

**Prüfung einer Erhaltungssatzung für die
Heimstättensiedlung**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01580 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 -
Ramersdorf-Perlach am 22.06.2017

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09998

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.01.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Empfehlung Nr. 14-20 / E 01580 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 22.06.2017
Inhalt	Erläuterungen zu Erhaltungssatzung gem. § 172 Baugesetzbuch (BauGB) sowie konkrete Äußerung zur Anwendung auf die Heimstättensiedlung.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	- Vom Vortrag wird Kenntnis genommen - Behandlung der Empfehlung gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung - Keine Beschlussvollzugskontrolle
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Erhaltungssatzung, Heimstättensiedlung
Ortsangabe	-/-



Telefon: 233 - 22118
Telefax: 233 - 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
HA II/11

Prüfung einer Erhaltungssatzung für die Heimstättensiedlung

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01580 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 -
Ramersdorf-Perlach am 22.06.2017

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09998

Anlage:
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01580

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.01.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
II. Antrag der Referentin	9
III. Beschluss	9

I. Vortrag der Referentin

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

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach hat am 22.06.2017 die anliegenden Empfehlung Nr. 14-20 / E 01580 beschlossen.

Mit Schreiben vom 18.08.2017 und 09.11.2017 sind für die o.g. Empfehlung aus der Bürgerversammlung Zwischennachrichten an den Antragsteller ergangen.

In der Empfehlung wird die Stadt gebeten zu prüfen, ob sie den ersten Satz der Erhaltungssatzung auf die Heimstättensiedlung anwenden kann, um deren städtebauliche Eigenheit und Gestalt zu schützen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01580 wie folgt Stellung:

1. Grundsätzliches

Die Gemeinden können zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen Bereiche bezeichnen, in denen der Rückbau (Abbruch), die Änderung oder die Nutzungsänderung, sowie auch die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Der Schutzzweck einer sog. Gestaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB umfasst dabei

- das Ortsbild – darunter ist die bauliche Ansicht des Ortes oder Ortsteils einschließlich des Straßenbildes bei der Betrachtung sowohl von innen und außen einschließlich der Ortssilhouette zu verstehen,
- die Stadtgestalt – dies ist die Baustruktur einer Stadt, zu der auch Grundriss und Freiräume rechnen, und ferner
- das Landschaftsbild – worunter der optische Eindruck von weitgehend freier Landschaft mit eventuell geringer Besiedlung zu verstehen ist.

Voraussetzung zum Erlass einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Gebiet eine (besondere) städtebauliche Eigenart aufweisen muss, und zwar auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Ferner muss die bauliche Beschaffenheit des Gebiets das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. In diesem Sinne zu verstehen sind z. B. Ensembles oder geschlossene Altstadtkerne.

In der Satzung sind zudem die satzungstragenden Gründe zu benennen; dies, um feststellen zu können, welcher Genehmigungsvorbehalt im Sinne des § 172 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt. Es sind also die jeweiligen Aspekte, das heißt, die gestalterischen Kriterien, die durch die Satzung bewahrt werden sollen, anzuführen. Entscheidend ist hier, dass ausschließlich städtebauliche Belange das Ziel der Erhaltung von baulichen Anlagen sind. Eine positive Gestaltungspflege, d. h. gestaltende Regelungen/Festsetzungen können hier nicht getroffen werden. Grundlage der Einzelfallbeurteilung sind die in der jeweiligen Erhaltungssatzung zwingend und mit ausreichender Bestimmtheit darzulegenden Erhaltungsziele. Versagungen der Genehmigung sind ausschließlich nach den Vorgaben des § 172 Abs. 3 BauGB möglich.

Die durch eine Erhaltungssatzung begründete (besondere) Genehmigung zum Rückbau, der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nach § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der Satzungsschutz wird somit erst bei der Entscheidung über eine genehmigungspflichtige Maßnahme wirksam. Für weitere detaillierte Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen besteht bei Erhaltungssatzungen kein Raum; sie können auch an bestehende bauliche Anlagen keine Anforderungen stellen.

(Gestaltungs-)Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind städtebauliche Satzungen. Die städtebauliche Dimension ist 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.

Bei dem zuletzt auf den Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung überprüften Bereich „Senftenauer Straße“ zeigte sich, dass die hier vorhandenen planungsrechtlichen Vorgaben (einfacher Bebauungsplan in Form von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen) zusammen mit den darüber hinaus bestehenden städtischen Satzungen und Verordnungen ausreichen, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes auch hinsichtlich der Gestaltung und des Ortsbildes zielgerecht zu steuern. Dies trifft regelmäßig auch für das sonstige Stadtgebiet zu. Im Bereich der Landeshauptstadt München wurde deshalb vom städtebaulichen Instrument der (Gestaltungs-)Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (BauGB) bislang kein Gebrauch gemacht.

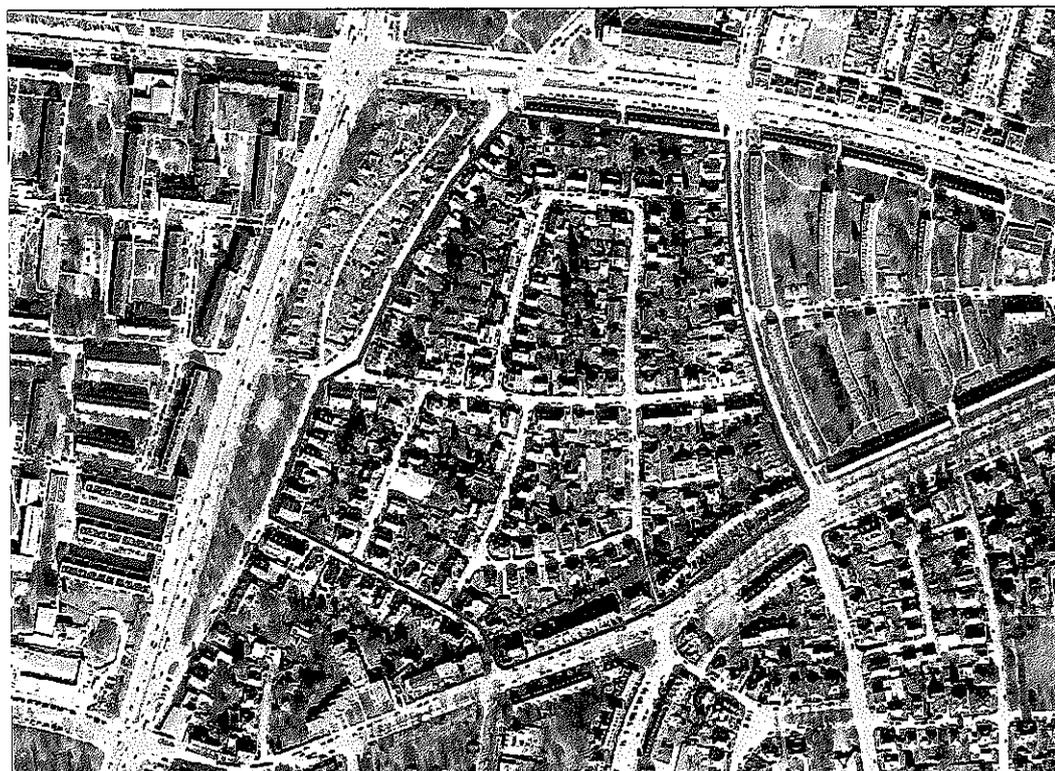
Beim Schutz der Gartenstädte geht es in der Hauptsache um bodenrechtliche Aspekte, nämlich die Größe, Zahl und Situierung der Baukörper, und weniger um gestalterische Elemente. Im Übrigen ist auch für gestalterische Vorgaben die Voraussetzung ein einheitliches Ortsbild, das eine gewisse Besonderheit aufweist. In den meisten Fällen der ehemaligen Staffel 9- und 10-Gebiete hat sich aber eine heterogene Bebauung entwickelt, die sich durch keine grundsätzliche Besonderheit gegenüber der sonstigen Bebauung auszeichnet. Es erscheint daher nicht zielführend, hier den Weg über § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB einzuschlagen.

2. Städtebauliche Untersuchung des Gebiets

a) Lage und baulicher Bestand

Die Heimstättensiedlung liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach südlich der Bad-Schachener-Straße zwischen Echardinger Straße und Krumbadstraße.

Die Originalbebauung aus den 20er Jahren war geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit holländischem Doppelwalmdach. Diese wurden im Laufe der Jahre durch ein- und zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser sowie untergeordnet Geschosswohnungsbauten mit verschiedenen Dachformen ergänzt.



b) Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan:

Das gesamte Areal ist im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Übergeleiteter Bebauungsplan mit Bauliniengefüge:

Entlang der Verkehrsflächen bestehen Straßenbegrenzungslinien. Die gesamte Siedlung ist an den Straßenseiten mit von der Straßenverkehrsfläche zurückgesetzten Baulinien gefasst, um einen Vorgartenbereich freizuhalten. Die Bauflächen sind im rückwärtigen Bereich durch rückwärtige Baugrenzen begrenzt, um in den tieferen Baugrundstücken eine weitere Bebauung im Gartenbereich zu unterbinden.



Für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben findet § 34 BauGB in Verbindung mit dem übergeleiteten Bebauungsplan Anwendung.

Denkmalschutz, Ensembleschutz:

Im Areal befindet sich weder ein Einzelbaudenkmal, noch ist das Gebiet als Ensemble im Sinne des Art. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) ausgewiesen. Gebäude mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind hier nicht vorhanden.

c) Städtebauliche Bewertung

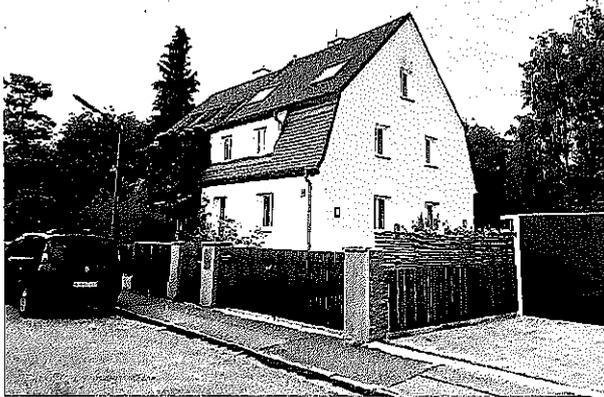
Die alte Gebäudestruktur der Bebauung aus den 20er Jahren findet sich in gemäßigt abgeänderter Form (geänderte Dachdeckung und Fensterformate, Dachgauben, Anbauten ect.) noch entlang einiger Straßenzüge im Gebiet.



Zinnebergstraße



Zinnebergstraße



Oberölkofenerstraße



Steinseestraße

Die Weiterentwicklung des Gebiets ist ablesbar an den zahlreichen übrigen Gebäuden mit unterschiedlichsten Dachformen wie Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeldach, Satteldach, Tonnendach, die die Siedlung im Laufe der Jahre vervollständigt haben. Neben den ursprünglichen Einzel- und Doppelhäusern wurden Reihenhäuser und in untergeordnetem Umfang Mehrfamilienhäuser erbaut.



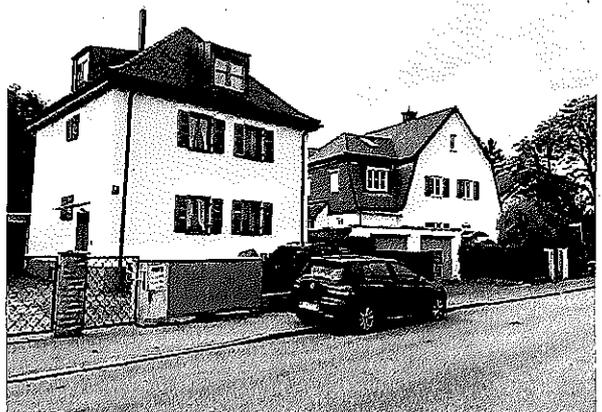
Oberölkofener Straße



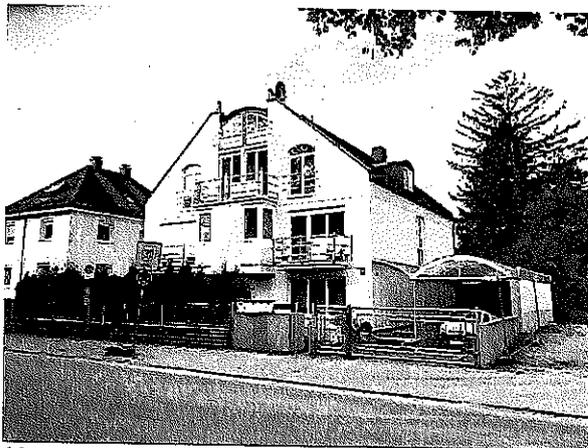
Wemdingen Straße



Steinseestraße



Steinseestraße



Krumbadstraße



Steinseestraße

(Quelle Straßenbilder: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/31P)

Die vorhandenen Baulinien und Baugrenzen schaffen klare Vorgaben. Die bauliche Struktur der Gesamtanlage unterliegt auch ohne zusätzliche gestalterische Vorgaben nach wie vor einer städtebaulichen/stadtgestalterischen Ordnung durch:

- die durchgehenden ca. 5 m tiefen Vorgartenzonen,
- eine überwiegend gleichförmige Geschossigkeit,
- die schmalen Grundstücksbreiten mit in der Regel tiefen rückwärtigen Gärten und
- den Baumbestand.

Diese Kriterien beziehen sich jedoch nicht allein auf das genannte Gebiet, sondern gelten darüber hinaus auch für umliegende Bereiche, die nach ähnlichem Schema bebaut wurden.

3. Ergebnis

Die Überprüfung der Heimstätten-siedlung ergibt, dass sich auf Grund der vorhandenen baulichen Beschaffenheit des Gebietes der Erlass einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht in dem Maße begründen lässt, dass diese Satzung auch einer gerichtlichen Prüfung standhalten könnte, da für das Gebiet keine derart (besondere) städtebauliche Eigenart und örtliche Besonderheit nachgewiesen werden kann, die eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde. So bestehen in der Siedlung mittlerweile neben der Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung aus den 20er Jahren unterschiedliche Gebäudetypologien wie Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit verschiedensten Dachformen.

Die baulichen Anlagen im angesprochenen Bereich unterlagen zwar – wie im übrigen eine jede Bebauung in größerem Zusammenhang – in ihrer Entstehungszeit einer gewissen städtebaulichen und stadtgestalterischen Ordnung, die sich jedoch aus gesamtstädtischer Sicht nicht in dem Maße prägend auf Ortsbild und Stadtgestalt auswirkt, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung begründet werden könnte.

Trotz einer städtebaulichen und gestalterischen Veränderung in den letzten Jahren ist der anfängliche Charakter der Siedlung im Hinblick auf die Höhenentwicklung, die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Gebäudekubaturen auch heute noch ablesbar. Es zeigt sich, dass die Grundstückszuschnitte in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen, die konsequente Anwendung des § 34 BauGB im Sinne der ständigen Rechtsprechung sowie die darüber hinaus geltenden städtischen Satzungen und Verordnungen ausreichen, um die künftige Entwicklung des Gebietes auch im Rahmen des § 34 BauGB sinnvoll gestalten zu können. Insoweit besteht kein Planungsbedürfnis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung sind zudem Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsgarantie gem. Art 14 Grundgesetz (GG) verbunden, die einer sehr genauen Auseinandersetzung der öffentlichen Belange mit den privaten Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bedürfen.

Der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für den angesprochenen Bereich lässt sich daher weder städtebaulich noch rechtlich rechtfertigen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01580 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 22.06.2017 kann auf Grund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat die Vorlage in seiner Sitzung am 06.12.2017 zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach hat Abdruck der Vorlage 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. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin, dass das Instrument der Erhaltungssatzung für den Bereich der Heimstättensiedlung nicht angewendet werden kann, wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01580 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 22.06.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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 (1x)
3. An den Bezirksausschuss 16
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Bürgerversammlung des . Stadtbezirkes am . .

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Prüfung einer Erhaltungssatzung fuer die Heimstaettensiedlung

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Die Stadt moege pruefen, ob sie den ersten Satz der Erhaltungssatzung auf die Heimstaettensiedlung anwendet, um deren staedtebauliche Eigenheit und Gestalt zu schuetzen.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit angenommen

mit Mehrheit abgelehnt



Anlage

Wir setzen uns schon seit Jahren für den Schutz der Heimstättensiedlung ein. Diese Siedlung hat noch weitgehend ihren ursprünglichen Charakter aus den 1920er Jahren erhalten. Sie ist aber natürlich wie alle Münchner Gartenstädte akut von massiver Verdichtung und Neubautätigkeit bedroht. Einen Ensembleschutz wird es hier nicht geben, das hat uns Dr. Körner vom Denkmalamt bereits letztes Jahr mitgeteilt. Immerhin will die Stadt mit sog. Rahmenplänen die ungezügelte Verdichtung in den Gartenstädten etwas regulieren. Das kann aber, wie wir seit 2015 sehen, dauern. Es gibt allerdings ein weiteres städtebauliches Instrument zum Schutz gewachsener Strukturen, das in München nicht angewendet wird. Die Erhaltungssatzung. Moment, die gibt's doch in Haidhausen, werden Sie jetzt sagen. Das stimmt und zwar nicht nur für Haidhausen. In München wird allein der zweite Punkt der Erhaltungssatzung, nämlich der Milieuschutz, mit Erfolg angewendet. Der erste Punkt der Satzung lautet aber: die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt – und dieser Teil wird in München nicht angewendet. In anderen Städten wie Hamburg, Dresden oder Halle aber sehr wohl.

Auch wenn es hier nicht um Baudenkmäler im klassischen Sinne geht, sind alte Gebäude und gewachsene Strukturen für die Lebensqualität einer Stadt und damit für ihre Bewohner eminent wichtig.

Juni 2017

