

München, den 21.01.2019

Andreas Dorsch
Johannes Stöckel
Reinhard Sajons

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Referatsleitung
Frau Stadtbaurätin Prof. Merk

Kommentar zur Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 12716 "Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung - Rahmenplanungen"

Sehr geehrte Frau Prof. Merk,

die Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 12716 "Gartenstädte - Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung - Rahmenplanungen" möchten wir wie folgt kommentieren:

Das Bündnis Gartenstadt begrüßt die Aufstellung und Evaluierung von Rahmenplänen für Viertel mit Gartenstadtcharakter ausdrücklich und möchte betonen, dass diese Rahmenpläne nicht nur zum Schutze des Ortsbildes und der Lebensqualität der Bewohner dienen können, sondern auch einen wertvollen Beitrag für die Klimaanpassung und die Biodiversität leisten werden. Vor allem wenn sie in der Bauberatung mit Nachdruck vermittelt werden.

Besonders begrüßen wir die Empfehlung, die Ziele der Rahmenpläne durch Aufstellung einfacher Bebauungspläne (Baulinien und –grenzen) durchzusetzen. Die Vorbereitungen für die Aufstellung derselben sollten umgehend getroffen werden, um ein geeignetes Druckmittel gegenüber unwilligen Bauwerbern in der Hand zu haben.

Die Charakteristika und Qualitäten der Gebiete sind gut beschrieben und die passenden Ziele zutreffend formuliert.

Auch das vorgeschlagene „Regelwerk Münchner Gartenstädte“ mit den langfristigen Zielbildern wird von uns befürwortet.

Von unserer Seite gibt es allerdings auch Punkte, neben der (gegenüber der ursprünglichen Frist) sehr langen Bearbeitungsdauer, die wir eher kritisch sehen:

Nach unserem Verständnis wird die Blockweise Betrachtung per se nur in bestimmten Gebietstypen durchgeführt. Es ist aber davon auszugehen, dass auch in bereits ungesteuert nachverdichteten Gebieten Strukturen mit hoher Qualität erhalten geblieben sind. Diese sind dort dann umso wichtiger. Die Blockweise Betrachtung muss daher bei allen Gebietstypen angewandt werden.

Wir sehen keinerlei Zusammenhang zwischen den Rahmenplänen und der negativen Beurteilung der städtebaulichen Erhaltungssatzung. Die Beschlussvorlage enthält die Behauptung, für Erlass einer

Erhaltungssatzung wären homogene Gebiete notwendig, und nennt die Beispiele Hellerau in Dresden und Margarethenhöhe in Essen. Während die Margarethenhöhe tatsächlich ein Höchstmaß an Homogenität aufweist, gilt dies mitnichten für die Erhaltungssatzungsgebiete Hellerau oder auch Blasewitz in Dresden. Tatsächlich muss die Eigenart von Erhaltungssatzungsgebieten nicht eng gefasst werden. Eine Heterogenität der Bebauung ist absolut zulässig. Die Satzungstexte können, wie in Dresden, auf einfachste Art abgefasst werden. Ebenso wird behauptet, dass eine Bebauung durch eine städtebauliche Satzung nicht eingeschränkt werden kann. Dem ist ebenfalls keineswegs so: Durch die Erhaltungssatzung (§172.1.1 BauGB) unterliegen Rückbau, Änderung (auch Nutzung) sowie Errichtung der Genehmigung. Eine Bebauung nach §34 ist dann zulässig, wenn sie die Satzungsziele nicht verletzt. Eine Entschädigung für die Satzungsziele verletzendes Baurecht ist nicht zu leisten (VGH). Damit hat der Gesetzgeber der Genehmigungsbehörde ein scharfes Schwert an die Hand gegeben, mit dem sie ihre Planungshoheit tatsächlich auch ausüben kann. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung von geeigneten Gebieten ist die Erhaltungssatzung sehr geeignet, zumal es sich um Bundesrecht handelt, und nicht um eine gemeindliche Satzung oder Landesrecht. Das ist auch der Grund warum alle großen Städte die Erhaltungssatzung anwenden. Zu dem Punkt städtebauliche Erhaltungssatzung erhalten Sie ein noch weiteres, ausführlicheres Schreiben.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Begrenzung der Tiefgaragenflächen unterhalb der Gebäude sind unzureichend. Der Verweis auf zukünftige Mobilitätskonzepte ist nicht beruhigend. Im Münchner Norden erhöhen bereits „flache“ Tiefgaragen den Grundwasserspiegel. Zumindest sollten Initiativen gestartet werden die eine einschlägige Änderung der BayBO zum Ziel haben.

Da eine Baurechtsminderung von der BayBO nicht abgedeckt werden kann ist auch hier die Aufstellung von Bebauungsplänen unumgänglich. Eine Idee wäre eine neue Art B-Plan für die speziellen Anforderungen der Klimaanpassung und des Erhalts der Biodiversität.

Kritisch sehen wir auch die Umsetzung zukünftiger Rahmenpläne. Bei dem gegenwärtigen, hohen Veränderungsdruck ist abzusehen, dass viele heute noch als homogen einzustufende Gebiete bald „heterogen“ bebaut sein werden. Daher sollte die Beschlussvorlage längerfristige Vorgaben über die Bearbeitung weiterer Rahmenpläne (z.B. 5-10 Gebiete pro Jahr) enthalten.

In die Rahmenpläne sollte, entsprechend der ökologischen Qualität eines Gebietes, eine Empfehlung zu Maßnahmen für den Erhalt und/oder die Schaffung naturnaher Gärten aufgenommen werden. Die Biodiversität ist in den Gartenstadtgebieten naturgemäß sehr hoch. Das liegt vor allem an den naturnah gestalteten Gärten und den verwilderten Bereichen größerer Gärten. Auch aus Gründen der Stadtökologie (Klima und Biodiversität) müssen daher Vorgartenbereiche, Grenzbereiche mit Großbäumen und grüne Rückräume erhalten werden, so wie es in den Rahmenplänen formuliert ist.

Wir hoffen, dass unsere Ansichten den Stadträten in geeigneter Form dargelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Andreas Dorsch

gez. Johannes Stöckel

gez. Reinhard Sajons