

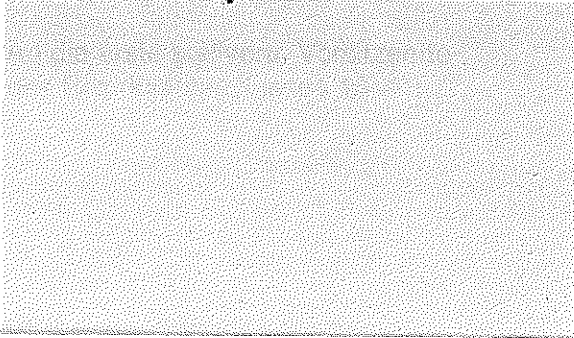


Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

PLAN-HAIV-33V

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer:
Sachbearbeitung:

I.



Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
30.12.2019

Frühzeitige Information des BA über neue Bauprojekte bei Verstoß gegen bestehende Baulinien / umgebende Bebauung; Bürgerantrag

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07057 des Bezirksausschusses 18 - Untergiesing-Harlaching vom 17.09.2019

Sehr geehrte Frau

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit dem Antrag wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission ersucht, dem Bezirksausschuss bei neuen Bauprojekten, die gegen bestehende Baulinien und gegen den Charakter und die Höhenlinien der umgebenden Bebauung verstoßen, frühzeitig, also vor Erlass des Vorbescheides, zu informieren. Anlass hierfür ist die erteilte Baugenehmigung für ein Bauvorhaben in der Naupliastraße in Harlaching, welches sich aus Sicht des Antragstellers u. a. nicht in die nähere Umgebung einfügen und die Verkehrssituation in der Naupliastraße verschlechtern würde.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

In welchen Fällen und ggf. wie der Bezirksausschuss zu beteiligen bzw. zu informieren ist, ist abschließend in der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung) geregelt. Den Bezirksausschüssen stehen dabei Antrags-, Anhörungs- und Unterrichtsrechte zu. Sie sind zur Wahrnehmung ihrer Rechte von der Stadtverwaltung möglichst frühzeitig in die Entscheidungsvorbereitung einzubeziehen. Die Angelegenheiten, in denen den Bezirksausschüssen Entscheidungszuständigkeiten zugewiesen sind, sind im „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung

der Bezirksausschüsse“ zur Bezirksausschuss-Satzung aufgelistet (§ 9 der Bezirksausschuss-Satzung).

Gemäß Ziffer 7.1 des Katalogs sind die Bezirksausschüsse von Baugenehmigungsverfahren, einschließlich von Nutzungsänderungen zu unterrichten. Und gemäß Ziffer 7.2 steht ihnen im Baugenehmigungsverfahren (worunter auch das sog. Vorbescheidsverfahren fällt), ein Anhörungsrecht im Einzelfall zu, falls vom Bezirksausschuss verlangt bzw. beantragt.

Grundsätzlich wird jeder Bezirksausschuss in Form von edv-Listen bzw. digital regelmäßig über alle eingegangenen Baugenehmigungs- und Vorbescheidsanträge informiert. Auf Anforderung erhält er jederzeit im Rahmen der „Zuleitung an die beteiligten Fachstellen“ die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen, insbesondere die Eingabepläne einschließlich Darstellung der gültigen Baulinien und Baugrenzen, und kann noch während des Antragsverfahrens (also deutlich vor Erteilung eines Bescheides) eine Stellungnahme zu dem Bauvorhaben abgeben.

Darüber hinaus bietet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch an, bei Bedarf die Planungsinhalte und die baurechtliche Voreinschätzung in einem persönlichen Gespräch mit Vertretern des Bezirksausschusses zu erörtern.

Damit ist eine ausreichende Information des Bezirksausschusses über Bauvorhaben sichergestellt. Eine über diese Methodik hinaus gehende, automatische Zuleitung ist in der BA-Satzung nicht geregelt, wäre aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht zielführend und würde auf beiden Seiten unzumutbaren Verwaltungsaufwand erzeugen.

Im Fall der angesprochenen Bebauung an der Naupliastraße war der Bezirksausschuss 18 sogar mehrfach mit den Planungen befasst (Sitzung vom 17.04.2018 sowie Stellungnahme vom 02.08.2018 zum Vorbescheidsantrag, Stellungnahme vom 17.01.2019 zum Bauantrag). In allen Phasen hat er sich konsequent und einstimmig für das Projekt ausgesprochen, insbesondere zugunsten der Marktnutzung, die die Nahversorgung im Quartier verbessert. Ein intensiverer Austausch, wie oben beschrieben, hätte sicher stattgefunden, wenn das Bauvorhaben so eklatant, wie im Antrag dargestellt, gegen allgemeine oder örtliche Bauvorschriften verstieße. Einige der beschriebenen Besorgnisse lassen sich nämlich recht einfach durch die Baustellensituation erklären, andere können vielleicht durch die folgenden Hinweise transparenter werden:

- Zur Verkehrssituation:

Bereits im Rahmen des Vorbescheidsantrags wurde wegen der geplanten Einzelhandelsnutzung die Verkehrssituation mit der zuständigen Stelle im Kreisverwaltungsreferat (KVR) abgeklärt. Der Verkehr wird sich vorwiegend aus der direkten Umgebung speisen und könnte somit auch zu einem erheblichen Anteil ohne Pkw abgewickelt werden. Für die Anlieferung mit Lkw wurde mit den Planern eine gute technische Lösung innerhalb des Gebäudes erarbeitet, die über die Anforderungen des KVR hinausgeht und guten Schallschutz sowie hohe Verkehrssicherheit bieten soll.

- Zur Durchbrechung der Vorgarten-Baulinie durch das Großprojekt/Gebäudehöhe:

Die Baugrubensohle liegt nach Plandarstellung auf 14 Metern unter Gelände. Die Tiefgarage dient sowohl den Bewohnerinnen und Bewohnern des Projekts, als auch den Nutzern der Geschäfte. Ein Teil der Verkaufsflächen liegt ebenfalls im Untergeschoss. Das fertige Gebäude wird die Vorgartenlinie genau einhalten, die momentane Anböschung der Baugrube wird wieder verfüllt. Eine hintere Baugrenze ist hier nicht festgelegt und im Geviert auch nicht fiktiv ablesbar. Auch die Wand- und Firsthöhen orientieren sich an der Nachbarbebauung.

- Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Gewerbeansiedlung:

Der Flächennutzungsplan stellt zwar ein Reines Wohngebiet dar; Untersuchungen der Umgebung haben aber ergeben, dass durch die Art der vorhandenen Nutzungsmischung das Gebiet faktisch als Allgemeines Wohngebiet zu betrachten ist, in dem die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig sind. Ob das Angebot vor Ort ausreichend oder schon zu groß ist, bzw. welche Sortimente angeboten werden sollten, ist kein baurechtliches Thema.

- Zum Einfügungsgebot des § 34 BauGB:

Im Rahmen des Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren wurde sorgfältig die baurechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens geprüft. Die Antragsprüfung ergab, mit Blick auf die Nachbarbebauung, dass sich sowohl Gebäude als auch Nutzungsform in die maßgebliche nähere Umgebung nach § 34 BauGB einfügen. Gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen stehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 07057 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

