



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Münchner Wohnen GmbH
v.d.d. Geschäftsführer
Gustav-Heinemann-Ring 111
81739 München

**Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-33V**

Telefon: (089) 233 - 24034 (Verw.)
Telefon: (089) 233 - 23740 (Technik)
Telefax: (089) 233 - 25846
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 436 (Verw.)
Zimmer: 439 (Technik)
Sachbearbeitung:
Frau Grasmück (Verw.)
Frau Wichote (Technik)
plan.ha4-33@muenchen.de
Sprechzeiten nach telefonischer Ver-
einbarung

CEO	CTO	COO
IR	D+P	RC
PRV	18. Sep. 2024	
IT	Münchner Wohnen	
F	K	N
B	T	

Datum
16.09.2024

Züricher Str. 100 - 238 , Fl.Nr. 655/17, 655/18, 655/19, 655/533, Gemarkung Forstenried
Nachverdichtung Züricher Str.

Neubau von 5 achtgeschossigen Punkthäusern mit ca. 175 WE und 2 oberirdischen Parkpalet-
ten auf bestehenden Tiefgaragen sowie Neubau Haus für Kinder in der Basler Str. - mit Mobili-
tätskonzept (Basler Str. 66-66a / Berner Str. 1 - 9 / Züricher Str. 100 - 238) - VORBESCHIED
Bauherr: Münchner Wohnen GmbH, v.d.d. Geschäftsführer, Gustav-Heinemann-Ring 111,
81739 München

Aktenzeichen: 6024-1.7-2023-24240-33

Vorbescheid

gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Eingang des Antrags am 21.12.2023

Bestandteil des Bescheids sind

- 2 Duplikatspläne, Nummer 2023 - 24240
- 1 Duplikatsplan "Baumbestand", Nummer 2023 - 24240

Der Vorbescheid erfolgt unter folgenden baurechtlichen Grundlagen:

Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als
Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Ein Bauliniengefüge ist nicht vorhanden.

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/ekomm

Die Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen vom 18. April 1990 in der Fassung vom 13. Januar 2009, die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12. Mai 1992, letztmalig geändert am 18. Januar 2013, 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 sind für die Beurteilung der Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens einschlägig.

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Art und Maß der Nutzung

Ist eine Nachverdichtung mit ca. 175 Wohneinheiten innerhalb des Wohnquartiers „Züricher Straße“ nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Hier sollen 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen, der Rest freifinanziert.

Antwort:

Ja, eine Nachverdichtung mit Wohnen ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig.

Hinweis:

Da für die vorgesehene Erweiterung der Wohnanlage keine Befreiungen erforderlich sind, greift hier der Anwendungsbereich des 40%-Beschlusses nicht.

Ein Mischungsverhältnis von 30% gefördertem Wohnungsbau zu 70% freifinanziertem Wohnraum ist somit möglich, wobei ein etwas höherer Anteil an geförderten Wohnungen wünschenswert wäre.

Frage 2:

Sind die fünf achtgeschossigen Punkthäuser mit jeweils 35 Wohnungen (7 Wohnebenen 1.OG - 7.OG x 5 Wohnungen), einer Grundfläche von insgesamt ca. 2.162 m² und einer Geschossfläche von insgesamt ca. 16.968,00 m² - wie in den Plänen dargestellt - planungsrechtlich zulässig?

Die neuen Wohntürme werden anstelle von oberirdischen Stellplatzanlagen und einer Gewerbeinheit im Südwesten errichtet.

Antwort:

Ja.

Frage 3:

Sind die achtgeschossigen Wohntürme in ihrer Höhenentwicklung mit einer Wandhöhe von ca. 23,40 m planungsrechtlich zulässig?

Die auf den Nachbargrundstücken angrenzenden Wohnhochhäuser mit 9 Geschossen, Hochparterre und hoher Attika übersteigen dieses Maß mit einer Wandhöhe von mind. 26 m (bei einer Mindestgeschoßhöhe von 2,75 m) deutlich. Die erforderlichen Abstandsflächen der Wohntürme entlang der Züricher Straße können in voller Höhe bis zur Straßenmitte angetragen werden.

Antwort:

Ja.

Frage 4:

Die „internen“ Abstandsflächen (auf eigenem Grundstück) zwischen den Bestandsgebäuden und den geplanten Punkthäusern überlappen in Teilbereichen.

Kann eine Abweichung von Art. 6 Abs. 5a BayBO wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden?

Antwort:

Ja.

Eine Abweichung wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen kann in Aussicht gestellt werden.

Die Punkthäuser sind so geplant und situiert, dass mindestens die halbe Höhe der erforderlichen Abstandsfläche eingehalten wird, also die Belange nach ausreichender Belichtung, Belüftung und Privatheit gewahrt werden.

Frage 5:

Haus 1 an der Ecke Züricher Straße, Basler Straße überschreitet mit einer Abstandsfläche die Straßenmitte der Basler Straße.

Kann eine Abweichung von Art. 6 Abs. 5a BayBO wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden?

Antwort:

Ja.

Eine Abweichung wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen kann in Aussicht gestellt werden.

Haus 1 ist so geplant und situiert, dass die halbe Höhe der erforderlichen Abstandsfläche bis zur Straßenmitte eingehalten wird, die ganze Höhe der Abstandsfläche nicht auf das gegenüber dem Straßenraum liegende Grundstück fällt und die Belange nach ausreichender Belichtung, Belüftung und Privatheit gewahrt werden.

Frage 6:

Ist der Abbruch von Gewerbebauten und der zweigeschossige „Neubau Haus für Kinder“ mit ca. 1.300 m² Geschossfläche auf den Grundstücken Basler Straße 66 und 66a nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Das Haus für Kinder soll in freier Trägerschaft zwei Krippengruppen, zwei Kindergartengruppen und eine Hortgruppe umfassen und für ca. 99 Kinder ausgelegt sein.

Antwort:

Ja.

Frage 7:

Erschließung, Stellplätze, Bäume

Können die erforderlichen Stellplätze für 175 Wohneinheiten durch ein fundiertes Mobilitätskonzept mit dem Faktor 0,5 auf ca. 77 Stellplätze reduziert werden?

(s. beiliegende Berechnungsgrundlage Mobilitätskonzept)

Die neu zu errichtenden Parkpaletten erhalten ihre Zu- und Abfahrten im Erdgeschoss von zwei neuen Punkthäusern neben den bestehenden Tiefgaragenzufahrten. Die erforderlichen Fahrradstellplätze sowie Räumlichkeiten für Sharing- und Serviceangebote (Lastenfahrräder, Reparaturservice, E-Stationen, Paketstationen) werden in den Erdgeschoßzonen der Neubauten untergebracht. Die U-Bahn-Stationen „Forstenrieder Allee“ und „Basler Straße“ sowie die Nahversorgung sind direkt vor der Haustüre (< 400 m Entfernung) gelegen.

Antwort:

Ja, die angefragte Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze kann auf Grundlage des eingereichten Entwurfs eines Mobilitätskonzepts in Aussicht gestellt werden.

Einige Modifikationen sind zur Bauantragstellung noch notwendig.

Der tatsächliche Schlüssel bei einem Mobilitätsfaktor = 0,5 für die Fahrradabstellplätze beträgt 1:26,25. Wir bitten um Berücksichtigung bei der Eingabeplanung.

Damit ergeben sich 504 anstelle der 441 errechneten Fahrradabstellplätze.

Eine plausible Aufteilung der Shared Mobility Fläche von 192,5 m² sollte planerisch nachgewiesen werden.

Ein zusätzliches Element sollte noch aus der Liste der optionalen Bausteine ausgewählt werden, denn die unter 3.9 genannten Informationsmaßnahmen sind ohnehin integraler und notwendiger Bestandteil eines bauvorhabenbezogenen Mobilitätskonzepts (siehe Nr. 2.5 im Formular).

Außerdem weisen wir darauf hin, dass es noch einer Erläuterung bedarf, was genau der „Sharingschrank“ (Nr.3.7) beinhaltet.

Sonstiges:

Wir verweisen auf die einschlägigen Vorschriften der GaStellV, insbesondere auf die Vorgaben der Ausgestaltung der Stellplätze und Wendemöglichkeiten. Großgaragen müssen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben. Näheres kann hier nicht geprüft werden, da entsprechende Pläne mit Bemaßung nicht vorliegen.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und der Parkpalette müssen übersichtlich und verkehrssicher gestaltet werden, damit die öffentliche Verkehrsfläche ausreichend eingesehen werden kann; insbesondere da nunmehr zwei Ein- und Ausfahrten nebeneinander bestehen. Während der Benutzung bei Dunkelheit oder starkem Nebel müssen sie ausreichend beleuchtet werden. An der Ausfahrt und nur für den Ausfahrenden gut sichtbar ist auf Privatgrund ein Schild mit der Aufschrift „Vorsicht! In Schrittgeschwindigkeit vorwärts ausfahren!“ anzubringen.

Zudem bitten wir um Mitteilung, wie die Radabstellplätze erschlossen werden. Erfolgt dies über die Parkpalette oder bestehen im Gebäude (EG) hierfür eigene Aus- und Eingänge?

Frage 8:

Sind die beiden eingeschossigen aufgeständerten Parkpaletten über den bestehenden Tiefgaragen mit insgesamt 112 Stellplätzen - wie in den Plänen dargestellt - planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Ja.

Durch diese ressourcenschonende Maßnahme wird eine zusätzliche Versiegelung von weiteren Hofbereichen vermieden und gleichzeitig wertvoller Baumbestand erhalten. Die auf den bestehenden Tiefgaragen gepflanzten Jungbäume erhalten andere Standorte auf dem großen Grundstück. Auf den Dächern der neuen Parkpaletten wird ein Grünkonzept mit Mieter- Gemeinschaftsgärten und Hochbeeten als Urban Gardening vorgeschlagen. Genauso werden in dem 5 m breiten Abstandsstreifen zu den angrenzenden Bestandsbauten (Hochparterre) Mieter- Gemeinschaftsgärten über einen so genannten Mistweg erschlossen. Die Parkpaletten erhalten eine luftdurchlässige Blend- und Sichtschutzverkleidung.

Frage 9:

Wird die Fällungserlaubnis oder Versetzungserlaubnis für die im Baumbestandsplan markierten Bäume im Bereich der neuen Punkthäuser, der bestehenden Tiefgaragen und der oberirdischen Stellplatzanlagen in Aussicht gestellt?

Mit dem vorliegenden Konzept wird wertvoller Baumbestand in den Hofbereichen erhalten, die Versetzung betrifft vor allem vorgenommene Ersatzpflanzungen (Jungbäume) auf den kürzlich hergestellten Tiefgaragen und neben den oberirdischen Stellplatzanlagen entlang der Züricher Straße. Für die zu fällenden Bäume werden ebenfalls wieder Ersatzstandorte und Ersatz-Neupflanzungen auf dem großen Grundstücksbereich vorgenommen.

Antwort:

Ja.

Frage 10:

Konkretisierende Fragestellungen Baumschutz:

Kann für die im Baumbestandsplan als im Zuge der Umsetzung der Neubauten sowie der zugehörigen Feuerwehrezufahrten und Stellplätze als zu fällend dargestellte Bäume mit folgenden Nummern: 2, 4, 43, 13538, 13539, 13541, 13584, 13642, 13643, 13688, 13690, 13733, 13737, 13738, 13740, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 159, 206 eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn hierfür entsprechende Ersatzpflanzungen geleistet werden?

Kann für die im Baumbestandsplan dargestellte Eingriffe in den Wurzelbereich von Bestandsbäumen (Wurzelbrücke) bei den Bäumen 13578, 13646, 13689, 13691, 13741 eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Antwort:

Ja.

Baum Nr. 43 fällt mit nur 53 cm nicht unter die Baumschutzverordnung, da es sich hierbei auch nach Legende nicht um eine Ersatzpflanzung handelt.

Entspricht das im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragte Vorhaben dem Vorhaben dieses Vorbescheides, wird die Genehmigung zur Fällung für folgenden, im Baumbestandsplan Nr. 2023-24240 bezeichneten Baumbestand in Aussicht gestellt (§§ 1 und 5 der Baumschutzverordnung):

Baum Nr. 2, 4, 13538, 13539, 13541, 13584, 13642, 13643, 13688, 13690, 13733, 13737, 13738, 13740, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 159, 206

- im Plan rot markiert -

Als Ersatz sind 71 standortgerechte Laubbäume (der Wkl. I und der Wkl. II, Hochstamm, 4xv mB, Stammumfang 20/25cm) bis zur Bezugsfertigkeit, spätestens in der darauf folgenden Pflanzzeit, neu zu pflanzen. Ausgenommen sind Trauer- oder Kugelformen und Obstbäume. Für den Fall, dass eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht erbracht werden kann, bleibt die Forderung einer entsprechenden Ausgleichszahlung vorbehalten.

Bindewirkung:

Der Vorbescheid und damit seine Bindewirkung bezieht sich nur auf die im Antrag gestellten Fragen und ergeht unter der Voraussetzung, dass alle Angaben und Darstellungen den tatsächlichen Bestand wiedergeben. Alle übrigen Belange oder Darstellungen, die erst in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, sind von der Bindewirkung nicht erfasst. Dies gilt auch für Anforderungen oder Einschränkungen, die aufgrund weiterer Rechtsvorschriften erfolgen.

Es wurde die allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit des Antrags nach § 34 Abs. 1 BauGB geprüft. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass die Belange des Umgangs mit Niederschlagswasser nicht Gegenstand dieser Prüfung waren und somit nicht an der Bindungswirkung teilnehmen. Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis zu erbringen, dass der Umgang mit Niederschlagswasser (entwässerungstechnische Erschließung) gesichert ist. (Art. 64 Abs. 2 BayBO). Für den Nachweis kann das Formular „Grundstückerschließung – Entwässerung, Nachweis über Schmutzwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung“ verwendet werden. Vorsorglich weisen wir auf Art. 65 Abs. 2 BayBO hin.

Beachten Sie für Ihre weiteren Planungen, dass die Münchner Entwässerungssatzung einzuhalten ist. Demnach darf grundsätzlich nicht in den städtischen Kanal eingeleitet werden. Es wird vor Bauantragstellung die Abstimmung mit der Münchner Stadtentwässerung, MSE - 421 empfohlen. Kontaktdaten: niederschlagswasser.421.mse@muenchen.de

Baumbestandsplan:

Mit dem Bauantrag ist erneut ein Baumbestandsplan vorzulegen (Art. 64 Abs. 2 BayBO, § 9 Abs. 1 BaumschutzV).

Freiflächengestaltungsplan:

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen (Art. 64 Abs. 2 BayBO).

Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde für das Baugenehmigungsverfahren:

Für eine schnellere Prüfung und Bearbeitung eines möglichen Bauantrages und im Zuge der fortschreitenden Möglichkeiten der Bauantragsdigitalisierung sind die für den Erhalt des nicht zur Fällung in Aussicht gestellten Baumbestandes notwendigen Schutzmaßnahmen (Schutzzäune, Wurzelvorhänge, Fundamentverbleib als Wurzelschutz) selbst zu erarbeiten, und in geeigneter nachvollziehbarer Weise in den Baumbestandsplänen darzustellen.

Geltungsdauer:

Dieser Bescheid gilt drei Jahre. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 2 und 3 BayBO). Der Verlängerungsantrag muss vor Ablauf der Geltungsdauer im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingegangen sein.

Nachbarwürdigung:

Die Nachbarn haben dem Baueingabeplan nicht zugestimmt. Mit Beantwortung der Fragen zum Vorhaben werden nachbarrechtlich geschützte Belange nicht bzw. nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

Durch die Inaussichtstellung der Abweichung von den Abstandsflächen können nachbarrechtlich geschützte Belange des Grundstückes Fl.Nr. 655/22 betroffen sein. Auf die Antwort zu Frage Nr. 5 wird verwiesen. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung zu o.g. Nachbarn bleibt weiterhin gewährleistet, es entsteht keine rücksichtslose bzw. unzumutbare Situation.

Nach pflichtgemäßer Ermessensausübung und Abwägung der vorliegenden Tatbestände ist eine Abweichung vertretbar und das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme wäre erfüllt.

Den Nachbarn, die dem Vorhaben nicht zugestimmt haben, ist gemäß Art. 71 Satz 4 i. V. m. Art. 66 Abs. 1 BayBO eine Ausfertigung des Vorbescheides zuzustellen. Aufgrund der Vielzahl bzw. der großen Anzahl der zu beteiligenden Nachbarn wird die erforderliche Zustellung entsprechend Art. 71 Satz 4 i. V. m. Art. 66 Abs. 2 Satz 4 BayBO durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt. Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München als bewirkt (Art. 66 Abs. 2 Satz 6 BayBO). Die Nachbarn haben die Möglichkeit, entsprechend der Rechtsbehelfsbelehrung gegen den Bescheid Klage einzulegen.

Hinweise der Regierung von Oberbayern:

Aufgrund der Tiefe des geplanten Bauwerkes und der Nähe zur BOStrab-Betriebsanlage wird im Baugenehmigungsverfahren vermutlich eine gutachterliche Stellungnahme eines im U-Bahn-Bau erfahrenen Sachkundigen erforderlich werden, um nachteilige Auswirkungen auf die Stand-sicherheit und Gebrauchstauglichkeit der BOStrab-Betriebsanlage ausschließen zu können.

- Lärmemissionen und Erschütterungen aus dem Betrieb der U-Bahn sind nicht auszuschließen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. schallschutztechnische Maßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.
- Eine grundwasserstauende Wirkung durch die U-Bahnbetriebsanlage ist nicht auszuschließen. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen und ggf. Schutzmaßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.
- Aufgrund der Problematik der unterschiedlichen Potentiale zwischen neuen Bauteilen und der U-Bahnbetriebsanlage werden gegebenenfalls spezielle Anforderungen an den Potentialausgleich und die Erdung gestellt. Es wird dringend empfohlen Abstimmungen hinsichtlich der Konstruktion mit den SWM zu treffen, dies gilt ebenfalls für Baustelleneinrichtungen und Baugeräte.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Änderungen an der U-Bahn-Infrastruktur ein Genehmigungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG) und der BOStrab durchzuführen ist. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe in die vorhandenen Betriebsanlagen der U-Bahn erst nach einer vorliegenden Zustimmung durch die TAB zulässig sind.
- Für Abstimmungen und Rückfragen hinsichtlich baulicher Belange der U-Bahnanlage wenden Sie an die SWM MI-VB-B unter 089/2191-2348. Bitte bevorzugen Sie den schriftlichen Weg über das Sammelpostfach bauen.mvg@swm.de.

Kosten:

Für diesen Bescheid werden Gebühren und Auslagen gemäß beiliegender Kostenrechnung erhoben. Die Kostenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 5, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) und dem Kostenverzeichnis zum Kostengesetz (KVz), siehe beigefügte Kostenrechnung.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe** Klage erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht München

Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München,

Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München

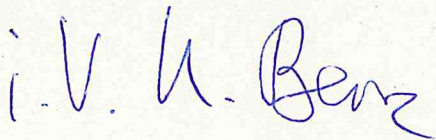
Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet **keine** rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Mit freundlichen Grüßen



Wichote, Tarifbeschäftigte/r i.technischen Dienst

Anlagen

1 Kostenrechnung

Duplikatspläne (s. o.)

