

Telefon: 233 – 22549
233 - 21057
Telefax: 233 - 24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
HA II/40V

**Gentrifizierung in Altschwabing –
Milieuschutz, Aufstellung eines
Bebauungsplans**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 02586 des
Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 –
Schwabing-Freimann vom 27.06.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07364

Anlagen:

1. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 02586
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.11.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann hat am 27.06.2016 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / B 02586 einstimmig beschlossen. Mit Schreiben vom 01.08.2016 wurde der Antragsteller zwischenzeitlich darüber informiert, bis wann die Erledigung der Angelegenheit voraussichtlich zu erwarten ist.

Der Antrag ist etwas unklar formuliert. Einleitend wird der Stadtrat der Landeshauptstadt München allgemein aufgefordert, Altschwabing und andere von Gentrifizierung bedrohte Stadtviertel „durch Anwendung geeigneter Instrumente wie z. B. Aufstellung von Bebauungsplänen“ zu schützen. Sodann wird – durch Fettdruck hervorgehoben – formuliert, für das Quartier Fend-, Knoller-, Franz- und Siegesstraße sei ein Bebauungsplan aufzustellen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung legt den mit „Antrag“ überschriebenen Text unter Berücksichtigung der Begründung so aus, dass konkret lediglich fett gedruckt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt wird. Die einleitende Aufforderung wird als begleitende Äußerung verstanden, die keine selbstständige Antragsqualität besitzt.

Der Bezirksausschuss führt in der Begründung seines Antrags sinngemäß aus, dass die mögliche bauliche Entwicklung des Quartiers Fend-, Knoller-, Franz- und Siegesstraße durch den gewünschten Bebauungsplan planungsrechtlich gesteuert werden solle, um – beispielhaft für Altschwabing – zu verhindern, dass hier Künstlerinnen und Künstler, Studierende, Kneipen und kleine Theater einer Monostruktur von Edelwohnen mit

Edelboutiquen und Edelgastronomie weichen müssten. Der Bebauungsplan solle dazu „Nutzungen (u.a. SoBoN) und freie Hofflächen/Grünflächen“ festsetzen. Die wenigen Grundstückseigner könnten bei gutem Willen „ins Boot“ geholt werden, so dass kein Schaden für die Stadt entstehe.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß §§ 6, 7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich hier um keine Angelegenheit, die der Vollversammlung vorbehalten ist, sowie um keine laufende Angelegenheit handelt und da kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / B 02586 wie folgt Stellung:

1.

Es wird die Meinung geteilt, dass das vom Bezirksausschuss zum Gegenstand seines Antrages gemachte Quartier ein erhebliches Entwicklungspotenzial aufweist. Bauvorhaben in diesem Bereich sind unter Berücksichtigung eines vorhandenen Bauliniengefüges nach § 34 BauGB zu beurteilen. D. h. es sind im Wesentlichen solche Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, soweit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Das Quartier Fend-, Knoller-, Franz- und Siegesstraße, das die für Bauvorhaben in selbigem nach § 34 BauGB maßgebliche nähere Umgebung darstellt, ist bisher ein- bis dreigeschossig vergleichsweise locker mit offenen Parkplatz- und Lieferflächen bebaut. Nur ungefähr der halbe Blockrand im Quartier ist in einer recht einheitlichen Höhe von ca. 11 m bebaut. Grob gesagt dürfte es § 34 BauGB den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke der unbebauten Hälfte des Blockrands ermöglichen, die Blockrandbebauung in der im Quartier bereits vorhandenen Höhe fortzusetzen.

2.

Ein Bebauungsplan könnte die vom Bezirksausschuss in ihn gesetzten Erwartungen jedoch wohl kaum erfüllen, so dass der Aufwand eines Bebauungsplanverfahrens in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen stünde (2.1.). Außerdem ist angesichts dessen fraglich, ob ein Bebauungsplan rechtmäßig sein könnte (2.2.).

2.1.

Ein Bebauungsplan an sich ist zunächst kein Instrument, in dessen Rahmen z. B. „Edelwohnen“, „Edelboutiquen“ oder „Edelgastronomie“ von einfacherem Wohnen (z. B. für Kulturschaffende oder Studierende), einfacheren Boutiquen und einfacherer Gastronomie (z. B. „Kneipen“) unterschieden und sogar ausgeschlossen werden könnten. Mit ihm lassen sich – mit anderen Worten – keine Preise für Güter und Dienstleistungen

festschreiben, die das soziale Milieu beeinflussen.

Richtig ist, dass ein Bebauungsplan Hof- und Grünflächen festsetzen könnte. Im Hinblick auf die abzuwägenden privaten Belange der betroffenen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer, insbesondere ihr nach § 34 BauGB bestehendes Baurecht, wäre dies unabhängig von der Frage etwaiger Entschädigungsansprüche nur dann für die Stadt risikofrei möglich, wenn im Ergebnis kein Baurecht entzogen würde oder die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer freiwillig auf Baurecht verzichteten.

Dass im angesprochenen Quartier die Festsetzung städtebaulich relevanter Hof- und Grünflächen, die die unabhängig von einem Bebauungsplan durch die Freiflächengestaltungssatzung (Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 8. Mai 1996) gewährleistete Quantität und Qualität überträfen, ohne Entzug von (finanziell hochwertigem) Baurecht möglich wäre, ist angesichts des oben genannten Entwicklungspotenzials nicht anzunehmen. Dass Eigentümerinnen bzw. Eigentümer ohne Gegenleistung auf Baurecht verzichten, widerspricht aller Erfahrung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Bei entsprechendem Willen benötigen die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer für die Erfüllung der mit dem Antrag des Bezirksausschusses verbundenen Hoffnungen keinen Bebauungsplan, weil sie eine entsprechende Bebauung und Nutzung auch auf der Grundlage von § 34 BauGB realisieren können.

Soweit die Antragsbegründung des Bezirksausschusses auf die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung („SoBoN“) Bezug nimmt, ohne dass deutlich wird, was konkret gemeint ist, ist darauf hinzuweisen, dass der Anwendungsbereich der Verfahrensgrundsätze auf Planungen beschränkt ist, die zu Wertsteigerungen bei den Betroffenen führen, die deshalb als „Planungsbegünstigte“ bezeichnet werden. Ein abgewogener Bebauungsplan, der die vom Bezirksausschuss gewünschten Nutzungseinschränkungen, Hof- und Grünflächen festsetzt, würde angesichts des Bestandsbaurechts wohl nicht zu einer Wertsteigerung führen.

2.2.

Im Hinblick darauf, dass auf Grundstücken im angesprochenen Quartier grundsätzlich eine bauliche Entwicklung wie in ihrer näheren Umgebung (andere Grundstücke im Quartier) möglich und Milieuschutz allein kein Ziel ist, das unmittelbar durch einen Bebauungsplan verfolgt werden kann, ist schließlich sehr zweifelhaft, ob ein Bebauungsplan mit diesem Ziel der Rechtmäßigkeitsvoraussetzung entspräche, Bebauungspläne nur aufzustellen, „soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB).

3.

Im Hinblick auf die Auslegungsfähigkeit des Antragstextes des Bezirksausschusses wird vorsorglich zur Möglichkeit einer mitunter sogenannten Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das angesprochene Quartier das Folgende erklärt:

3.1.

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen verhindern. Negative Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind dann zu befürchten, wenn in einem aufwertungsverdächtigen Gebiet ein größerer Anteil der Bevölkerung potenziell als verdrängungsgefährdet anzusehen ist.

Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB greifen nur bei bestehendem Wohnraum und begründen eine besondere Genehmigungspflicht für den Rückbau (Abbruch) und die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen; sie begründen ferner ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB und einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Die Errichtung von baulichen Anlagen, d. h. der Bau neuer Wohnungen und deren Ausstattungsstandard sind von der besonderen Genehmigungspflicht anlässlich einer Erhaltungssatzung nicht erfasst. Erhaltungssatzungen haben auch keine Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Gastronomiestruktur.

Erhaltungssatzungen sind ein Instrument, das nur zur Vermeidung negativer städtebaulicher Folgewirkungen eingesetzt werden kann. Negative städtebauliche Folgewirkungen sind z. B. dann gegeben, wenn bestehende oder auf die angestammte Bevölkerungsstruktur ausgerichtete Infrastruktureinrichtungen funktionslos würden und an anderer Stelle neu errichtet werden müssten.

3.2.

Dieser Nachweis kann für das angesprochene Areal zwischen Fend-, Knoller-, Franz- und Siegesstraße nicht erbracht werden. Insgesamt gesehen ist das Instrument einer Erhaltungssatzung nicht geeignet, dem Anliegen des Antragstellers Rechnung zu tragen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 02586 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann vom 27.06.2016 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann, für das Quartier Fend-, Knoller-, Franz- und Siegesstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, kann nicht entsprochen werden, da hiermit dem Anliegen des Antragstellers nicht Rechnung getragen werden kann.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / B 02586 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann vom 27.06.2016 ist damit im Sinne von Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 12 – Schwabing-Freimann
4. An das Kulturreferat
5. An das Baureferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/40 V
zum Vollzug des Beschlusses

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3