

Telefon: 233 - 25020
Telefax: 233 - 25883

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN HA IV/23

Bauvorhaben an der Lindwurmstraße 122

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00414
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 - Sendling am 12.10.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05368

Anlagen:

1. - 3. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00414
4. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 06. Stadtbezirkes Sendling vom 07.02.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirks - Sendling hat am 12.10.2021 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00414 (Anlage 1-3) beschlossen.

Die Empfehlung richtet sich gegen das geplante Neubauvorhaben auf dem Anwesen Lindwurmstr. 122. Sie befürwortet generell den Erhalt der Gebäude als Traditionsbauwerk mit Geschichte. Ebenfalls werden Beeinträchtigungen von Belangen des Grundwasser-, Natur- und Denkmalschutzes, einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie des Erscheinungsbildes der Umgebung aufgrund maximaler Verdichtung befürchtet. Die Landeshauptstadt München solle sich insbesondere für eine rücksichtsvolle, eine für das Viertel und seine Bewohner verträgliche Bebauung einsetzen.

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 06 - Sendling, 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, hier die Durchführung des baurechtlichen Vorbescheidsverfahrens und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des 06. Stadtbezirkes - Sendling führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission prüft und entscheidet als untere Bauaufsichtsbehörde über eingereichte Anträge auf

Vorbescheid. Eine Entscheidung ergeht nach Prüfung des Antrags anhand der maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Ein beantragter Vorbescheid ist zu erteilen, wenn das Vorhaben die maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält. Diese Entscheidung ist durch die Bauherren und die Nachbarn gerichtlich überprüfbar. Im Vorbescheidsverfahren werden vor Einreichung des Bauantrags einzelne Fragen zu einem Bauvorhaben beantwortet. Belange die über die gestellten Fragen hinausgehen sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Aussagen in positiv beantworteten Fragen sind sowohl für die Verwaltung als auch für die Nachbar*innen bindend, wenn der Vorbescheid unanfechtbar geworden, kein Absehen von der Nachbarbeteiligung erfolgt ist und das neu zu prüfende Vorhaben dem Gegenstand des Vorbescheides entspricht.

Für das geplante Vorhaben auf dem Anwesen Lindwurmstr. 122 – 122e, FINr. 9621/0 und Lipowskystr. 29, FINr. 9541/1 wurde am 04.06.2021 ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, welcher sich noch in der Prüfung befindet. Das gegenständliche Vorhaben beinhaltet den Abbruch und den Neubau verschiedener Gebäude auf den Grundstücken. Für das Grundstück Lindwurmstr.124, FINr. 9621/3 wurde am 09.11.2021 ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, welcher sich ebenfalls noch in der Prüfung befindet. Das gegenständliche Vorhaben beinhaltet eine vollständige Neubebauung des Grundstücks.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans, welcher eine vordere Baulinie an der Grundstücksgrenze festsetzt. Im Übrigen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ein Vorhaben ist danach zulässig, wenn es sich in die maßgebliche Umgebung einfügt. Der Rahmen des Zulässigen ergibt sich im Regelfall aus der dort bereits vorhandenen Bebauung. Eine anderswo im Quartier genehmigte Bebauung, wie z. B. an der Bavariastraße führt daher im Regelfall nicht dazu, dass Baurecht an anderer Stelle im Quartier eingeschränkt wird (z. B. wegen Verdichtung des Quartiers). Vielmehr ist es so, dass bei Einhaltung des planungsrechtlichen Rahmens eine Bebauung regelmäßig auf allen Grundstücken in der maßgeblichen Umgebung möglich ist, soweit die Baugrundstücke und die Bebauung vergleichbar sind. Der Einzelfall muss dahingehend untersucht werden. Belange des Naturschutzes, Denkmalschutzes oder anderer Belange, welche Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens sein können, werden auch im Vorbescheidsverfahren geprüft, wenn hierzu konkret Fragen gestellt werden und die eingereichten Unterlagen für eine Prüfung ausreichend sind oder die Prüfung aus anderen Gründen erforderlich ist. Eine Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Referates für Klima- und Umweltschutz ist im Antragsverfahren Lindwurmstr. 122 erfolgt, im Antragsverfahren Lindwurmstr. 124 vorgesehen.

Die Frage wie die Gebäude des Maibräu hinsichtlich Denkmalschutz zu bewerten sind, wurden an das Landesamt für Denkmalpflege weitergeleitet. Nach Eingang einer Stellungnahme wird dem Antragsteller das Ergebnis schriftlich mitgeteilt. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegen keine Erkenntnisse über Quellen oder Brunnenanlagen auf dem Grundstück vor.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00414 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling am 12.10.2021 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - und Darstellung der Sach- und Rechtslage wird Kenntnis genommen, wonach Vorbescheidsanträge positiv zu verbescheiden sind, wenn das Vorhaben die maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält. Die Prüfung erfolgt im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00414 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling am 12.10.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 Sendling der Landeshauptstadt München
Der/ die Vorsitzende

Die Referentin

.....

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 06
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Süd (1x)
4. An das Direktorium Dokumentationsstelle
5. An das Revisionsamt
6. an an das Referat für Klima und Umwelt
7. an das Baureferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HAII, HAIII, HAIV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA 23V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Lindwurmstraße 122 | Bauvorhaben „Maibräu“

Bürgerversammlung im Stadtbezirk Sendling am 12.10.21 | Wortmeldung/Antrag

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie man der Presse entnehmen konnte, gibt es ein neues Bauvorhaben in der Lindwurmstraße 122.

Eigentümergeinschaft „Lindwurmstraße“. Wir sind von diesem Bauvorhaben unmittelbar betroffen. Als Vertreter unserer Gemeinschaft möchte ich zu diesem Projekt folgendes vortragen:

Im Ortskern von Untersendling gibt es Orte und Bauten von besonderer Bedeutung: dazu gehört natürlich die alte Dorfkirche St. Margaret als Schauplatz der Bauernschlacht von 1705 und selbstverständlich der Stemerhof als letzter Bauernhof im Münchner Stadtgebiet, aber eben auch die Lindwurmstraße 122/124 – das Areal des „Maibräu“: Hier entstand 1831 eine Brauerei mit Gastwirtschaft und Biergarten – später „Maibräu“ genannt – und 1913 das Lichtspielhaus „Alhambra“.

1886 gründeten Industriearbeiter in der Gastwirtschaft „zum Maibräu“ den „Konsumverein Sendling-München“ als Verbrauchergenossenschaft und Selbsthilfeorganisation zur Verbesserung der Lebensverhältnisse von Arbeitern und Handwerkern. Heute ist der ehemalige „Maibräu“ Spekulationsobjekt der „Trivium GmbH & Co. Ertragswerte D7 KG“ und soll wohl weitgehend abgerissen werden.

Die Bauvoranfrage des Investors lässt Schlimmes befürchten. Die Pläne hat der Planverfasser erst letzte Woche unserer Hausverwaltung zugeschickt. Erläutert wurden die Pläne nicht. Genaue Informationen liegen uns also leider nicht vor.

Unsere Wohnanlage ist vor etwa 20 Jahren neu entstanden. Doch es wurde damals nicht nur Wohnraum geschaffen: Das Projekt hat dem Viertel eine Kindertagesstätte beschert, einen öffentlichen Weg zur Grünanlage entlang der Hangkante und umfangreichen neuen Grün- und Baumbestand.

Vor noch nicht einmal 10 Jahren wurde begonnen, den ehemaligen „Maibräu“ aufwendig zu sanieren, umzubauen und relativ maßvoll zu erweitern. Auch diese Maßnahme hat das Viertel attraktiver gemacht. Der ehemalige Biergarten wurde zum Innenhof und als solcher für Veranstaltungen genutzt. Die historischen, ehemaligen Bierkeller im Hang wurden liebevoll renoviert und stehen als sogenannte „Eventlocation“ ebenfalls für Veranstaltungen zur Verfügung. Besonders gut etabliert hat sich die Gastronomie an der Lindwurmstraße. Das „Stenz“ mit seinem Vorplatz hat sich zu einem wichtigen Treffpunkt im Viertel entwickelt und wertet die verkehrsreiche Gegend ungemein auf.

Jetzt also Abriss und Neubau mit maximaler Verdichtung? Kein Platz mehr für Außengastronomie? Kein Platz mehr für angemessenes Grün in der Stadt? Was bringt das neue Bauvorhaben der „Trivium Immobilien Investment Gruppe“ mit Hauptsitz in Wien? Was bietet das Unternehmen unserem Stadtviertel an? Die Pläne der Bauvoranfrage lassen außer Rendite für die Investoren keinerlei Mehrwert für Sendling erkennen. Das ist traurig und sollte nicht so bleiben!

Wir wissen, dass unsere Stadt neuen Wohnraum braucht, doch wir machen uns Sorgen um das Erscheinungsbild unseres Viertels, um ausreichend Licht und Luft, um den Grün- und Baumbestand, die Fledermäuse u.a.m.

Wir wollen deshalb die Bürgerversammlung nutzen und folgenden Antrag stellen:

Wir beantragen, dass sich die Stadt München – insbesondere die Lokalbaukommission – mit allen ihren Möglichkeiten für eine rücksichtsvolle, eine für das Viertel und seine Bewohner verträgliche Bebauung einsetzt und zur Klärung und Beantwortung folgender Fragen beiträgt:

1 | zum Thema Verdichtung:

1.1

Der Presse ist zu entnehmen, dass der Investor mindestens 1.700 m² Wohnfläche und etwa 50 Wohnungen schaffen will. 1.700 durch 50 geteilt ergibt 34 m²! Frage: Welche Art Wohnen ist hier geplant?

1.2

Die aktuelle Antrag auf Vorbescheid spart die Lindwurmstraße 124 aus, stellt aber in den Plänen auch dort eine Neubebauung dar. Es ist also mehr Verdichtung zu erwarten als beantragt! Ist das Salamtaktik des Antragstellers? Frage: Wird das berücksichtigt und im Zusammenhang bewertet?

1.3

Es gibt ein weiteres Nachbargrundstück, das neu bebaut und deutlich verdichtet werden soll – nämlich die Bavariastraße 28 bis 36. Auch von diesem Bauvorhaben sind wir unmittelbar betroffen. Eine erste Bauvoranfrage hat es 2018 gegeben, von einer neuen wurde uns erzählt. Für uns kommt es sozusagen ganz dick. Der Weiße Rabe schließt am 30. November diesen Jahres. Frage: Werden beide Bauvorhaben hinsichtlich Verdichtung im Zusammenhang bewertet?

1.4

Zu unserer Eigentümergemeinschaft gehört auch die Landeshauptstadt München. Ihr gehört die Kinderkrippe in unserem Hof, die die Kath. Jugendfürsorge betreibt. Die zweigeschossige Tagesstätte mit ihrem kleinen Außenbereich wird von den beiden Bauvorhaben quasi in die Zange genommen. Die Stadt ist in unserer Gemeinschaft bisher leider nicht präsent. Frage: Kann uns die Stadt hier unterstützen?

Zurück zum „Maibräu“:

2 | zum Thema Denkmalschutz:

2.1

Der Dorfkern Untersending steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Wir haben immer auch den „Maibräu“ als „prägend und identitätsstiftend“ für diesen Ortskern empfunden. Frage: Warum ist der „Maibräu“ nicht bzw. nicht mehr Teil dieses geschützten Ensembles?

2.2

Der Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege zeigt im Bereich des „Maibräu“ den Hinweis auf Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung als Bodendenkmal. Frage: Was hat es damit auf sich? Ist das Baugrundstück betroffen?

3 | zum Thema Grundwasserschutz:

3.1

Die sanierten Bierkeller werden im Internet wie folgt beworben: „Ein beleuchteter Wasserfall mit Bachlauf, als Hommage an die unter dem Gebäude laufende Quelle, zieht sich (...) durch das Haupt-Gewölbe.“ Frage: Gibt es diese „unter dem Gebäude laufende Quelle“ tatsächlich? Hat das ggf. Auswirkungen auf das Bauvorhaben?

3.2

Im Bauantrag von 2012 war der HHW (Höchstgrundwasserstand) mit gerade einmal 1,15 m unter Gelände angegeben. Frage: Was bedeuten die geplanten drei (!) Kellergeschosse für die Grundwasserverhältnisse in diesem Bereich?

4 | zum Thema Naturschutz:

4.1

Bei der Baumaßnahme gemäß dem Bauantrag von 2012 wurden große, wunderschöne Bäume gefällt. Gemäß Freiflächengestaltungsplan wurde zumindest ein gewisser Ausgleich geschaffen. Doch gemäß der neuen Bauvoranfrage soll nun auch noch der letzte alte Baum gefällt werden und der Grünbereich auf eine winzige Restfläche schrumpfen. München fördert seit kurzem das „Schwammstadt-Prinzip“. Frage: Wie sind die genannten Maßnahmen, die Flächenversiegelung, die Reduzierung des Grünbereichs mit dem genannten „Schwammstadt-Prinzip“ vereinbar?

4.2

Rund um unsere Wohnanlage – auch im Hof des „Maibräu“ sieht man immer wieder Eichelhäher, Grünfinken, Buntspechte, Dohlen, Kolkraben, Rotkehlchen und Heckenbraunellen, aber auch Fledermäuse und Zauneidechsen. Bei Baumaßnahmen sind auch die Vorschriften zum Schutz bedrohter Tierarten zu beachten, insbesondere der Schutz von Nestern und Brutstätten. Frage: Wie wird das bei diesem Bauvorhaben berücksichtigt?

5 | zum Thema Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist in aller Munde – auch im Bausektor. Und das ist es absolut zurecht. Hier jedoch will man Bauten dem Abriss preisgeben, die vor nicht einmal 10 Jahren gebaut oder aufwendig saniert wurden! Deshalb zum Abschluss noch diese Frage: Muss so viel Wahnsinn wirklich sein?

Mit freundlichen Grüßen

Bürgerversammlung des 6. Stadtbezirkes am 12. 10. 2021

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

BAUVORHABEN - LINDWURMSTR. 122 - NÄHRALLAntrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

DIESES AREAL BESTEHT SEIT 1830 UND
IST EIN ~~ES~~ TRADITIONELLES SENDLINGER
ANWESEN MIT VIEL GESCHICHTE JAHER
WERDE ICH DIESEM BAUVORHABEN NICHT
ZUSTIMMEN!!

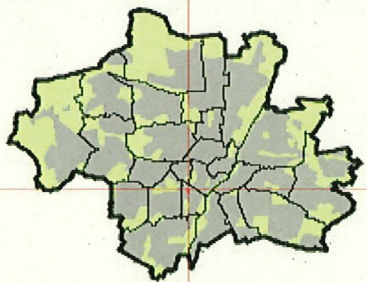
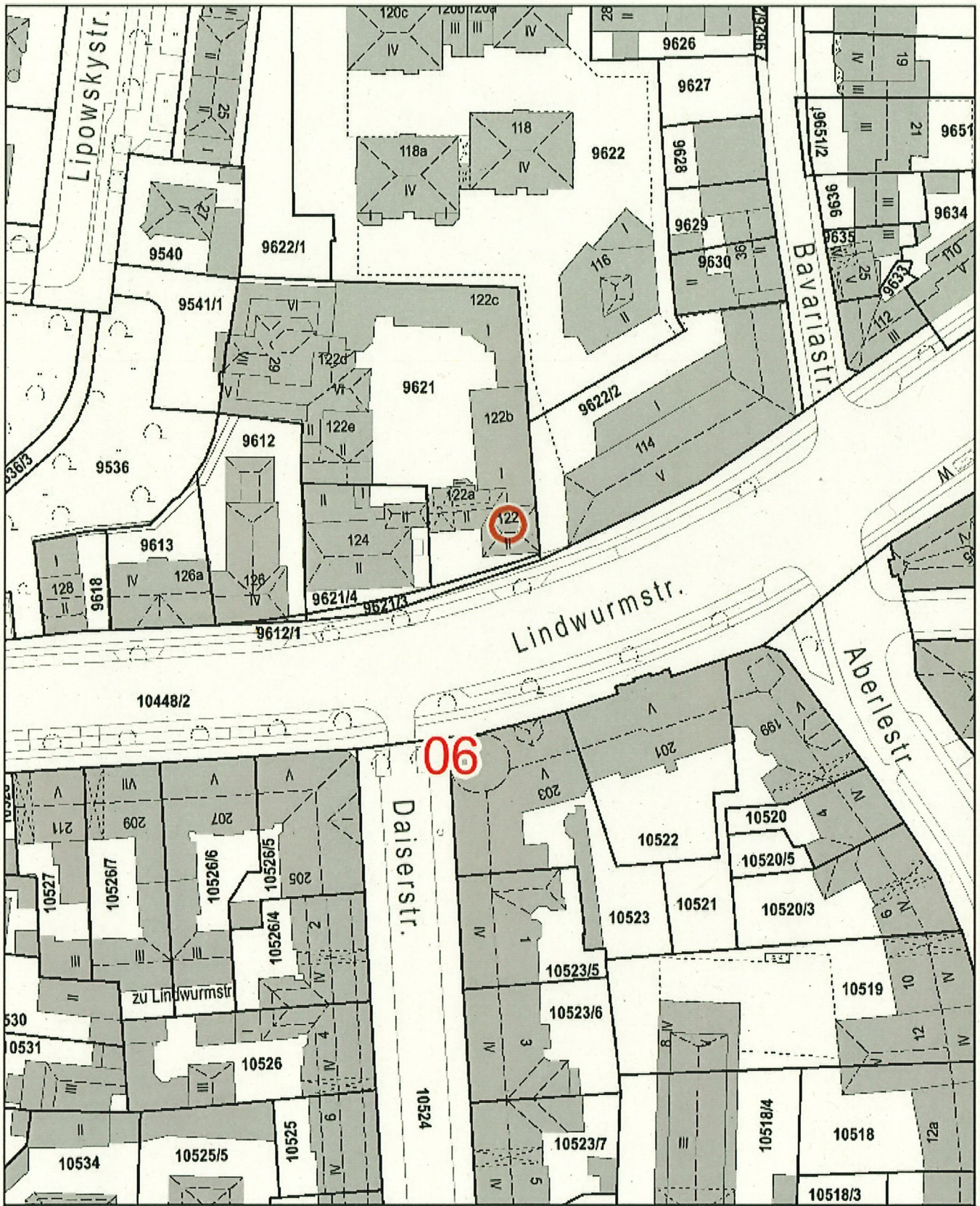
Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

 ohne Gegenstimme angenommen mit Mehrheit angenommen ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit abgelehnt

Bürgerversammlung des 6. Stadtbezirkes am 12. 10. 2021**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):BAUVORHABEN - LINDWURMSTR. 122 - MAIBRÄU**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**STIMME FÜR O.G. ABRISS NICHT ZU -ALT-SENDLINGER - TRADITIONS - ENSEMBLE SEIT
1830.


Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -


 ohne Gegenstimme angenommen mit Mehrheit angenommen ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit abgelehntTextfeld für Kontaktdaten 



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1 000
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

 Landeshauptstadt
 München
**Referat für Stadtplanung
 und Bauordnung**

Ersteller 
 Erstellungsdatum 