

Telefon: 0 233-26657  
22267  
24881  
Telefax: 0 233-24215

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/32 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/32 V

**Bebauungsplan Nr. 2061a  
Rosenheimer Straße (nördlich),  
Anzinger Straße (nördlich),  
Aschheimer Straße (westlich),  
Ampfingstraße (westlich),  
Mühlendorfstraße (südlich) und  
Friedenstraße (östlich),  
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit  
Grünordnung Nr. 2061)**

**- Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03291**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1:5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Vortrag wie nachstehender Entwurf der Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2061a (Seite 6 ff.)

Im Bebauungsplanentwurf wird ausschließlich der Wert für freistehende Werbeanlagen und Sammelwerbeanlagen auf die Höhe von 3,5 m berichtigt.

Die Voraussetzungen des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens liegen vor, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es handelt sich bei den Werbeanlagen lediglich um ein gestalterisches Segment auf Teilen der Bauflächen. Die Regelungen der Ausführung und Gestaltung von Werbeanlagen erfolgen in § 15 der Satzung, konkretisiert in § 15 Abs. 3 Buchstabe a der Satzung für alle MK- und GE-Baugebiete. Somit wird mit Inhalt und Umfang dieser Satzung der Grundzug des Planungskonzeptes nicht berührt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Das vereinfachte Verfahren erfolgte ohne Billigungsbeschluss.

Der Bebauungsplan wird nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Stadtrat hiermit zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

#### **A) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.11.2020 mit 07.12.2020 durchgeführt.

##### **1. Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 13.11.2020**

Der Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2020 werde zur Kenntnis genommen. Es werde auf eine weitere Beteiligung am Planverfahren verzichtet, da die Belange der Telekom nicht betroffen seien.

Es werde lediglich um Mitteilung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gebeten.

##### **Stellungnahme:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### **2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.11.2020 und Ergänzung vom 10.02.2021**

###### Schreiben vom 30.11.2020:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege werde darauf hingewiesen, dass im Wirkungsbereich des Baudenkmals Friedenstraße 22 keine freistehenden Werbeanlagen bzw. Sammelwerbeanlagen zulässig seien, auch nicht mit einer Höhe von 3,5 Metern.

Von Seiten der Bodendenkmalpflege werde darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

###### Ergänzung vom 10.02.2021:

Das Gebäude Friedenstraße 22 sei im Entwurf des Bebauungsplanes als Baudenkmal kartiert. Es gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

##### **Stellungnahme:**

Die Forderung des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz (BLfD) ist –

unabhängig von einer Höhenbegrenzung - mit der Satzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 („Werksviertel“) erfüllt. Dazu formuliert der im Bebauungsplan enthaltene § 15 Abs. 1 g „Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der Bauräume sowie auf öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.“

Folglich kann auf Flächen um das Denkmal nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2061a nach Änderung der Höhe keine Werbeanlage errichtet werden.

### **3. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 03.12.2020**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes würden von der Bauleitplanung grundsätzlich nicht berührt, weshalb insofern keine Bedenken bestünden. Eisenbahnbetriebsanlagen würden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar berührt.

Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüfe, weshalb empfohlen werde, die Betreiber dieser Anlagen, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, zu beteiligen.

#### **Stellungnahme:**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd GmbH wurde bereits am Verfahren beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

## **B) Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2061a wurde in der Zeit vom 29.01.2021 mit einschließlich 02.03.2021 durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 2 vom 20.01.2021 bekannt gemacht.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hat sich während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB nicht geäußert, dafür während der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Folgendes geäußert:

Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen seien aus der Sicht der Handwerkskammer nicht weiter von Belang.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass durch die heranrückende Wohnbebauung die bereits bestehenden und genehmigten Betriebe in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt bzw. gefährdet werden dürfen. Dies gelte insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

#### **Stellungnahme:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **C) Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der **Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14** hat sich in der Sitzung vom 24.11.2020 mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2061a befasst und diesem einstimmig zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den Buchstaben A) und B) des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 2061a für den Bereich wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## Satzungstext

Bebauungsplan Nr. 2061a  
der Landeshauptstadt München

Rosenheimer Straße (nördlich),  
Anzinger Straße (nördlich),  
Aschheimer Straße (westlich),  
Ampfingstraße (westlich),  
Mühldorfstraße (südlich) und  
Friedenstraße (östlich)

(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061)

vom ....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

### § 1 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 (MüAbl. Nr. 2018, S. 170) wird durch Bebauungsplan Nr. 2061a wie folgt geändert:

- (1) Bei § 15 Abs. 3 a) des Satzungstextes wird folgende Textpassage geändert:  
Pro Hauptzugang und Hauptzufahrt ist je eine freistehende Werbeanlage bzw. Sammelwerbeanlage bis zu einer Höhe von **3,5 m** und einer Breite von 1,0 m zulässig.  
In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 8 (1) – GE 8 (6) sind diese abweichend von Absatz 1 g) außerhalb des Bauraums zulässig.

### § 2 In-Kraft-Treten

Die Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 („Werksviertel“) wurde am 20.09.2017 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09891). Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 30.04.2018 rechtsverbindlich.

Im Bebauungsplan sind in der Satzungsbestimmung des § 15 die Regelungen für Werbeanlagen generell für alle Baugebiete und differenzierte Regelungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA), für die Kerngebiete (MK) und die Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Grundsätzlich sollen Werbeanlagen den Standort eines Unternehmens kenntlich machen und das städtebauliche, gestalterische Erscheinungsbild möglichst nicht stören.

Konkret genannt werden die zulässigen Maße für Werbung in den MK- und GE-Baugebieten im Satzungstext des Bebauungsplans mit Grünordnung unter § 15 Abs. 3 Buchstabe a).

In der Fassung zur Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB war die Satzungsbestimmung noch mit 3,5 m richtig zitiert. Die Beteiligungen wurden korrekt durchgeführt. Erst nach Abschluss der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der falsche Wert (Kommafehler) im Satzungstext aufgenommen. Zur Höhe von 3,5 m wurden weder im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB noch im Verfahren nach § 4 Abs. 2 Einwände oder Anregungen vorgebracht. Im Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07664) und im Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09891) ist der Wert von 35,0 m in der Satzungsbestimmung genannt und festgesetzt.

Der darin enthaltene – nicht beabsichtigte – Wert für freistehende Werbeanlagen und Sammelwerbeanlagen muss auf die Höhe von 3,5 m berichtigt werden, um Werbeanlagen von zu großem Umfang im Bebauungsplangebiet zu vermeiden.

Gemäß § 15 Abs. 3 Buchstabe a) des bestehenden Bebauungsplanes ist in Kerngebieten MK 1 – MK 7 und Gewerbegebieten GE 1 – GE 8 pro Hauptzugang und Hauptzufahrt je eine freistehende Werbeanlage bzw. Sammelwerbeanlage bis zu einer Höhe von 35,0 m zulässig. Inhaltlich gewollt war lediglich die Zulassung einer Höhe von bis zu 3,50 m.

Damit steht § 15 Abs. 3 Buchstabe a) im Widerspruch zu § 15 Abs. 1 Buchstabe d) der Satzungsbestimmung: „Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.“

Die Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 sieht unter Punkt „4.17. Werbung“ vor, dass Werbung für die Gewerbegebiete in den Kerngebieten (MK) und in den Gewerbegebieten (GE) von besonderer Bedeutung ist und in größerem Umfang zugelassen ist. „Freistehende Werbeanlagen werden soweit begrenzt, dass die private Werbung öffentliche Flächen nicht dominiert.“ Die Begründung liefert damit den gestalterischen Rahmen, definiert aber keine Maße und beschreibt auch sonst keine räumlichen Bezüge (Begrenzung auf Erdgeschosshöhe o. ä.). Sie ist zur eindeutigen Regelung und Klarstellung

der zulässigen Höhe der freistehenden Werbeanlagen und Sammelwerbeanlagen nicht ausreichend.

Die Auswirkungen ohne Korrektur wären gravierend und würden zu Störungen im städtebaulichen gestalterischen Konzept im Quartier sowie im Stadtgebiet führen. Die zulässige Höhe von Werbeanlagen wird durch den Kommafehler zehnfach höher als beabsichtigt festgesetzt. Die Höhe von 35,0 m für Werbeanlagen liegt über der maßgeblich prägenden Traufhöhe im Werksviertel. Mit dem gestalterischen Konzept, dass Werbeanlagen im Planungsgebiet und konkret in den Kerngebieten MK und den Gewerbegebieten GE nicht dominieren und im Einklang mit der Architektur zu entwickeln sind, ist diese maximal mögliche Höhe nicht vereinbar.

Die Satzung gilt für die Vorgärten und Vorgartenzonen in den MK- und GE-Baugebieten an den Straßen Rosenheimer Straße, Anzinger Straße, Aschheimer Straße, Ampfingstraße, Mühldorfstraße, Friedenstraße, Haager Straße, Atelierstraße, Helmut-Dietl-Straße, Gisela-Stein-Straße, Hanne-Hiob-Straße, Elisabeth-Bergner-Straße, Ludwig-Jung-Straße und August-Everding-Straße.

Außerhalb der Bauräume sowie auf öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 15 Abs. 1 Buchstabe g) der Satzungsbestimmung freistehende Werbeanlagen unzulässig. In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 8 (1) – GE 8 (6) sind jedoch gemäß § 15 Abs. 3 Buchstabe a) freistehende Werbeanlagen außerhalb des Bauraums zulässig.

Es wird im gesamten Stadtgebiet die gestalterische Richtlinie, das Stadtbild nicht von Werbeanlagen dominieren zu lassen, verfolgt. Auch die Auswirkung auf vergleichbare städtebauliche Situationen und Strukturen ist als maßgeblicher Faktor für die Stadtbildgestaltung zu berücksichtigen. Werbeanlagen in Vorgärten und der Vorgartenzonen werden im Stadtgebiet generell und mit genauen Abmessungen, insbesondere der Höhenentwicklung, reguliert.

Diese Regulierung ist analog auch im Bebauungsplan „Werksviertel“ vorgenommen worden. Die Eindeutigkeit der Abmessungen erfolgt in der Satzungsbestimmung. Die Korrektur des Höhenwerts für Werbeanlagen in den Kerngebieten MK und Gewerbegebieten GE auf 3,5 m und damit die Klarstellung im Sinne der Richtlinie ist deshalb zwingend erforderlich.

Besonderes Augenmerk wird dabei auf die MK und GE mit den im Fokus für Werbung liegenden Vorzonen und Vorgartenzonen gerichtet und mit Regulierung gesteuert. Der Situation in Vorgärten, insbesondere an Ausfallstraßen wie Rosenheimer Straße und Anzinger Straße kommt wegen Präzedenz besondere Aufmerksamkeit zu. Die Präzedenzwirkung für andere Baugebiete im Stadtgebiet gilt es zu vermeiden.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat
6. An das Baureferat, VR1
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/32T
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32V