



An den Bezirksausschuss des 15.
Stadtbezirkes Trudering-Riem
Herrn Stefan Ziegler
Geschäftsstelle
Friedenstr. 40
81660 München

**Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-30V**

Telefon: (089) [REDACTED]
Telefax: (089) [REDACTED]
plan.ha4-30@muenchen.de
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]

Sprechzeiten nach telefonischer
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

05.08.2024

Dar-es-Salaam-Straße; Bebauung des Grundstücks

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04187 des Bezirksausschusses 15 - Trudering-Riem
vom 30.06.2022

Sehr geehrter Herr Ziegler, sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Leider ist der Vorgang bei uns im Hause aufgrund eines Büroversehens liegen geblieben; wir bitten dies zu entschuldigen. Um den noch offenen Antrag nun zum Abschluss zu bringen, führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Wir gehen davon aus, dass sich der BA-Antrag nicht auf die Bebauung eines Grundstücks an der Dar-es-Salaam-Straße bezieht, wie angegeben, sondern auf das große Grundstück an der Samoastrasse.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegt zu dem betreffenden Grundstück bis heute weder eine Bebauungsanfrage, noch ein Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag vor. Aussagen zum Anwesen sind daher nicht möglich. Zu den Eigentumsverhältnissen liegen uns keine Informationen vor.

Ganz allgemein und ohne Rechtsverbindlichkeit können wir zu den baurechtlichen Gegebenheiten für das Grundstück Folgendes mitteilen:

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie im Internet.

Internet:
www.muenchen.de/lbk

Elektronische Kommunikation mit der Stadtverwaltung München:
Siehe www.muenchen.de/ekom

Bauplanungsrechtlich beurteilt sich das betreffende Grundstück nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Für das gegenständliche Grundstück wurde durch einfachen, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG 1960, § 233 Abs. 3 BauGB übergeleiteten Baulinienplan eine vordere, straßenbegleitende Baugrenze mit einem 5 m tiefen Vorgarten festgesetzt. Diese straßenseitige Baugrenze erschöpft sich in der Regelung, dass sie von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht oder nur in geringfügigem Ausmaß überschritten werden darf. Die Frage nach der überbaubaren Grundstücksfläche beurteilt sich daher insoweit ergänzend nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur zulässig, wenn es sich auch nach der „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dabei die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, B.v. 22.09.2016 – 4 B 23.16 – juris Rn. 6). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls.

Die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen vom 18. April 1990 in der Fassung vom 13. Januar 2009, die aktuell geltende Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08. Mai 1996, die Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 26. Juni 2020, in Kraft getreten am 01. Oktober 2020 und die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19. Dezember 2007 wären Stand heute für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens einschlägig.

Dass das Thema Nachverdichtung und Erhalt von Grünflächen die Münchner Bürgerinnen und Bürgern beschäftigt und auch oft kritisch hinterfragt wird, ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, insbesondere allen am Baugenehmigungsverfahren Beteiligten bewusst und bekannt. Die Lokalbaukommission (LBK) als Untere Bauaufsichtsbehörde prüft jeden Baufall individuell auf die Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, bezieht dabei die tangierten Fachstellen in die Entscheidung ein und berät im Sinne des Naturschutzes und der möglichst geringen Flächenversiegelung.

Verbindliche baurechtliche Aussagen zur Zulässigkeit einer Grundstücksbebauung kann hier - auch wegen der Grundstücksgröße und dem vom Antragsteller benannten "wertvollen Baumbestand" - nur in einem förmlichen Antragsverfahren geklärt werden. Wir bitten um Verständnis dafür.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 04187 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen