

BEZIRKSAUSSCHUSS DES 16. STADTBEZIRKES
DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
RAMERSDORF- PERLACH



Unterausschuss Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung (BSB)

Vorsitzender:

Wolfgang F. Thalmeir

eMail: wfth@mac.com; Tel. +49 89 544346-0

stv. Vorsitzende:

Andrea del Bondio

eMail: kress.delbondio@mnet-online.de, Tel. +49 89 6804886

B e r i c h t

**über die Sitzung am 24.06.2015 um 18.45 Uhr im
Technischen Rathaus, Friedenstraße 40, Raum 4.475**

1. Allgemeines

Die Beschlussfähigkeit des Unterausschusses wird festgestellt.

Die Tagesordnung wird einstimmig um den

TOP 4.3.1.21 Werinherstraße 83 – Antrag auf Nutzungsänderung

ergänzt.

Im Übrigen wird TO einstimmig genehmigt.

2. Entscheidungsfälle und Beschlussvorlagen

./.

3. Anträge

3.3.1 Ostpark Michaelgarten - erfolgte Gaststättenerweiterung; Bürgeranliegen in der Sitzung am 08.01.2015, Bürgerschreiben hierzu vom 10.05.2015

Eine Terminabstimmung für den Biergartenbesuch konnte bisher noch nicht erfolgen. Der TOP wird weiter zurückgestellt bis nach dem Biergartenbesuch mit Herrn Mössner. Ein geeigneter Termin wird von Herrn Thalmeir vereinbart.

4. Anhörungen und Stellungnahmen

4.3.1.12 Hofer Straße 22

Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit Spenglerwerkstatt in einen FKK-Club (bordellähnlicher Betrieb) mit Errichtung einer außenliegenden Sauna, eine Gaube und eines Fluchtbalkons - Tektur, Zuleitung vom 03.06.2015

- Fristverlängerung gewährt -

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Der BA wendet sich mit allem Nachdruck gegen die beantragte Nutzungsänderung.

Soweit die LBK in diesem Falle nunmehr ganz offensichtlich beabsichtigt, die Nutzungsänderung doch zu genehmigen, weil angeblich „die Größe des Bordellbetriebes“ nicht die Dimension der bisher abgelehnten Bordelleinrichtungen erreiche, wird die LBK dringend ersucht Ihre Haltung nochmals zu überprüfen.

Die beantragte Nutzungsänderung ist zwingend abzulehnen und ggf. auch ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht zu führen.

Der beantragte FKK-Club verfügt über ein weitläufiges Freigelände mit Saunen, Pools und Freiterrassen. Es ist deshalb geradezu weltfremd und blauäugig, anzunehmen, dass der Bordellbetrieb sich auf nur wenige Zimmer beschränken werde.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich eine Schule und ein Kindergarten. Durch die Genehmigung einer weiteren Bordelleinrichtung wird der bereits in der Umgebung erkennbare, negative Trading Down-Effekt für das ganze Gebiet weiter verstärkt und zwar völlig unabhängig von der Anzahl der Zimmer des Betriebes.

Das gesamte Gebiet leidet bereit jetzt unter einem hohen „Rotlichtdruck“, da die dringend notwendige Erschließung des Gebietes trotz entsprechender Vorschläge des BA bis zum heutigen Tage nicht realisiert wurde und deshalb die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sehr schwierig ist. Jeder weitere Rotlichtbetrieb, gleich welcher Größe, würde eine weitere sinnvolle Entwicklung des Gebietes erschweren und das weitere Abrutschen des Gebietes in ein Rotlichtviertel fördern.

Der UA regt an dieser Stelle weiterhin an, bei LBK und Planungsreferat dringlich nachzufragen, wie denn der Planungsstand der Erschließung des Gebietes ist.

Wurde die Münchner Lösung weiter verfolgt ?
Hier war für Herbst 2014 eine Stellungnahme der Stadt angekündigt.

Welche Hinderungsgründe gibt es ?

Welche Planungsmaßnahmen wurden eingeleitet und wie ist der Planungsstand?

Wann ist mit einer Erschließung zu rechnen ?

Abstimmung:

Einstimmig

4.3.1.13 Unterbibberger Straße 37

Nutzungsänderung und Umbau – Vorbescheid, Zuleitung vom 03.06.2015

- Fristverlängerung gewährt -

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Die beantragte Nutzungsänderung in eine Arbeiterunterkunft mit 60 Betten in der stillgelegten Gießerei wird durch den BA abgelehnt.

Sie ist planungsrechtlich unzulässig.

Der Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet vor. Dort wäre eine Unterkunft für Arbeiter nur dann zulässig, wenn es sich um Arbeitnehmer eines dort ansässigen Betriebes handeln würde. Nachdem die Gießerei derzeit stillgelegt ist, sind Arbeiter dort gar nicht beschäftigt.

Soweit beabsichtigt ist, eine Unterkunft für 60 Arbeiter auf engstem Raum zu schaffen, ist zu vermuten, dass die Unterkunftsanlage der Beherbergung von wechselnden, osteuropäischen Bauarbeitern dienen soll, die bekanntermaßen, bei völlig inakzeptabler Bezahlung, zumeist in menschenunwürdigen Unterkünften zusammengepfercht hausen.

Eine derartige Unterkunftseinrichtung ist unerwünscht, wird dem Charakter des Gewerbegebietes nicht gerecht und verstärkt nur den Trading Down Effekt.

Für den BA ist es andererseits aber verständlich, dass auch und gerade wegen der fehlenden Anbindung des Gebietes eine gewerbliche Nutzung der vorhandenen Flächen nicht möglich ist und der Eigentümer händeringend nach Alternativen sucht. Der BA regt deshalb ausdrücklich an, zu prüfen, ob nicht im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes eine Umwidmung der Flächen in der Weise erfolgen kann, dass eine Realisierung von Wohnbebauung, für die derzeit dringender Bedarf besteht, möglich wird.

Der BA regt insoweit weiter an, dass kurzfristig zusammen mit dem Eigentümer, einem Vertreter des Referats für Arbeit und Wirtschaft, einem Vertreter des Planungsreferats und einem Vertreter des BA ein Ortstermin durchgeführt wird, bei dem eine Abklärung der Möglichkeiten einer Umwidmung der Flächen, weg von Gewerbenutzung hin zur Wohnraumnutzung, erfolgen kann.

Abstimmung:

Einstimmig

4.3.1.14 Oskar-Maria-Graf-Ring 3-5

Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage und Kinderkrippe im EG mit einem Anteil sozial geförderter Wohnungen sowie Sanierung und Aufstockung zweier Bestandsgebäude – Tektur, Zuleitung vom 03.06.2015

- Fristverlängerung gewährt -

Der UA empfiehlt dem BA die Zustimmung zu der beantragten Tektur

Abstimmung:

Einstimmig

4.3.1.15 Ottobrunner Straße 28

Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage – Vorbescheid, Zuleitung vom 03.06.2015

- Fristverlängerung gewährt -

Der UA kann derzeit nicht abschließend klären, ob es sich bei diesem Grundstück um das Grundstück handelt, das als Alternativstandort für die Unterkunftsanlage in der Woferlstraße vorgesehen ist. Dies sollte vor Genehmigungserteilung noch im Rahmen eines Ortstermins geklärt werden.

Im Übrigen bestehen aber keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Abstimmung:

Einstimmig

4.3.1.16 Ulrich-von-Hutten-Straße 32

Neubau eines Mehrfamilien- und eines Doppelhauses mit Tiefgarage, Zuleitung vom 03.06.2015

- Fristverlängerung gewährt -

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Durch den im rückwärtigen Teil des Grundstücks geplanten Baukörper wird eine Bezugsfall für eine weitere rückwärtige Bebauung der in der Nachbarschaft gelegenen Grundstücke geschaffen, die letztendlich zu einer ganz erheblichen Nachverdichtung des gesamten Gevierts, mit einer nahezu vollständigen Versiegelung der Bodenflächen und einer fast vollständigen Zerstörung der vorhandenen Grünstrukturen und damit zu einem völligen Verlust des Gartenstadtcharakters führen würde.

Statt der Ausführung eines isolierten hinteren Baukörpers wird angeregt, die hintere Gebäudekante des geplanten vorderen Baukörpers um ca. 4-5 m nach hinten zu verschieben um so den vorderen Baukörper flächenmäßig zu vergrößern und gleichzeitig auf die Realisierung des hinteren Baukörpers verzichten zu können.

Weiterhin soll unbedingt darauf geachtet werden, dass die TG unterhalb des Gebäudes angeordnet wird um einer Flächenversiegelung so weit wie möglich entgegenzuwirken.

Abstimmung:

Mehrheitlich

4.3.1.17 **Nawiaskystraße 3**

Erweiterung eines Lebensmittelmarkts, Zuleitung vom 03.06.2015

- Fristverlängerung gewährt -

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Der BA sieht in dem massiven Verbrauch wertvoller Grundflächen durch den eingeschossigen Einzelhandelsmarkt nicht nur an der fraglichen Stelle, sondern auch an anderen vergleichbaren Standorten, ein massives Problem.

Die hier betroffene Fläche wäre für eine mehrgeschossige Wohnbebauung bestens geeignet und könnte auch für den Eigentümer gewinnbringend mit Wohnungen bebaut werden.

Andererseits besteht gerade an der fraglichen Stelle ein erheblicher Bedarf an einem Einzelhandel als Nahversorger. Dieser Bedarf wird durch die im Entstehen begriffene Nachverdichtung des Wohnbauprojektes in der Nawiaskystraße noch gesteigert werden.

Der BA stimmt deshalb zwar der beantragten Erweiterung zu, regt aber gleichzeitig an, mit dem Eigentümer des Grundstücks und dem Betreiber des Marktes Gespräche zu führen, um in Zukunft vielleicht eine zusätzliche Nutzung des Grundstückes durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau unter Beibehaltung des Einzelhandelsmarktes im EG und UG zu führen.

Abstimmung:

Mehrheitlich

4.3.1.18 **Balanstraße 92**

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (18 WE) mit TG, Zuleitung vom 09.06.2015

- Fristverlängerung gewährt -

Der UA empfiehlt dem BA die Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Abstimmung:

Mehrheitlich

4.3.1.19 **Aschauer Straße 34**

Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen – befristet auf 10 Jahre,
Zuleitung vom 9.6.2015

- bereits genehmigt –

- Fristverlängerung gewährt -

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Leider wurde die Unterkunftsanlage bereits ohne die satzungsmäßig vorgeschriebene Anhörung des Bezirksausschusses genehmigt.

Es wäre allerdings nicht nur rechtlich geboten sondern auch sehr sinnvoll gewesen, trotz des Zeitdrucks und der Dringlichkeit zumindest eine Anhörung des BA-Vorsitzenden oder des UA-Vorsitzenden vorab durchzuführen, denn der BA stellt nun doch ganz erhebliche Mängel in der Planung der Anlage fest.

Das Grundstück erscheint bereits aufgrund seiner Lage als Eckgrundstück, eingezwängt zwischen der 4-spurig ausgebauten und viel befahrenen Ständlerstraße und den ganz erheblich frequentierten Bahngleisen, vollständig ungeeignet um dort eine Wohnunterkunft zu planen.

Ein schräg gegenüberliegendes Grundstück an der Aschauer Straße wäre für eine Unterkunftsanlage deutlich besser geeignet gewesen.

Zumindest hätte aber durch ein Drehen der Baukörper erreicht werden können, dass der wesentliche Teil der Unterkunftsanlage nicht direkt dem Schallpegel der unmittelbar angrenzenden Bahngleise und der Hauptstraße ausgesetzt gewesen wäre.

Die einzelnen Baukörper sind untereinander nicht verbunden, was eine Betreuung der Bewohner erheblich erschwert. Besonders schlecht ist dabei die Anordnung des Verwaltungsgebäudes an dem einen Ende der GU-Anlage hin zur Aschauer Straße geplant ist.

Es scheint fast so, als ob im vorliegenden Fall alle bisherigen dringenden Anregungen des BA zur Ausstattung der GU-Anlage zugunsten der möglichst schnellen Schaffung einer im Ergebnis allerdings jetzt menschenwürdigen Massenunterkunft komplett negiert worden sind.

So finden sich nur eine unzureichende Anzahl von Kochstellen, eine völlig unzureichende Anzahl von Aufenthaltsräumen, die weder groß genug noch trennbar sind, eine ebenfalls völlig unzureichende Anzahl von Toiletten und eine nur ebenfalls unzureichende Anzahl von Duschen und Waschgelegenheiten.

Der BA verweist in diesem Zusammenhang zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Stellungnahmen zu den geplanten GU-Anlagen „Nailastraße“ und „Im Gefilde“.

Eine Integration der Flüchtlinge wird an dieser Stelle nur schwer möglich sein.

Aufgrund der Lage der Anlage zwischen den Bahngleisen und der Ständlerstraße und den praktisch nicht vorhandenen Freiflächen ist der BA der Auffassung, dass diese Anlage jedenfalls nicht für die Unterbringung von Familien mit Kindern geeignet ist.

Abstimmung:

Einstimmig

4.3.1.20

Carl-Wery-Straße MK2

Neubau eines Hotels mit TG, Zuleitung vom 11.06.2015

- Fristverlängerung gewährt -

Der UA empfiehlt dem BA die Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Dem UA Mobilität und Umwelt wird empfohlen die verkehrliche Situation an der Grundstücksausfahrt die im Kreuzungsbereich Carl-Wery-Straße / Therese-Giehse-Allee liegt weiter zu beobachten.

Abstimmung:

Mehrheitlich

4.3.1.21 Werinherstraße 83 – Antrag auf Nutzungsänderung

Der UA empfiehlt dem BA folgende Stellungnahme abzugeben:

Der BA hat erhebliche Bedenken gegen die für das fragliche Gebiet eingereichten Anträge auf Nutzungsänderung in Büroflächen.

Diese Anträge können nur dann positiv verbeschieden werden, wenn die nach Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Stellplätze auch auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Schon jetzt beklagen die Bewohner der angrenzenden Gebiete, dass die Straßenzüge von Mitarbeitern der in den Büros ansässigen Firmen komplett zugeparkt werden. Der ständige Parksuchverkehr ist ein weiteres Ärgernis in den angrenzenden Wohngebieten.

Es mag durchaus sein, dass das Gelände durch den ÖPNV sehr gut erschlossen ist. Leider ist es jedoch eine bekannte Tatsache, dass eben nicht alle Mitarbeiter tatsächlich den ÖPNV für die Fahrt zur Arbeit nutzen.

Es darf hier jedenfalls kein Präzedenzfall geschaffen werden.

Der Investor ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er nicht damit rechnen kann, dass eine Befreiung von den Stellplatzaufgaben der Stellplatzsatzung erteilt wird.

Es ist zusätzlich zu prüfen, inwieweit die Ausweisung von Parklizenzengebieten in den angrenzenden Wohngebieten zum Schutz der dortigen Bewohner möglich ist.

Abstimmung:

Mehrheitlich

6. Antworten der Verwaltung auf Anträge und Anfragen

./.

7. Unterrichtungsfälle und Bekanntgaben

7.3.2 Vollzug der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

7.3.2.1 Hechtseestraße
Zuleitung vom 05.05.2015

7.3.2.2 Agrippastrasse
Zuleitung vom 11.05.2015

7.3.2.3 Kosegartenplatz
Zuleitung vom 12.05.2015

Alle TOP werden zur Kenntnisnahme empfohlen

Abstimmung:

Einstimmig

8. Termine – Ankündigungen – Sonstiges

8.1. Erhaltungssatzungsgebiete in München

Voraussetzungen und Auswirkungen – Möglichkeiten für unseren Stadtbezirk
Kurzvortrag Peter Wimmer und Guido Bucholtz

Herr Peter Wimmer und Herr Guido Bucholtz berichten über die derzeit in München bestehenden Erhaltungssatzungsgebiete und geben einen Überblick über die Voraussetzungen, neue Erhaltungssatzungsgebiete auszuweisen.
Die Frage, ob es möglich und sinnvoll sei, Erhaltungssatzungsgebiete auch in unserem Stadtbezirk auszuweisen und dieses Instrument ggf. auch zur Erhaltung der Gartenstädte einzusetzen wird im Anschluss hieran kontrovers diskutiert.

Der UA hält es für sinnvoll, zu dieser Frage bei Gelegenheit nochmals einen Experten in eine der nächsten UA-Sitzung einzuladen.

8.2. Offene Diskussion

Thema: Wie funktioniert Bürgerbeteiligung ?

Ein Begriff, von dem jeder spricht und der in allen Verfahren gerne von allen Seiten reklamiert wird, von dem aber keiner so recht weiß, was es tatsächlich bedeutet.

Herr Kress del Bondio hat sich in dankenswerter Weise bereit erklärt, dieses Thema für eine der nächsten UA-Sitzungen aufzubereiten und einen Kurzvortrag, der eine Einführung in eine weitere Diskussion ermöglichen soll, vorzubereiten.

8.2. Nächste UA-Sitzung am 22.07.2015 um 18.45 Uhr

im Technischen Rathaus, Friedenstraße 40, SS 0.409, EG

8.3. Bekanntgabe der nächsten anstehenden Termine für Jour-Fixe mit LBK Teamleitung

nächster Termin – 22.07.2015, 8.00 Uhr

Wolfgang F. Thalmeir

Vorsitzender des Unterausschusses

Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung im BA 16