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Vortrag der Referentin wird zur Kenntnis genommen, wonach
 - zum Erhalt der baulichen Strukturen kein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich ist;
 - entlang der Nordseite der Fasangartenstraße zwischen Haus Nr. 130 bis 160 keine zusätzlichen Angebote von kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften des täglichen Lebens und Dienstleistungsangebote etc. angeboten werden und keine Änderung und Anpassung von Bauleitplänen erfolgen wird.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 00975 und die Empfehlung Nr. 14-20 / E 00978 der Bürgerversammlung des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten am 09.06.2016 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02433 vom 06.09.2016 von Herrn StR Manuel Pretzl vom 06.09.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4.  Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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 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 das Direktorium HA II – BA (4x)
3. An den Bezirksausschuss 17
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/33 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3