

Telefon: 233 - 22825
- 24969
Telefax: 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/32P
PLAN-HA II/30V

**Bebauungsplan Nr. 2144
Maximilian-Kolbe-Allee (südlich);
Therese-Giehse-Allee (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57ci)**

A) Aufstellungsbeschluss

**B) Stadt der kurzen Wege:
Nahversorgung in Neuperlach Süd**
Antrag Nr. 14-20 / A 05131 von Frau StRin Bettina Messinger,
Frau StRin Heide Rieke vom 26.03.2019

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15573

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 18.07.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Für die Anwesen Maximilian-Kolbe-Allee 8 - 14 auf dem Flurstück Nr. 474 Gemarkung Perlach sollen die in den Erdgeschossen vorhandenen Ladennutzungen rechtlich gesichert werden, um die vorhandene Fußgängerzone und ihre Funktion als Nahbereichszentrum zu erhalten. Antrag von Frau StRin Bettina Messinger und Frau StRin Heide Rieke vom 26.03.2019.
Inhalt	Im Erdgeschoss entlang der Anwesen Maximilian-Kolbe-Allee 8 - 14 werden vorwiegend gewerbliche Einrichtungen zugelassen. Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, der den bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung ändert bzw. einschränkt, erforderlich. Behandlung des Antrages von Frau StRin Bettina Messinger und Frau StRin Heide Rieke vom 26.03.2019.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünstrukturplan Nr. 57ci wird für das Flurstück Nr. 474, Gemarkung Perlach teilweise geändert und ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dem Antrag von Frau StRin Bettina Messinger und Frau StRin Heide Rieke vom 26.03.2019 wird entsprochen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	RIS-Stadtrat, Maximilian-Kolbe-Allee, Aufstellungsbeschluss, Antrag Nr. 14-20 / A 05131
Ortsangabe	Stadtbezirk 16 - Perlach

Telefon: 0 233-22825
-24969
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/32P
PLAN-HA II/30V

**Bebauungsplan Nr. 2144
Maximilian-Kolbe-Allee (südlich),
Therese-Giehse-Allee (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57ci)**

A) Aufstellungsbeschluss

B) Stadt der kurzen Wege:

Nahversorgung in Neuperlach Süd

Antrag Nr. 14-20 / A 05131 von Frau StRin Bettina Messinger,
Frau StRin Heide Rieke vom 26.03.2019

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15573

Anlagen:

1. Übersichtsplan Aufstellungsbeschluss (M 1: 5.000)
2. Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 57ci (ohne Maßstab)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirke (M 1 : 50.000)
4. Antrag von Frau StRin Bettina Messinger,
Frau StRin Heide Rieke vom 26.03.2019

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 18.07.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Planungsanlass.....	2
2. Ausgangssituation.....	2
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile.....	2
2.2. Planerische Ausgangslage.....	2
2.2.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	2
2.2.2. Bestehender Bebauungsplan.....	2
2.2.3. Zentrenkonzept.....	2
3. Planungsziele.....	3
4. Sozialgerechte Bodennutzung.....	3
5. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB.....	4
II. Antrag der Referentin.....	5
III. Beschluss.....	6

I. Vortrag der Referentin

A) Bebauungsplan

1. Planungsanlass

Im Erdgeschossbereich der Anwesen Maximilian-Kolbe-Allee 8 - 14 (Flurstück Nr. 474, Gemarkung Perlach) befinden sich derzeit in den zur Maximilian-Kolbe-Allee hin orientierten Gebäudeteilen verschiedene gewerbliche Einrichtungen.

Für die etablierte Ladenzeile entlang der Fußgängerzone Maximilian-Kolbe-Allee soll gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss baurechtlich gesichert und eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das betreffende Grundstück mit der Flurstück Nr. 474, Gemarkung Perlach liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach im Bezirksteil Neuperlach Süd. Es wird im Süden durch die Maximilian-Kolbe-Allee und im Westen durch die Therese-Giehse-Allee begrenzt. Die Gesamtfläche beträgt 4.000 m² und befindet sich in privatem Eigentum.

2.2. Planerische Ausgangslage

2.2.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München (LHM) stellt für das Planungsgebiet Allgemeines Wohngebiet dar.

2.2.2. Bestehender Bebauungsplan

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Umgriff des seit 20.03.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (mit Grünstrukturplan) Nr. 57ci der LHM, der für das gegenständliche Flurstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) bietet neben der Wohnnutzung auch die Möglichkeit, gewerbliche Nutzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterzubringen.

Gegenüber dem Planungsgebiet, entlang der nördlichen Seite der Maximilian-Kolbe-Allee, grenzt ein durch den o. g. Bebauungsplan festgesetztes Kerngebiet (MK) an. In dem eingeschossigen Gebäude haben sich ausschließlich Gewerbeeinrichtungen etabliert.

2.2.3. Zentrenkonzept

Entsprechend des vom Stadtrat in der Vollversammlung vom 20.03.2019 beschlossenen aktuellen Zentrenkonzepts der LHM (Sitzungsvorlage Nr. Nr. 14-20 / V 12932) befindet sich das Planungsareal innerhalb des Nahbereichszentrums Maximilian-Kolbe-Allee. Mit seinem bestehenden Angebot eines großflächigen Nahversorgers und eher

kleinteiligen, ergänzenden Einzelhandel, dient es der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Schließung der kleinen Läden und der anderen Anbieter reduziert die Angebotsvielfalt und führt zu einer Schwächung des Nahbereichszentrums.

3. Planungsziele

Um die Unterbringung der im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestehenden und möglichen Laden-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und andere mit Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzungen zu sichern und zu fördern, werden im Erdgeschoss entlang der Anwesen Maximilian-Kolbe-Allee 8 - 14 vorwiegend gewerbliche Einrichtungen zugelassen.

Die urbane Struktur des Quartiers wird durch das Vorhaben gestärkt und die Fußgängerzone als Einkaufspassage für Waren des täglichen Bedarfs aufrecht erhalten.

Bereits durch die Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57ci durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2136 - Gustav-Heinemann-Ring (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12566), rechtsverbindlich seit 29.03.2019, wurde u. a. festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist in dem Gebäudeteil auf der dem Gustav-Heinemann-Ring und der Maximilian-Kolbe-Allee zugewandten Seite eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Lediglich im rückwärtigen Gebäudeteil in dem vom Gustav-Heinemann-Ring bzw. von der Maximilian-Kolbe-Allee abgewandten Bereich ist eine Wohnnutzung, bis zu einer Tiefe von 8,50 m im Erdgeschoss, zulässig.“

Dieses Ziel wird durch die Teiländerung des Bebauungsplans nun auch für das Flurstück Nr. 474, Gemarkung Perlach in der Maximilian-Kolbe-Allee 8 - 14 weitergeführt.

Die Erdgeschosse dienen einer innenstadttypischen Nutzungsmischung aus nicht störenden Gewerbebetrieben, die weiterhin erhalten bleiben und die Urbanität des gesamten Quartiers weiter stärken sollen.

Alle weiteren im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57ci getroffenen Festsetzungen und Regelungen sind durch die Teiländerung des Bebauungsplans nicht betroffen.

4. Sozialgerechte Bodennutzung

Ein Fall der Sozialgerechten Bodennutzung liegt nicht vor, da der vorgesehene Bebauungsplan weder zu einer Bodenwertsteigerung führt, noch für die LHM Kosten und Lasten auslösen wird.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat in ihrer Sitzung vom 05.06.2019 dieser Vorgehensweise zugestimmt.

5. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Um die unter Ziffer 3 beschriebenen Planungsziele zu sichern, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit Grünstrukturplan Nr. 57ci für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, den Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring erfolgen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind dabei erfüllt:

- Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die Grundfläche (GR) liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 der Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- 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.
- Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Störfallbetrieben.

B) Stadt der kurzen Wege:

Nahversorgung in Neuperlach Süd

Antrag Nr. 14-20 / A 05131 von Frau StRin Bettina Messinger,
Frau StRin Heide Rieke vom 26.03.2019

Mit Antrag vom 26.03.2019 (Anlage 4) haben Frau StRin Bettina Messinger und Frau StRin Heide Rieke beantragt, dass sich die Landeshauptstadt München dafür einsetzen solle, dass die bisherige Ladenzeile in der Maximilian-Kolbe-Allee erhalten bleibt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14 - 20 / A 05131 wie folgt Stellung:

Zudem wird mit dem hier vorliegenden Aufstellungsbeschluss die Ladennutzung im EG in der Maximilian-Kolbe-Allee gesichert werden.

Nachdem der Grundstückseigentümer mit Bauantrag vom 15.2.2019 neben einer Aufstockung des Gebäudes mit zusätzlichen Wohnungen auch eine Nutzungsänderung der Ladenflächen im EG zu Wohnungen beantragt hat, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission umgehend Gespräche mit der anwaltlichen Vertretung des Investors aufgenommen mit dem Ziel

des Erhalts der Ladenzeile, sowie der weiteren genannten Einrichtungen und Betriebe. Der gegenständliche Bauantrag wurde im Zuge der Verhandlungen inzwischen zurückgezogen und der Investor hat grundsätzlich Bereitschaft signalisiert, zur Stärkung des Nahbereichszentrums an der Maximilian-Kolbe-Alle im Erdgeschoss des Gebäudes auch künftig Gewerbeflächen anzubieten.

Dem Antrag wird entsprochen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Dem B-Plan wird vollumfänglich zugestimmt.“

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat Abdrucke der 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 das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.05.2019, (M = 1 : 5.000) schwarz umrandete Gebiet Maximilian-Kolbe-Allee (südlich), Therese-Giehse-Allee (westlich), ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57ci vom 20.03.1984 für das Grundstück Flurstück Nr. 474, Gemarkung Perlach zu ändern und ein neuer Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Antrag Nr. Nr. 14 - 20 / A 05131 von Frau StRin Bettina Messinger und Frau StRin Heide Rieke vom 26.03.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

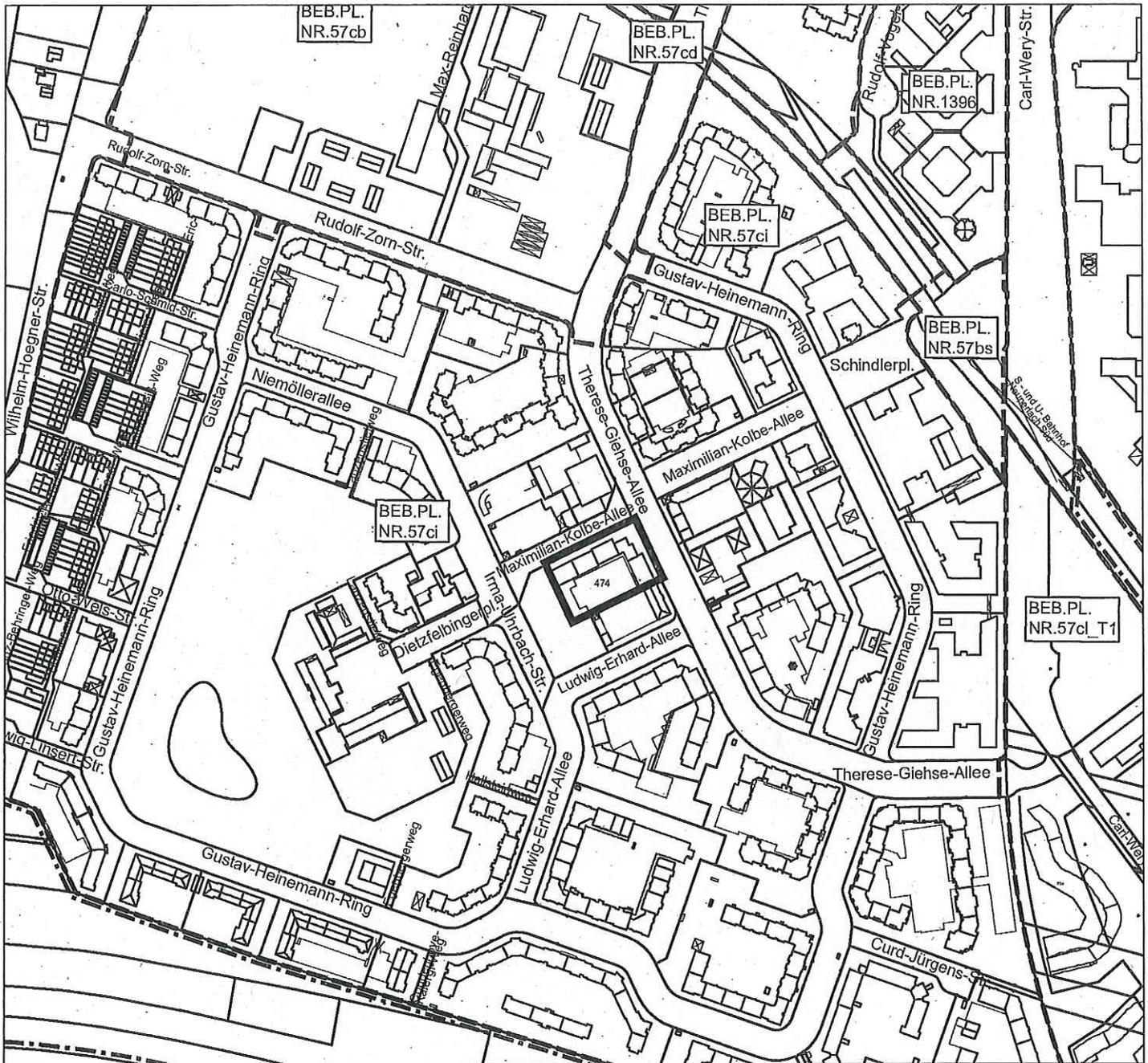
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/30 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
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 II/31 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/30 V



LEGENDE

 GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL. GEM. BESCHLUSSVORLAGE

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

 RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2144

BEREICH:

MAXIMILIAN-KOLBE-ALLEE (SÜDLICH),
THERESE-GIEHSE-ALLEE (WESTLICH)
(TEILÄNDERUNG DES BEB.PL. NR. 57ci)

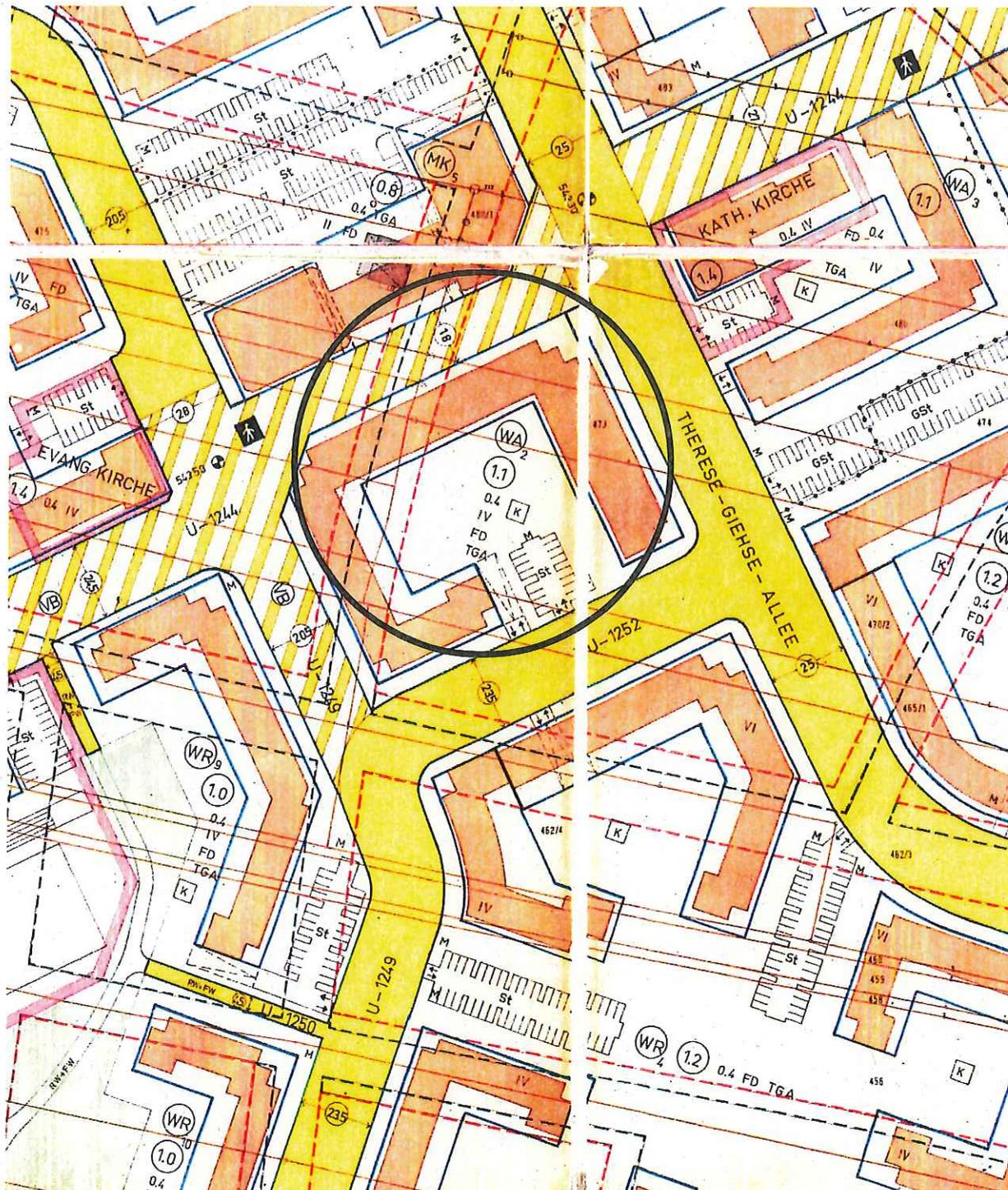
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/32P
AM 14.05.2019



1:5000

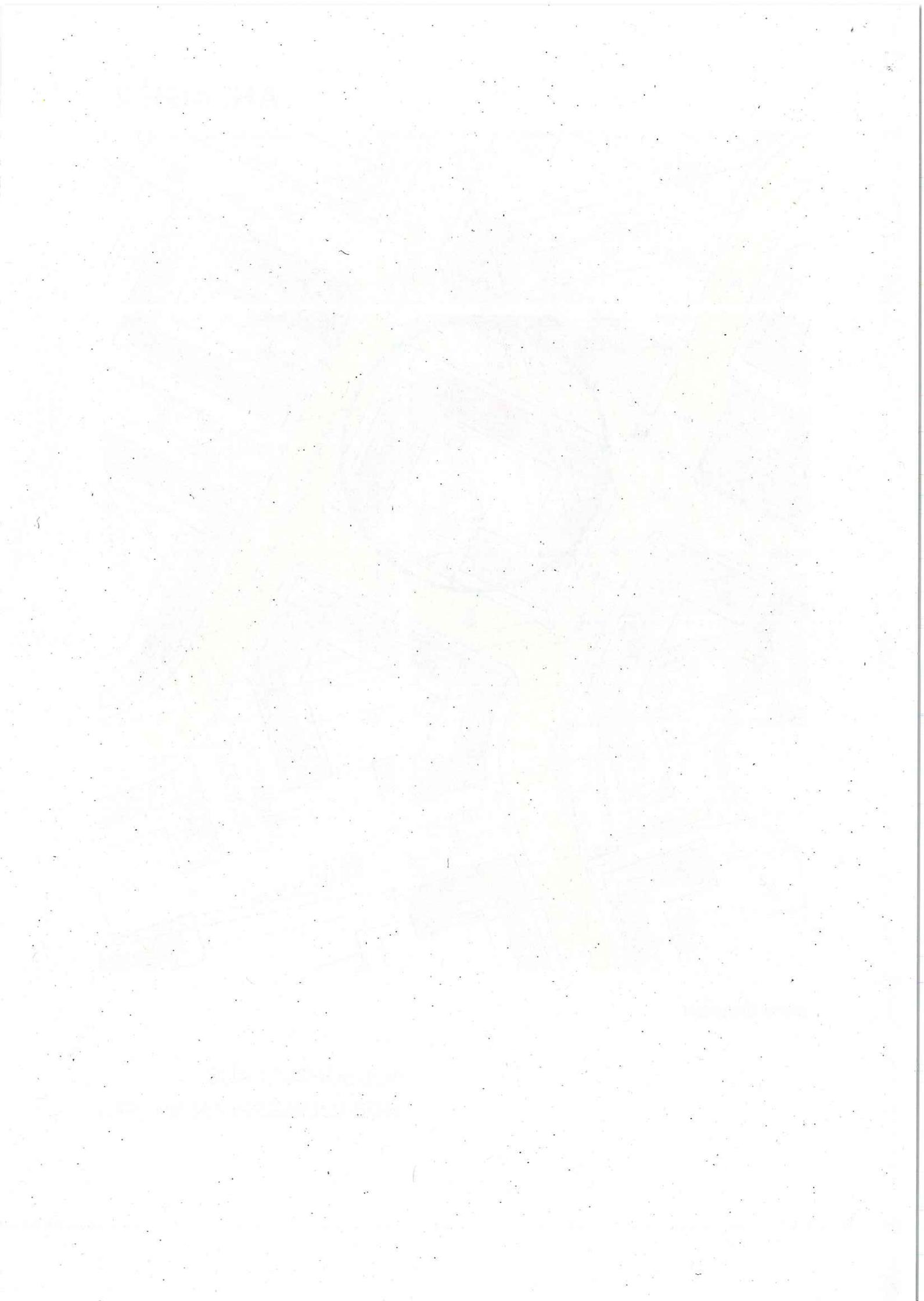


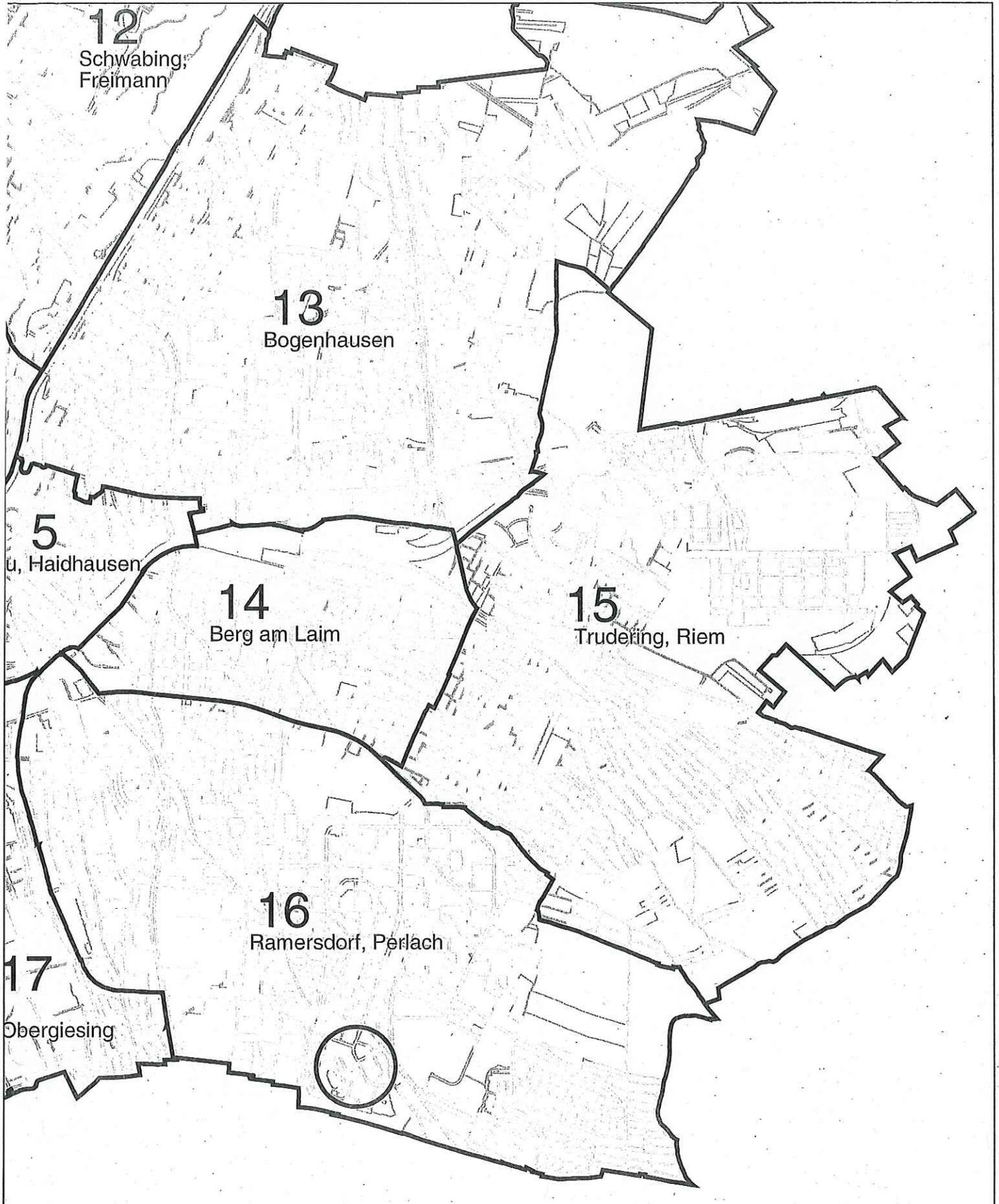
ANLAGE 2



ohne Maßstab

AUSSCHNITT AUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 57ci





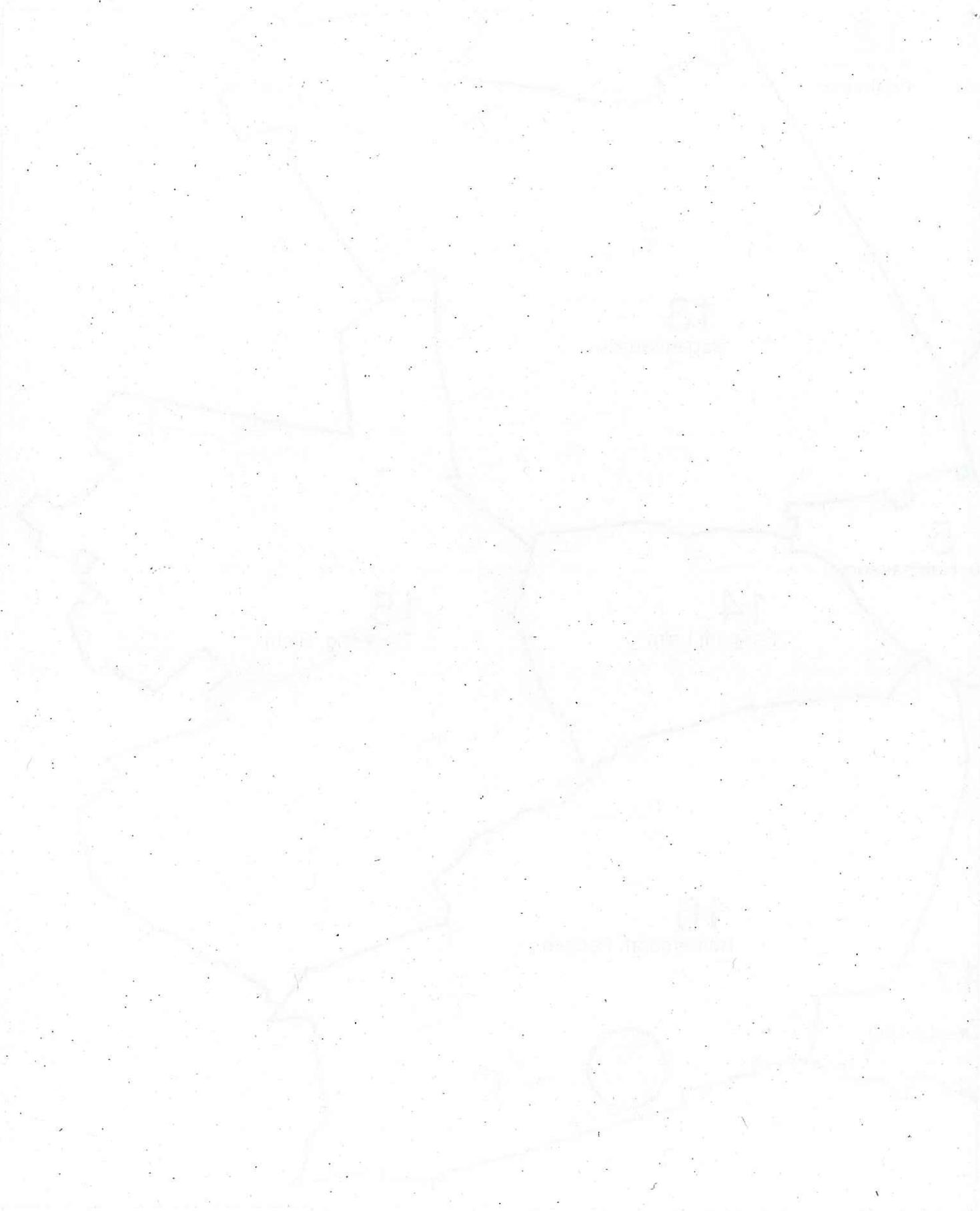
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG

BEZIRKSÜBERSICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2144



1:50000

 LAGE DES BEB.PL.



MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 26.03.2019

**Stadt der kurzen Wege:
Nahversorgung in Neuperlach Süd**

Antrag

Die Landeshauptstadt München setzt sich dafür ein, dass die bisherige Ladenzeile in der Maximilian-Kolbe-Allee erhalten bleibt.

Begründung

Die Maximilian-Kolbe-Allee ist eine Fußgängerzone. In den Erdgeschossen befinden sich Gewerbeeinheiten, die erheblich zur Nahversorgung in Neuperlach-Süd beitragen. In der näheren Umgebung entsteht immer mehr Wohnraum. Genauso wichtig ist aber auch, dass die bestehende Nahversorgung erhalten bzw. sogar ausgebaut wird, damit lange Wege und zusätzlicher Verkehr vermieden werden und die fußläufige Erreichbarkeit erhalten bleibt. Die Landeshauptstadt München soll sich deshalb für den Erhalt der bisherigen Gewerbeflächen in der Maximilian-Kolbe-Allee 8-14 einsetzen.

gez.

Bettina Messinger
Heide Rieke

Stadtratsmitglieder

MünchenSPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80313 München
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München
Tel.: 089- 23 39 26 27, Fax: 089- 23 32 45 99

E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de
www.spd-rathaus-muenchen.de



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
1155 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
1155 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
1155 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
1155 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
1155 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
1155 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
1155 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU