

Keine Nachverdichtung um jeden Preis im dicht besiedelten Schwabing-West

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02853 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 4 - Schwabing-West am 10.10.2019

Sitzungsvorlagen Nr. 20 - 26 / V 02262

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02853
2. Übersichtsplan
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 4 . Stadtbezirkes Schwabing-West vom 20.10.2021

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West hat am 10.10.2019 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 02853 (Anlage 1) beschlossen.

Die Empfehlung wendet sich gegen eine Baumaßnahme in der Herzogstraße im Rückgebäude und fordert, im dicht bebauten Stadtteil Schwabing-West keine Neubebauung in Hinterhöfen mehr zuzulassen. Ferner sollten keine Ausgleichszahlungen für Ersatzpflanzungen möglich sein; Ersatzpflanzungen sollten nur auf eigenem Grund vorgenommen werden. Auch hinsichtlich der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen bei Wohnnutzung sollten mindestens 50 % auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Politik und Behörden sollen durch geeignete Maßnahmen die maßlose Nachverdichtung und damit die Vernichtung des Stadtgrüns einschränken.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 4 Schwabing-West, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Es handelt sich hier um einen Fall bestehenden Baurechts bzw. um ein geplantes Bauvorhaben.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Für das o. g. Grundstück Herzogstr. 84 wurde bei der Lokalbaukommission der genannte Vorbescheid für den Neubau eines Rückgebäudes mit Studentenapartments bzw. Studentenwohnheim, am 16.05.2019 positiv erteilt. Für den darauffolgenden Bauantrag wurde nun die Baugenehmigung mit Datum vom 20.10.2020 erteilt. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein fünfgeschossiges Gebäude mit Flachdach, mit insgesamt 9 Studentenapartments.

Die Baugenehmigung war antragsgemäß zu erteilen, nachdem das Baurecht planungsrechtlich hier durch die Giebelwände klar vorgezeichnet ist.

Die Bebauung des Grundstücks mit einem Rückgebäude ist auch für das Geviert prägend und findet sich, wie genannt, bei allen an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstücken.

Nachdem die Maßnahme planungsrechtlich zulässig ist, wird festgestellt, dass gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO Abstandsflächen bei diesem Bauvorhaben nicht erforderlich sind, da hier die Außenwände an der Grundstücksgrenze errichtet werden und gemäß den genannten planungsrechtlichen Vorgaben an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wurde nach sorgfältiger Prüfung von der Unteren Naturschutzbehörde, aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens, die Fällung von insgesamt 15 Bäumen (wovon vier Bäume unter die Baumschutzverordnung fallen) freigegeben. Eine Ausgleichszahlung für einen Baum anstelle einer Ersatzpflanzung wurde zugelassen; für die übrigen Fällungen sind gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan zum Bauvorhaben entsprechende Ersatzpflanzungen als Nachweis einer qualitativ hochwertigen Wiedereingrünung festgelegt worden.

Bezüglich des Nachweises der Stellplätze wird darauf hingewiesen, dass aus Platzgründen Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden konnten und der Bau einer Tiefgarage schon auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Forderung nach unversiegelter Fläche und Wiedereingrünung von Seiten der Lokalbaukommission kritisch gesehen wurde. Daher wurden hier die notwendigen Stellplätze nach Art. 47 Abs. 1 BayBO abgelöst.

Die Lokalbaukommission begrüßt dem Grunde nach den Antrag der Bürgerversammlung, als in bereits dicht bebauten Stadtvierteln der Landeshauptstadt München schützenswerter Baumbestand besondere Berücksichtigung verdient. Die Lokalbaukommission ist dabei an geltendes Recht gebunden und kann vorhandene Baurechte nicht negieren.

In diesem Rahmen achtet die Lokalbaukommission bei jeder Baumaßnahme darauf, dass so geplant wird, dass wichtige Bäume erhalten werden können.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02853 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West am 10.10.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Mirlach, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach die Lokalbaukommission das beantragte Vorhaben rechtlich als zulässig anzusehen hatte. Gleichwohl werden die vorhandenen Spielräume im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bei ähnlich gelagerten Fällen insbesondere zum Schutz des Baumbestandes genutzt werden.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02853 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West am 10.10.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 4 Schwabing-West der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

.....

Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3 zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 4. Schwabing-West
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Mitte (1x)
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Gesundheitsreferat
10. An die Stadtwerke München GmbH
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I-III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV22 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3