

Überlegungen und rechtliche Wertungen Bauprojekt der LH München „Franz-Albert-Str.“

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats und des BA 23,
Sehr geehrte Frau Kollegin Kainz,

wie bereits zahlreiche andere in Allach wohnhafte Mitbürger, habe auch ich große und schwere Bedenken gegen das von der LH München und GEWOFAG geplante Bauvorhaben „Wohnen für alle“ an der Franz-Albert-Str. .

Ich selbst bin nicht im öffentlichen Recht tätig, jedoch möchte ich mir erlauben, einige grundlegende Probleme anzusprechen, die m.E. von Seiten der LH München nicht beachtet werden.

Ich möchte dabei, soweit es mir möglich ist, nicht Argumente wiederholen, die bereits andere Nachbarn sehr eingehend dargelegt und beschrieben haben. Insoweit darf ich beispielsweise auf Stellungnahmen der Bürgerinitiative für den Erhalt der Grünfläche „Franz-Albert-Str./Naßlstraße“ u.a. verweisen.

Ich habe ferner nicht die Absicht, meine Meinung als die einzig richtige Meinung zu präsentieren, jedoch möchte ich einige grundlegende Bedenken von meinem Standpunkt aus formulieren. Bei meinen Ausführungen möchte ich auf den Grundstücksplan sowie Zeitungsartikel verweisen.

Grundstück – Erschließung über Schwertweg

Terminologisch falsch ist die Aussage, dass es sich um ein „Filetstück“ in Allach handeln würde. Vielmehr haben wir ein von allen vorhandenen Straßen und Zuwegen abgetrenntes Grundstück, welches nur über ein kleines „Nadelöhr“, genannt Schwertweg, über die Naßlstraße erreichbar ist.

Die Bezeichnung des Vorhabens als „Franz-Albert-Str.“ ist dabei völliger Nonsens. Wie die nachfolgenden Ausführungen darlegen werden, ist das Grundstück ohne massive und schwerwiegende Eingriffe in die Rechte der unmittelbaren Nachbarschaft nicht nutz- bzw. bebaubar.

Die einzige vorhandene Möglichkeit, zum avisierten Baugrundstück zu gelangen, geht nur über den ca. 10 Meter langen Schwertweg. Dieser liegt zwischen den Grundstücken Naßlstraße 18 und Naßlstraße 20.

Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Schwertweg nicht um eine ausgebaute Straße oder einen Weg handelt, sondern zum jetzigen Zeitpunkt um einen „Trampelpfad“.

Dies bedeutet, dass der Schwertweg erst als Straße im Sinne des bayrischen Straßen- und Wegegesetzes gewidmet, erschlossen und ausgebaut werden muss. Bürgersteige, Straßenbeleuchtungen, Strom, Wasser, Gas, Kanalisation u.a. müssen alle von der Naßlstraße über den Schwertweg zum Baugrundstück gebracht werden.

Dabei werden die 8 Häuser nicht unabhängig voneinander angeschlossen, sondern die Häuser müssen über eine „Sammelstelle“ über den Schwerdweg verbunden werden.

Dies bedeutet, dass bei eventuellen Störungen von Strom, Gas, Wasser und / oder Kanalisation gleichzeitig alle 8 Häuser und ihre jeweiligen Bewohner von diesen Störungen betroffen sein werden.

Ferner stellt sich wohl auch die Frage, ob die LH München die Eigentümer der Grundstücke Naßstraße 18 & Naßstraße 20, zwischen denen der Schwerdweg führt, für die Erschließungskosten, insbesondere für die Erstellung von Straße, Bürgersteigen und Straßenlaternen sogar zur Kasse bitten wird.

Insoweit gingen vor wenigen Wochen und Monaten mehrfach Fälle aus anderen Gemeinden in die Presse, bei denen Anwohner nach bayrischem Straßen- und Wegegesetz die Erschließung bezahlen mußten! Auch entsprechende Urteile der Verwaltungsgerichte liegen vor.

In der Info-Veranstaltung am 21. März 2017 wurde auch eine Planzeichnung von den Vertretern der LH München und der GEWOFAG vorgelegt, die bereits Fußwege zum Spielplatz an der Stieglstraße und in Richtung Kirchhoffweg vorsahen.

Soll es hier bereits zu einer versteckten „Erweiterung“ des Planprojektes kommen? Auf die Widersprüche zum bestehenden Bebauungsplan von 1994 gehe ich an dieser Stelle nicht ein, da die entsprechenden Argumente bereits von anderen Mitbürgern in sehr begründeten Stellungnahmen aufgezeigt worden sind.

Die geplanten 8 Häuser à 11 Wohnungen

Die LH München bzw. GEWOFAG plant auf dem Grundstück 8 Häuser, ohne Keller, mit Erdgeschoss und zwei weiteren Vollgeschossen. Das Dach möchte man „klein“ halten, so die Aussage der verantwortlichen Personen auf der Info-Veranstaltung vom 21. März 2017.

Insgesamt kommt man bei den Häusern aber zu einer Firsthöhe von ca. 16 Metern!

Nach Art. 34 Baugesetzbuch ist Folgendes geregelt:

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.** Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2)** Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.
- (3)** Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
- (3a)** Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung.....

Weder die unmittelbaren Nachbarn des Baugrundstückes an der Naßstraße, noch an der Franz-Albert-Straße verfügen über Häuser mit Firsthöhen von 16 Metern, noch haben sie ein zweites vollausgebautes Geschoss plus Dachgeschoss.

Die geplanten Häuser sind völlig überdimensioniert und werden die vorhandene Bebauung um mindestens 6 bis 8 Meter überragen. Da die LH München Eigentümerin des gesamten Baugrundstückes ist, muss sie zwischen den 8 Häusern auch keine Abstandsflächen einhalten. Damit die LH München ihre eigenen Vorgaben von 88 Wohneinheiten auch einhalten kann, werden die Häuser wohl in ganz engem Stil fast aneinandergesetzt werden.

Vergleicht man das Vorhaben „Franz-Albert-Str.“ mit der bereits bestehenden Wohnanlage „Wohnen für alle“ am Dantebad, so kann man feststellen, dass sich dort im Prinzip ebenfalls die erwähnten 8 Häuser befinden, allerdings ohne räumliche Trennung.

Am Dantebad wurde ein extrem langer Baukörper mit sogar 3 Stockwerken erstellt. Dort ist jedoch in der Nachbarschaft eine Bebauung vorhanden, die gleiche oder fast gleiche Höhe vorweist.

Die geplante monströse und völlig überdimensionierte Bebauung „Franz-Albert-Str.“ fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein und entspricht nicht den Anforderungen nach Art. 34 BauGB.

Nur ergänzend sei erwähnt, dass allein die Höhe und Dichte der 8 Häuser zu starken Verschattungen bei den umliegenden Nachbargrundstücken und der weiteren Umgebung führen wird. Die unmittelbaren Nachbarn werden ihre Gärten nicht mehr nutzen können, ohne den Blicken der neuen Bewohner des Projektes „Wohnen für alle“ zu entkommen.

Ebenso wird es durch die avisierten, mindestens 150 Neubewohnern zu erheblichen Immissionen (Lärm u.a.) kommen.

Gerade unter den Anwohnern befinden sich, neben jungen Familien, auch zahlreiche ältere Menschen, die in ihrem Lebensabend das absolute Recht haben, ihren Garten insbesondere in den warmen Monaten des Jahres ungestört nutzen zu können. Nach m.E. ist dies auch ein schwerer Eingriff in die Intim- und Privatsphäre der jeweiligen Grundstücksnachbarn des Projekts.

Verkehrssituation – keine Garagen und keine Keller

Das Baugrundstück „Franz-Albert-Str.“ - Wohnen für alle- liegt selbst an keiner schon bestehenden Straße und ist nur über ein „Nadelöhr“ mit dem Namen Schwerdweg erreichbar. Die LH München möchte sich dabei bei 88 Wohneinheiten mit 27 Stellplätzen für die PKW begnügen.

Abgesehen von der Tatsache, dass es bereits jetzt zweifelhaft ist, dass diese 27 Stellplätze überhaupt zwischen den 8 geplanten Häusern den notwendigen Platz und Raum finden werden, wird dadurch die Verkehrssituation in der Naßstraße nicht nur verschärft, sondern sie wird m.E. zum „Platzen“ gebracht werden.

Nicht nur, dass niemand den neuen Bewohnern des Projektes „Wohnen für alle“ befehlen kann, mit ihren Fahrzeugen ausschließlich diese 27 Stellplätze zu nutzen und nicht in der Naßstraße zu parken, es dürfte auch klar sein, dass sich die neuen und die alten Bewohner z.B. wochentags einen „Wettstreit“ liefern werden, wer die besten Startplätze für den Weg in die Arbeit hat.

Dabei wird von den Bewohnern die Naßstraße auf dem Weg in die Stadt wohl nur über die Brücke an der Niggelstraße oder am Paul-Ehrlich-Weg verlassen werden. Jeder Anwohner weiß, dass es bereits heute an beiden Schnittstellen zu gewissen Uhrzeiten zu einem PKW-Rückstau von über 20 Fahrzeugen kommt. Wenn nunmehr, wie geplant, ca. 150 neue Bewohner mit ihren Fahrzeugen dazukommen, kann man sich den „Verkehrsinfarkt“ schon heute vorstellen.

M.E. ist aber auch der Schwedweg nicht geeignet, sicherheitsrechtlichen Anforderungen von Polizei, Krankenwagen und Feuerwehr standzuhalten. Allein räumlich ist das gleichzeitige Durchfahren von zwei Fahrzeugen ausgeschlossen.

Da die „neuen“ 150 Bewohner wohl auch nicht auf der Straße laufen sollen, müssen Bürgersteige zwischen den Grundstücken Naßstraße 18 und Naßstraße 20 angelegt werden. Die gesetzlich vorgeschriebene Durchfahrtsgröße, insbesondere für die Feuerwehr ist nicht gegeben. Denn zwingend muss eine Straße so groß sein, dass auch das größte Feuerwehr- und / oder Rettungsfahrzeug problemlos durchpasst.

Bereits bei der jetzigen Parksituation am Wochenende, wo man mit seinem PKW nur in Schlangenlinien durch die Naßstraße fahren kann, würden bereits die geplanten 27 Fahrzeuge einen kompletten Verkehrsinfarkt und eine faktische Schließung der Naßstraße und natürlich auch des Schwedweges bringen.

Aber auch die Anwohner nach der Hausnummer 20 in der Naßstraße, wie z.B. Anwohner von Naßstraße 20 bis 40, Stieglstraße, Franz-Albert-Str, Gleichplatz müssten faktisch fürchten, dass ein Kranken- und / oder Rettungswagen, der z.B. vom Krankenhaus Pasing kommend, über die Eversbuschstraße in die Niggelstraße, Behringstraße und dann Naßstraße einbiegt, nicht rechtzeitig ankommt, weil er schlichtweg nicht durch die zugeparkte Naßstraße kommt.

Nur ganz am Rande sei auch erwähnt, dass die Niggelstraße bereits heute ebenfalls ständig von der Franz-Albert-Str. bis zur Stieglstraße zugeparkt ist.

Dass die 8 Häuser ohne Keller erstellt werden sollen, ist nur Kostenersparnisgründen geschuldet. Auch hier wird an der falschen Stelle gespart, da allein das Vorhandensein eines Kellers dazu führen könnte, die Höhe der Häuser zu beschränken.

Scheinbar soll das Vorhaben jedoch zeitlich mit großer Geschwindigkeit durchgedrückt werden, wobei dann auch die Bauqualität höchst zweifelhaft ist.

Bewohner

Nicht nachvollziehbar und argumentativ schlichtweg falsch sind auch die Ausführungen der LH München, es sollen „langjährige“ Mietverträge mit den Bewohnern geschlossen werden.

Zielgruppe des Wohnprojektes sind 51% anerkannte Flüchtlinge und 49% förderungsfähige Haushalte. Dabei wurde in der Info-Veranstaltung vom 21. März 2017 auch klar, dass die Hauptgruppe aus beiden Kategorien der Wohnungssuchenden junge, alleinstehende Männer im Alter zwischen 20 und 25 Jahren sein werden. Lassen wir mal die sprachlichen und fachlichen Unkenntnisse der neuen Bewohner beiseite.

Ich stelle mir hier die Frage, ob es diesen Männern (wohl auch alleinstehenden Frauen) mietvertraglich verboten werden soll, sich familiär zu verändern, einen Partner/in zu finden, selbst Familien zu gründen und in eine größere Wohnung umzuziehen. Diese Menschen sollen sich dann scheinbar auch nicht entwickeln und integrieren, was doch wohl das sozialpolitische Ziel der LH München ist.

Auch umgekehrt könnte es ja sein, dass Partner sich trennen und in eine kleinere Wohnung ziehen wollen.

Fakt ist sehr wohl, dass es zu erheblicher und ständiger Fluktuation und zu häufigen Mieterwechseln kommen wird, da die Menschen wohl im Tages- und Wochenrhythmus ein- und ausziehen werden. Dadurch werden sich auch die jetzigen Bewohner und Nachbarn bald vorkommen, als hätte man in unmittelbarer Umgebung einen Bahnhof gebaut, wo Menschen ständig kommen und gehen und anonym bleiben.

Ehrlich gesagt gibt es, meiner Meinung nach, bei einer Durchführung des Projektes „Franz-Albert-Str.“, so wie dies jetzt durch die LH München und die GEWOFAG geplant ist, nur große Verlierer.

Das Bauvorhaben ist rechtlich unzulässig, aber auch sozialpolitisch völlig verfehlt. Angeblich wollte die GEWOFAG ja 500 andere in München gelegene Grundstücke vor der Auswahl der Franz-Albert-Str. angesehen und als Standort geprüft haben. Die verantwortlichen Personen sollten sich wirklich ernsthaft die Frage stellen, ob sie in verantwortungsvoller Weise und unter Abwägung aller zitierten Umstände diese Auswahl getroffen haben, oder ob andere Gründe für die Auswahl des Projektes an der Franz- Albert-Str. hier eine Rolle gespielt haben.

Sehr geehrte Frau Kollegin Kainz, bitte nehmen Sie im Rahmen der nächsten Bezirksausschussversammlung zu diesen, aber auch den sehr zahlreichen, begründeten Argumenten der anderen Mitbürger in Allach Stellung und vertreten Sie unsere Haltung mit der notwendigen Standfestigkeit.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

A. Nervegna, Rechtsanwalt