

Telefon: 233 - 25000
Telefax: 233 - 25810

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
HA IV/40V

**Bauvorhaben Gottfried-Keller-Straße;
Einhaltung des Bebauungsplanes 879a**

**Empfehlung Nr. 20-26 / E 00628
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21-
Pasing-Obermenzing am 01.06.2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 07205

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00628
2. Lageplan
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Bezirksausschusses des 21 . Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing vom
13.09.2022**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing hat am 01.06.2022 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00628 (Anlage 1) beschlossen.

Mit der Empfehlung wurde bezüglich der geplanten Bebauung des Grundstücks Gottfried-Keller-Straße FINr. 735/12 die Einhaltung der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 879a, ohne Erteilung von Befreiungen, beantragt.

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 Pasing-Obermenzing. Die Empfehlung beinhaltet ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates), da es sich bei der Beurteilung eines Bauvorhabens um eine baurechtlich zu behandelnde Thematik handelt und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Das Baugrundstück FINr. 735/12 liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 879a vom 23.08.1988. Dieser setzt für das Planungsgebiet einheitlich ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine viergeschossige Bauweise und eine GFZ von 1,1 fest. Mit Ausnahme des nunmehr gegenständlichen und letzten noch unbebauten Grundstückes ist die übrige Bebauung - auch unter Erteilung eine Reihe von Befreiungen und Abweichungen - realisiert.

Für das Grundstück selbst hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV-Lokalbaukommission im Jahr 2015 einen positiven Vorbescheid für studentisches Wohnen mit einem bereits zusätzlichen Terrassengeschoss erteilt. Dieser Bescheid wurde zuletzt am 08.12.2020 für den nunmehr neuen Eigentümer verlängert und ist damit noch gültig.

Aufbauend auf diesem Konzept eines studentischen Wohnens hat der Investor das Projekt um eine Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung sowie um eine im Untergeschoss privat zu erstellende und vor Ort dringend gewünschte Fahrradgarage für die öffentliche Nutzung erweitert. Er hat dazu zu Beginn des Jahres 2019 beim damaligen Bezirksausschuss Pasing-Obermenzing vorgesprochen und in diesem Zusammenhang auch für eine Aufwertung des Platzes mit einem achtgeschossigen Hochpunkt geworben. Die Vertreter der Mehrheitsfraktionen des Bezirksausschusses 21 haben daraufhin den Investor zu diesem Projekt ermuntert und ihn eingeladen, sein Projekt in den Fraktionsräumen des Rathauses auch dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorzustellen. Aufgrund der gravierenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes konnte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu dem achtgeschossigen Vorhaben – das mittlerweile auch schon Gegenstand mehrerer Presseberichte war - jedoch keine Befreiungen in Aussicht stellen. Der Investor hat sich daraufhin auch noch bei der Stadtplanung um eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes – zeitweise auch zu einer 15-geschossigen Ausführung bemüht, ohne dass bei den daraufhin unterschiedlichen Meinungsbildern bei der örtlichen Politik und der Bürgerschaft dafür eine Mehrheit abzulesen gewesen wäre.

Im Ergebnis hat der Bauherr diese Planung zu einem Hochpunkt wie auch zu der Fahrradparkgarage aufgegeben und sich zur Geschossigkeit auf die Höhe des erteilten Vorbescheides beschränkt, aber den seinem Konzept schon zu Beginn an zugehörigen Einzelhandel beibehalten. Nach Vorabstimmung zu der Gebäudekubatur und den grundsätzlichen Inhalten hat der Bauherr für diese reduzierte Version den Bauantrag am 30.09.2021 eingereicht. Erst in diesem förmlichen Verfahren hat der Bezirksausschuss Einwände insbesondere gegen die im Erdgeschoss und Untergeschoss geplante Einzelhandelsnutzung und den damit verbundenen Kunden- und Anlieferverkehr vorgebracht. Das ursprüngliche Konzept mit dem geplanten Nahversorger war jedoch von den Vertretern des Bezirksausschusses zur Aufwertung des Ortes noch als ausdrücklich willkommen unterstützt worden.

Die nunmehr vorgebrachte Befürchtung aus der Bewohnerschaft der östlich angrenzenden Wohnbebauung, dass mit dem Einzelhandel ein übermäßiger und ein der

Gottfried-Keller-Straße nicht vertretbarer Mehrverkehr entstünde, wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung fachlich nicht geteilt. Bei dem mit dem Vorhaben geplanten Einzelhandel handelt es sich um keinen einzelnen großen „Supermarkt“, sondern die Ladenfläche setzt sich bei gemeinsamer Nutzung der Tiefgarage und der Anlieferung aus zwei Einzelläden, jeweils unter 800 qm Verkaufsfläche zusammen. Der Laden im Erdgeschoss beinhaltet auch noch ein kleines zum Platz hin orientiertes Cafe, das gerade auch der unmittelbaren Umgebung zugute kommen würde. Beide Läden sind für sich gesehen kleinteilig und damit im hier vorliegenden Wohngebiet (WA) allgemein zulässig, wie auch über den Bebauungsplan verkehrlich abgewogen. Diese beiden von ihrem Warenangebot her unterschiedlichen Läden sollen in Ergänzung des erst südlich der Bahn erreichbaren Einkaufszentrums „Pasing-Arcaden“ ein Angebot zur Nahversorgung des eigenen Wohngebietes wie auch der sonst nördlich der Bahn noch fußläufig angebundenen Nachbarbebauung sein. Die Annahme, dass Kunden aus dem weiteren Umfeld eigens mit dem Auto anfahren, erscheint in diesem Fall äußerst unwahrscheinlich, da sich zum Einkaufen mit dem Fahrzeug doch vielmehr das Einkaufszentrum der "Pasing-Arcaden" anbietet.

Dem Bauantrag liegt ein Verkehrsgutachten bei, das vom Mobilitätsreferat geprüft und damit die verkehrliche Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt worden ist.

Soweit die Empfehlung der Bürgerversammlung zudem für einen Erhalt des mit dem Bebauungsplan vorgesehen Innenhofs plädiert, wird dieser Hof bedingt durch die Ladenfläche im Erdgeschoss überbaut. Hierzu bedarf es auch eine Befreiung wegen Überschreitung des festgesetzten Bauraums. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hält auch das für vertretbar, da durch die ohnehin notwendige Tiefgarage dadurch keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Die Ebene wird begrünt und ist an die erst auf dieser Höhe im 1. Stock beginnende studentische Wohnnutzung angebunden, so dass die dortigen Bewohner direkten Zugang zu dieser Fläche haben. Insoweit entsteht eine hofähnliche Situation. Ein Nachteil für das östlich anschließende Wohngebiet wird darin nicht gesehen.

Im Ergebnis dieser Erläuterungen und insbesondere mit Verweis auf die Vorgeschichte spricht sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für eine Genehmigung des Vorhabens in der vorliegenden Form, einschließlich den dazu notwendigen Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan Nr. 879a aus.

Der Empfehlung Nr. 20 – 26 / E 00628 der Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing am 01.06.2022 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht 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) - wird Kenntnis genommen, wonach das beantragte Vorhaben in der eingereichten Form mit den erforderlichen Befreiungen genehmigt wird.
2. Die Empfehlung Nr. Nr. 20 – 26 / E 00628 der Bürgerversammlung des 21 Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing am 01.06.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing 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 21
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle West
4. An das Direktorium Dokumentationsstelle
5. An das Revisionsamt
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/40V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das _____

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat.
Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/ _____

Der Beschluss vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung

- kann vollzogen werden
- kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)
- ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/ _____
i.A.