

# Grün gewinnt

In der „Villenkolonie Neuwittelsbach“ kippt die Stadt einen 52 Jahre alten Bebauungsplan. Somit ist es einer Grundstückseigentümerin zunächst unmöglich, einen Neubau in das denkmalgeschützte Quartier zu setzen

VON SONJA NIESMANN

**Neuhausen** – Vornehme, hochherrschaftliche Villen aus dem späten 19. und dem frühen 20. Jahrhundert, bis zu 2400 Quadratmeter große Grundstücke mit parkartigen Gärten – die „Villenkolonie Neuwittelsbach“ zwischen Rotkreuzplatz und Romanplatz ist eine recht illustre Wohngegend. Das von Aiblingerstraße, Lachnerstraße, Nibelungenstraße, Flüggenstraße und Rondell Neuwittelsbach begrenzte Quartier steht nicht nur als Ensemble unter Schutz, die meisten der Häuser sind auch als Einzelbau denkmalgeschützt, allein in der Flüggenstraße beispielsweise 15 von 16 Villen. Um diese historische und einzigartige Kolonie vor Verdichtung zu bewahren, will die Stadt ein 50 Jahre altes Baurecht für zwei Anwesen an der Lachnerstraße aufheben. Einer der betroffenen Grundstückseigner ist einverstanden, seine Nachbarin wehrt sich.

Sie hatte das Grundstück 2012 gekauft und wollte 2014 mit einem Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohnhauses ausloten, was baulich im Garten hinter der Villa möglich ist. So wurden die Stadtplaner überhaupt erst auf den aus dem Jahr 1964 stammenden Bebauungsplan aufmerksam, der mit dem erst 1973 geschaffenen Denkmalschutzgesetz kollidiert – und schreckten auf: Wenn solch ein Vorhaben im rückwärtigen Teil des Grundstücks genehmigt werden würde, bestehe die „begründete Gefahr“, dass weitere Anwohner Baurecht nach Paragraph 34, der Orientierung an der Umgebungsbebauung, für sich reklamieren. Im schlimmsten Fall

könnte der gesamte innere, ausgedehnte grüne Bereich der Villenkolonie zugebaut werden.

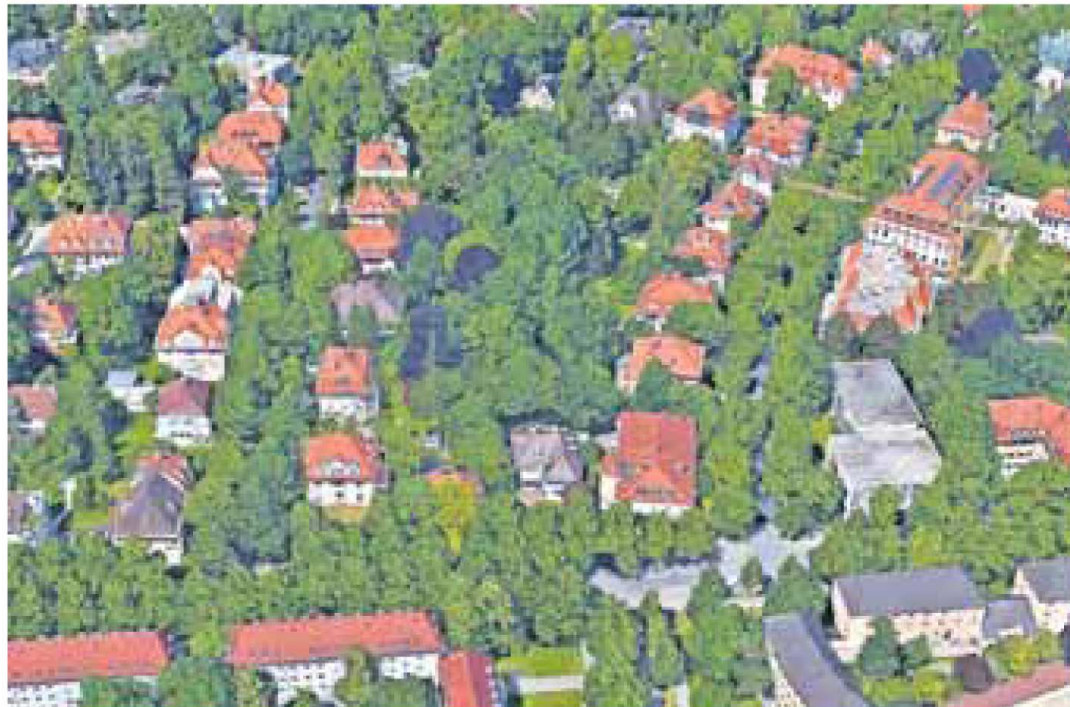
Nach Prüfung aller Möglichkeiten entschied sich die Verwaltung schließlich dafür, ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes einzuleiten, der Planungsausschuss des Stadtrates hat das bereits gebilligt. Der Anwalt der Grundstückseigentümerin protestierte heftig gegen den Entzug des Baurechts, bezeichnete das als unverhältnismäßiges Vorgehen und Eingriff ins Eigentum. Er verwies unter anderem

darauf, dass fast alle Anwesen in der Kolonie und den benachbarten Quartieren im rückwärtigen Teil mit Nebengebäuden bebaut seien. Aber keine Wohnhäuser, kontert die Stadt. Aus den Akten, aus Luftbildern und auch einer Ortsbesichtigung sei ersichtlich, dass es sich nur um Nebenanlagen wie Pavillons, Gartenhäuschen, Schwimmbekken oder einen Kfz-Einstellplatz handelt. Auch das Argument des Anwalts, es sei „willkürlich“, seiner Mandantin ein Wohngebäude zu untersagen, während auf der drüberen Seite der Lachner-

straße, auf dem Gelände der ehemaligen Kinderklinik, das neue Therapiezentrum gegen Essstörungen wie ein Klotz die Gegend verschandele, zog nicht. Das Zentrum füge sich baulich in die Umgebung ein, entgegnete die Verwaltung, im übrigen hätte seine Mandantin damals im Genehmigungsverfahren als betroffene Nachbarin gegen das Zentrum klagen können.

Nach „gerechter Abwägung“ und „objektiver Gewichtung“ aller Belange sei man, so bilanzieren die Rathaus-Juristen, zu dem Schluss gekommen, dass die privaten Interessen der Grundstückseigentümerin in diesem Fall vor dem Allgemeinwohl zurückstehen müssten. Ein Quartier wie die Kolonie Neuwittelsbach habe, vor allem in einer sich rasant verdichtenden Stadt wie München, besonderen, einzigartigen Stellenwert und müsse auch für nachfolgende Generationen in seiner unverwechselbaren Ausprägung erhalten werden.

Unterstützt wird diese Haltung sowohl von den Denkmal- als auch von den Naturschützern. Das Landesamt für Denkmalpflege lehnt jede Bebauung, „jeden möglichen Anbau“ sogar, in den Villengärten strikt ab. Der Bund Naturschutz begrüßt die Aufhebung des Bebauungsplanes als „Gewinn für die dortige Fauna“, die alten Bäume in den Gärten „bieten einen hervorragenden Lebensraum für Fledermäuse, Vögel und Insekten“. Ebenso sieht es der Vogelschutzbund, der die Villenkolonie Neuwittelsbach als „Trittsteinbiotop“ zwischen den beiden Grünanlagen Hirschgarten und Grünwaldpark bezeichnet. Der Anwalt der Grundstückseigentümerin dagegen hat Klage angekündigt.



Blattwerk: In einem der großen Gärten sollte der Neubau entstehen. FOTO: GOOGLE EARTH