



Bild von Albrecht. Fotos auf Pixabay

hinaus, die noch nicht neu gebaut haben, zugunsten derer, die ihre Baurechte bereits ausgeschöpft haben. Der Stadtrat hat diesen Weg ausgeschlossen.

Ziel, und das war Ihre Frage, ist es auf jeden Fall, die Münchner Gartenstadtbereiche mit ihren Qualitäten, die üppigen Vorgartenzonen, die oft nicht bebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche mit ihren wertvollen Baumbestand, soweit dies rechtlich möglich ist, zu schützen. Auch soll die offene Bauweise, d. h. mit Abständen zwischen den einzelnen Baukörpern, beibehalten werden, die den Charakter der Gartenstädte auszeichnet. Die Gartenstädte tragen mit ihrer relativ noch geringen Versiegelung auch kleinräumig zum Stadtklima und zur Artenvielfalt positiv bei. Diese Qualitäten sollen dem Grunde nach gesichert werden.

#### **Welches Steuerungsinstrument kommt zur Anwendung, um Voraussetzungen für eine gezielte bzw. gesteuerte Nachverdichtung zu schaffen?**

Wir sind vom Stadtrat 2015 in zwei Richtungen beauftragt worden: Zum einen sollten für zunächst drei, dann nochmal drei größere Gartenstadtbereiche Rahmenpläne aufgestellt werden. Die Quartiersauswahl erfolgte so, dass möglichst unterschiedliche Siedlungsformen untersucht wurden, um Erkenntnisse zu gewinnen, die dann auf andere Stadtgebiete übertragen werden können. So war ein Schwerpunkt z. B. Harlaching mit seiner villenartigen Bebauung auf großen Grundstücken mit viel Altbaumbestand, ein anderer Bereich war z. B. die Wasserburger Landstraße, an der man sich eine deutlich dichtere und höhere Bebauung vorstellen kann, die Gebiete im südlichen Anschluss jedoch als Gartenstadtbereiche weiterhin mit eher niedrigen Dichten gehalten werden sollen.

Ein zweiter Ansatz des Stadtrats, den die Lokalbaukommission ins Heft geschrieben bekam, waren die sogenannten „blockweisen Retrachtungen“. Wir haben daraufhin die rund 2700 Quartiere,

die wir als Gartenstadtbereiche erkannt haben, in einer Arbeitsgruppe Block für Block baurechtlich untersucht. In rund der Hälfte dieser Baublöcke haben wir eine überwiegend noch einheitliche Baustruktur vorgefunden. Hier sind Baurechtsreserven zwar straßenseitig noch erkennbar. Ein Weiterfressen der Bebauung in das Blockinnere ist in dieser Gebietskategorie aber nicht zu befürchten. Während man früher durch Bildung von Hammergrundstücken bewusst eine zweireihige Bebauung zugelassen hat, die eigentlich nach der Staffelbauordnung gar nicht vorgezeichnet war, will man in diesen Gebieten künftig deutlich strenger sein. Potentiale straßenseitig können noch genutzt werden, im Blockinneren soll demgegenüber, ein strenger Maßstab gelten. Die vorhandenen rückwärtigen Grünbereiche können hier sehr gut geschützt werden.

Bei der blockweisen Untersuchung haben wir dann rund 700 Baublöcke gefunden, in denen bereits seit den 70er Jahren schrittweise eine rückwärtige Bebauung zugelassen wurde. Hier gibt es noch einzelne Grundstücksbereiche, in denen nach § 34 BauGB dann eben auch rückwärtige Bebauung möglich sein wird. Rückwärtige Baukörper können aufgrund der bestehenden Bezugsfälle hier nicht mehr verhindert werden. Dies liefert auf eine Enteignung derer hinaus, die ihre Baurechtspotentiale noch nicht ausgeschöpft haben.

In rund 600 der untersuchten Gebiete haben wir kein eindeutiges Ergebnis gefunden. Hier ist eine nachverdichtende Entwicklung vielleicht durch ein oder zwei Gebäude vorgezeichnet, sie ergreift aber noch nicht den gesamten Baublock. Dies sind die Bereiche, in denen die Lokalbaukommission künftig genauer hinschauen wird und „blockweise Betrachtungen“ ausarbeiten wird, um die Folgen der Entwicklung in der einen oder anderen Richtung besser abschätzen zu können. Dadurch entstehen quartiersweise kleine Rahmenkonzepte, die der Bauberatung und der Beurteilung von einzelnen Baufällen künftig zugrunde gelegt werden