

**Petition - Antrag auf Aufhebung einer Dienstbarkeit**

**Passagen zwischen Sophienstraße und Karlstraße**

Stadtbezirk 03 Maxvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14610**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Petition an den Stadtrat der Landeshauptstadt München
<b>Inhalt</b>	Der Stadtrat wird gebeten, einen Antrag auf Rücknahme einer festgesetzten Dienstbarkeit im Namen der Eigentümer und Bewohner der Lenbachgärten zu stellen. Konkret handelt es sich um die Dienstbarkeit des Passier- bzw. Wegerechts zwischen der Sophienstraße und der Karlstraße.
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	(-/-)
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Petition wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>2. Der Bitte des Petenten wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen unter Punkt 1.2 nicht entsprochen.</li> <li>3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1937, Karl-, Meiser-, Sophien- und Luisenstraße bleibt unverändert in Kraft.</li> <li>4. Für den nächtlichen Zeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr wird eine Schließung der Durchwegung auf einem Abschnitt, auf dem eine Schließung errichtet werden kann, temporär ermöglicht. Es bietet sich der Bereich ausgehend von der Sophienstraße zwischen den Anwesen Sophienstraße 16 und 24 bis zur Öffnung hin zur sog. „Piazetta“ an.</li> <li>5. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Petenten das Ergebnis der Stadtratsbefassung mitzuteilen.</li> <li>6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Petition; Aufhebung einer Dienstbarkeit
<b>Ortsangabe</b>	Alter Botanischer Garten, Sophienstraße 16-22, Stadtbezirk 03



**Petition - Antrag auf Aufhebung einer Dienstbarkeit  
Passagen zwischen Sophienstraße und Karlstraße**

Stadtbezirk 03 Maxvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14610**

Anlagen:

1. Lage mit Stadtbezirkseinteilung
2. Grundstück mit Umgebung
3. Plan Dienstbarkeit des Passier- bzw. Wegerechts zwischen der Sophienstraße und Karlstraße
4. Antrag auf Aufhebung einer Dienstbarkeit (Petition)
5. Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferates vom 05.02.2025
6. Stellungnahme des BA 03

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. Ausgangslage

Die Eigentümergemeinschaft in der Sophienstraße 16-22 ist unmittelbar von den Ereignissen in den Passagen zwischen Sophienstraße und Karlstraße betroffen und fühlt sich durch diese gestört. Die Durchwegung der betreffenden Passagen wurde per Dienstbarkeit für die Allgemeinheit durch das Planungsgebiet für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1937, Lenbachgärten zwischen Karl-, Meiser-, Sophien- und Luisenstraße festgesetzt.

Da der vorliegende Antrag auf einer Petition beruht, ist dieser beschlussmäßig zu behandeln. Hierfür wird auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.03.2015 – „Einführung eines Petitionsverfahrens bei der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02020) verwiesen.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung

gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München, weil es sich bei der Bauleitplanung für die Lenbachgärten und den damit im Zusammenhang stehenden Vorgängen um eine Angelegenheit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung handelt.

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt wie folgt Stellung:

Planerisches Ziel des o.g. Bebauungsplanes war insbesondere eine Nutzungsmischung und Vernetzung zu den nordwestlich angrenzenden Wohnquartieren zur Belebung des Viertels. Daher wurde eine Durchwegung per Dienstbarkeit für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit durch das Planungsgebiet festgesetzt, welche sowohl die Nord/Süd- als auch die Ost/Westverbindung sicherstellte sowie eine Attraktivitätssteigerung der südlichen Maxvorstadt erreichen sollte. Darüber hinaus sollte die Anbindung zum Zentrum für Fußgänger verbessert werden. Zur Akzentuierung der Kirche St. Bonifaz wurde ein Platz an der Karlstraße per Dienstbarkeit festgesetzt.

Diese Ziele sind aus Sicht der Stadtplanung heute weiterhin zu verfolgen. Allenfalls könnte hier eine vorübergehende nächtliche Schließung der Durchwegung hingenommen werden. Tagsüber ist die Durchwegung aus den zuvor genannten städtebaulichen Gründen aufrecht zu erhalten.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Umstände, die hier beschrieben und beklagt werden (s. Anlage), nicht mit städtebaulichen, sondern mit ordnungsrechtlichen Mitteln zu lösen sind.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bitte des Petenten auf Änderung des bestehenden Bebauungsplans nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden kann. Allerdings kann eine Vereinbarung mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen werden, die für den nächtlichen Zeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr eine vorübergehende Schließung der Durchwegung auf einem begrenzten Abschnitt, auf dem eine Schließung errichtet werden kann, ermöglicht wird. Es bietet sich der Bereich ausgehend von der Sophienstraße zwischen den Anwesen Sophienstraße 16 und 24 bis zur Öffnung hin zur sog „Piazzetta“ an.

Das Kreisverwaltungsreferat hat hierzu eine Stellungnahme abgegeben und zeichnet die Beschlussvorlage mit (Anlage 5).

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt wurde gemäß § 9 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat folgende Stellungnahme (Anlage 6) abgegeben.

Danach besteht Einverständnis mit der vorübergehenden Vereinbarung den Durchgang von der Sophien- zur Karlstraße in bestimmten Zeitabschnitten zu schließen. Wegen der Herbst- und Wintermonate wird jedoch eine Schließung von 20.00 Uhr an vorgeschlagen.

Im Gremium wurde zudem diskutiert, ob eine Sperrung Sinn macht oder ob dies nicht zu einer „Gated Community“ führt. Die meisten Mitglieder sprachen sich für die Sperrung von 20:00 Uhr bis 06:00 Uhr aus, da es hierzu bereits Bürgerbeschwerden gibt und so tagsüber weiterhin ein Durchgehen ermöglicht wird. Es wäre also ggf. ein Gewinn für die Anwohner, denn der Durchgang wird quasi nicht als solcher von Externen verwendet, wofür die Dienstbarkeit einst gedacht war. Es wird zudem darum gebeten, die Schließung zu evaluieren und zu begleiten, damit der gewünschte Effekt auch nachvollzogen werden kann. In diesem Sinne wird angeregt, die Schließung vorerst auf zwei Jahre zu ermögli-

chen und im Anschluss auf Grundlage der Evaluation ggf. zu verstetigen.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der vorgeschlagene Zeitraum einer Schließung von einem Zeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr richtet sich nach der gesetzlich geregelten Nachtruhe. Daher soll an diesem Zeitraum festgehalten werden, um das grundsätzliche planerische Ziel der Vernetzung zu den nordwestlich angrenzenden Wohnquartieren erreichen zu können.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher und die Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Simone Burger haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Petition wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bitte des Petenten wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen unter Punkt I.2 nicht entsprochen.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1937, Karl-, Meiser-, Sophien- und Luisenstraße bleibt unverändert in Kraft.
4. Für den nächtlichen Zeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr wird eine Schließung der Durchwegung auf einem Abschnitt, auf dem eine Schließung errichtet werden kann, temporär ermöglicht. Es bietet sich der Bereich ausgehend von der Sophienstraße zwischen den Anwesen Sophienstraße 16 und 24 bis zur Öffnung hin zur sog. „Piazetta“ an.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Petenten das Ergebnis der Stadtratsbefassung mitzuteilen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

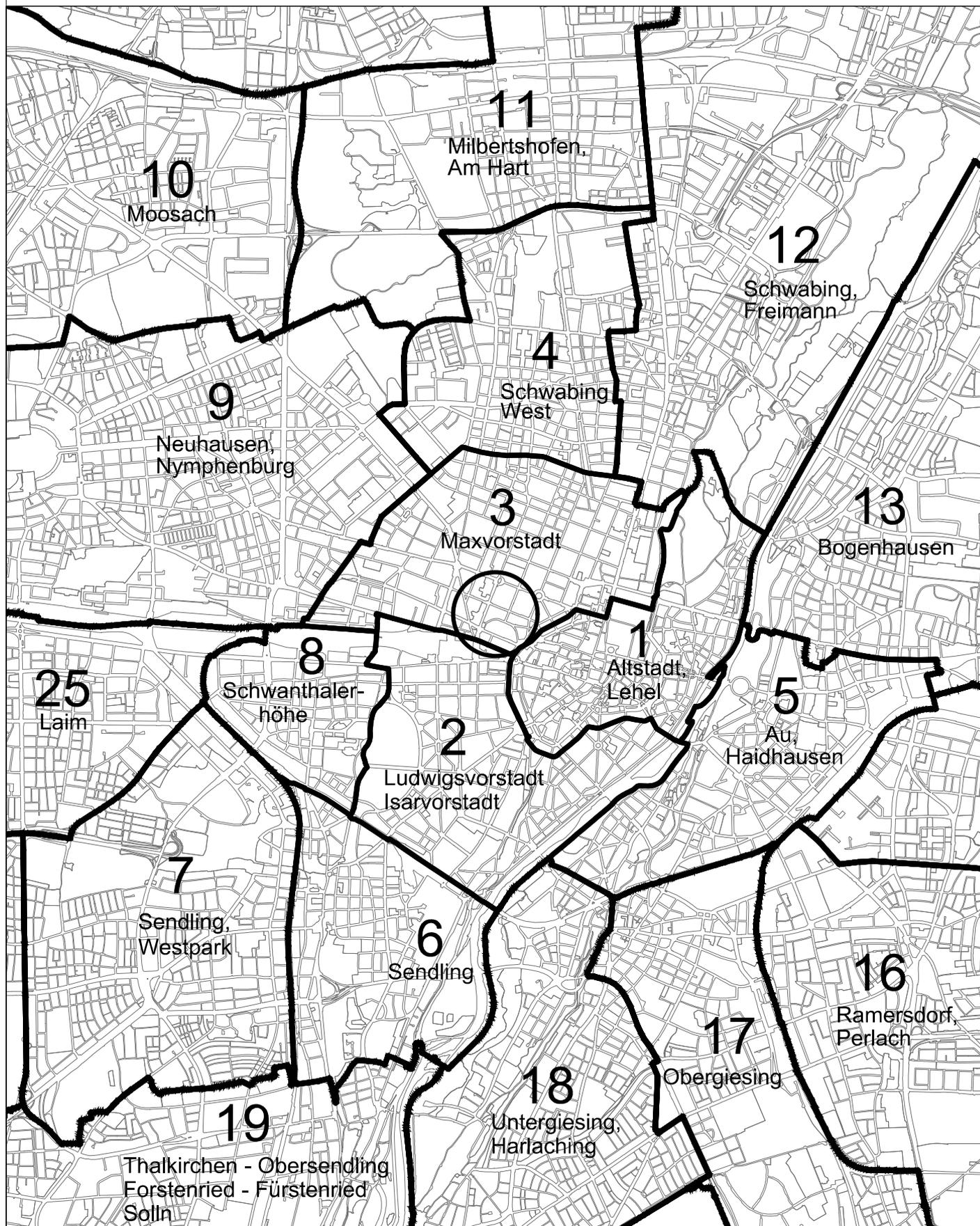
z.K.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (Geschäftsstelle Mitte)
3. An das Direktorium - D-I-ZV
4. An den Bezirksausschuss 03 – Maxvorstadt
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22P
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/22V  
Mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/20V  
Zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



© Landeshauptstadt München

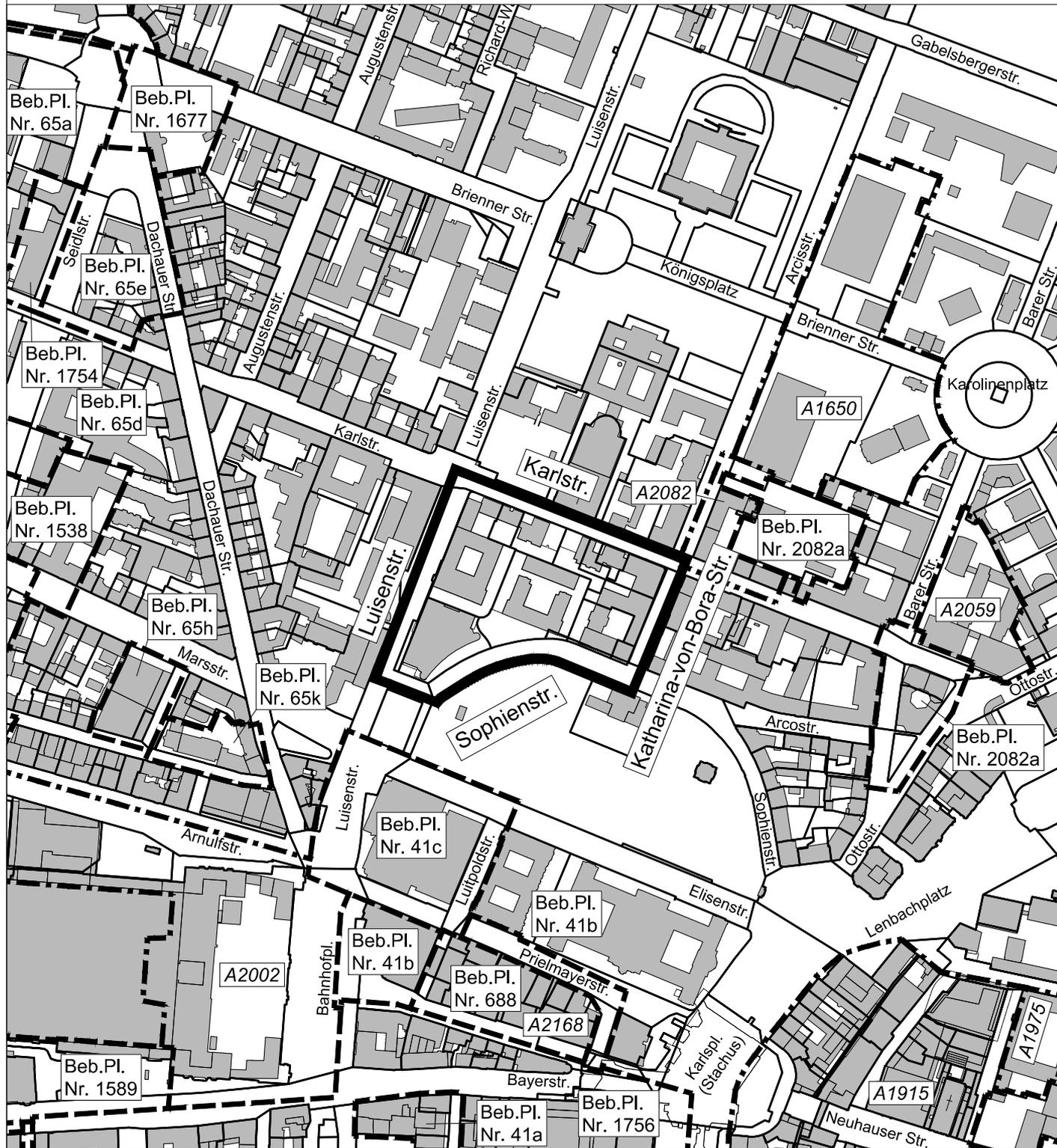


M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
**Bezirksübersicht**



Lage der beabsichtigten  
Überplanung



© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung

### Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.  
 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000

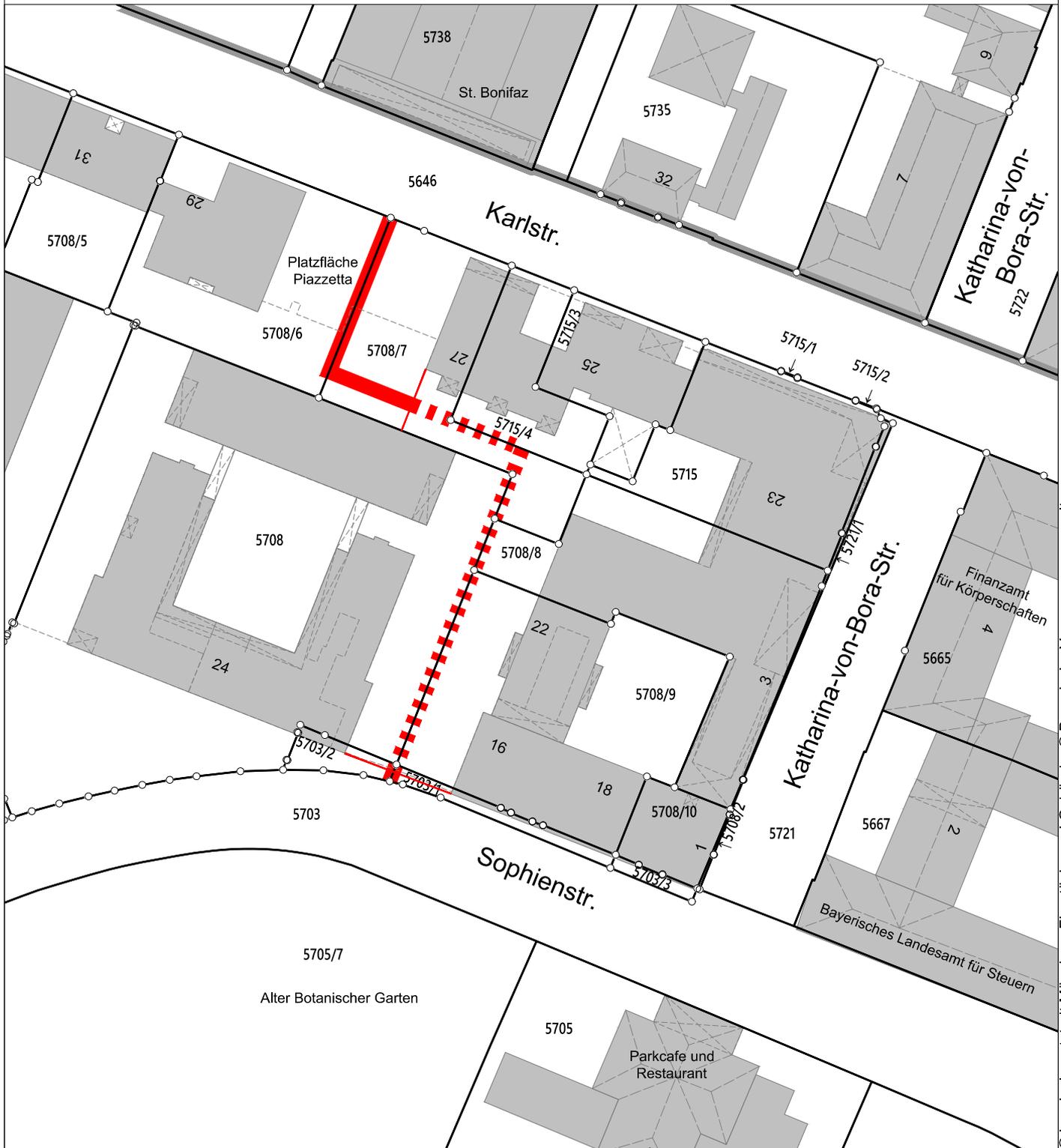


### Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1937

**Bereich:**  
 Karlstraße (südlich),  
 Katharina-von-Bora-Straße (westlich)  
 ehem. Meiserstraße,  
 Sophienstraße (nördlich),  
 Luisenstraße (östlich)

Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 HA II / 23 V

am 12.07.2024



## Legende:

-  Grundstücksgrenze
-  Dienstbarkeit des Passier- bzw. Wegerechts zwischen der Sophienstraße und der Karlstraße
-  Abschnitt Dienstbarkeit mit möglicher Schließung in den Nachtstunden zw. 22.00 und 06.00 Uhr.



M = 1 : 1000



## Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1937

### Bereich:

Karlstraße (südlich),  
Katharina-von-Bora-Straße (westlich)  
ehem. Meiserstraße,  
Sophienstraße (nördlich),  
Luisenstraße (östlich)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 23 V

am 01.10.2024

**Von:** [REDACTED]  
**An:** [REDACTED]  
**Gesendet am:** 25.04.2024 12:21:26  
**Betreff:** AZ: 9130-13; WG: Antrag auf Aufhebung einer Dienstbarkeit

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 25. April 2024 12:01  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: Antrag auf Aufhebung einer Dienstbarkeit

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 25. April 2024 11:48  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Antrag auf Aufhebung einer Dienstbarkeit

Sehr geehrter Stadtrat,  
sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf mich Ihnen als Beirat der Eigentümergemeinschaft in der Sophienstraße 16-22 vorstellen. Als unmittelbar angrenzende Anwohner des Alten Botanischen Gartens sind wir von den Ereignissen vor Ort betroffen, wie kaum ein anderer, und begrüßen daher das wachsende Interesse des Stadtrates an der Verbesserung der Situation. Wir freuen uns, dass auch das öffentliche und [mediale Interesse](#) an diesem Thema steigt, was sich in der zunehmenden Berichterstattung selbst in [Sozialen Medien](#) spiegelt.

Ausdrücklich möchten wir erwähnen, dass der erhöhte Kontrolldruck im Alten Botanischen Garten eine grundsätzlich notwendige und gute Maßnahme ist. Er führt jedoch heute bereits dazu, dass sich der Krisenherd größtenteils weiter in unsere Richtung, nordwärts, verlagert. In unserem Quartier beobachten wir seit Jahren ohnehin schon, dass die Passagen zwischen Sophienstraße und Karlstraße als geeigneter Ort empfunden werden, um ungestört Geschäfte jeglicher Art zu verrichten. Wir Anwohner sehen hier leider von Drogenkonsum bis zum Drogenhandel, Prostitution, Sexualstraftaten und Hausfriedensbruch wirklich alles! Undenkbar in einer Stadt wie München. Diese Passagen sind zwar privat, allerdings hat sich die Stadt München hier eine Dienstbarkeit eingerichtet: Das öffentliche Passier- bzw. Wegerecht vermittelt den Eindruck eines öffentlichen Raums. Es erlaubt es uns Anwohner nicht, uns so zu schützen, wie es notwendig wäre. Erst neulich wurde ein junger Nachbar beim Gassi gehen von einem Freier verfolgt und aggressiv angegriffen, als er ihn zuvor beim "Akt" beim Vorbeigehen störte. Wir haben etliche solcher Vorfälle, alle angezeigt bei der Polizei, in Akten verzeichnet. Mit dem Anbringen von Schildern kommen wir hier definitiv nicht weiter... Hier besteht akuter Handlungsbedarf!

Bitte nehmen Sie daher folgende Anfrage zur Kenntnis:

Nach Rücksprache mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung können nur Sie als Stadtrat einen Antrag auf Rücknahme einer festgesetzten Dienstbarkeit stellen. Um einen solchen Antrag bitte ich Sie im Namen der Eigentümer und Bewohner der Lenbachgärten. Konkret handelt es sich um die Dienstbarkeit des Passier- bzw. Wegerechts zwischen der Sophienstraße und der Karlstraße. Ich habe Ihnen dies im Anhang zur besseren Veranschaulichung in rot eingetragen.

Diese Dienstbarkeit wurde vor mehr als 20 Jahren, noch während der Planungsphase des Quartiers verabredet, als der Zugang zum Beispiel zu Geschäften für die Allgemeinheit vereinfacht werden sollte. Bis auf zwei Restaurants, die auf Seite der Karlstraße liegen, kam es jedoch nie zum Bau weiterer Geschäfte. Die Katharina-von-Bora-Straße ist nur 50 Meter entfernt und verknüpft die Straßen perfekt. Es gibt daher



Planungsreferat HA II						Kreisverwaltungsreferat
1	11	12	13	14		Referatsleitung
2	20V	21P	22P	23P	24B	KVR-RL
10. Feb. 2025						
3	30V	31P	32P	33P	34B	
4	40V	41P	42P	43P	44B	
	45	45V	45P			
5	50	52	53	54	56	57
			62P	63P		

**Petition - Antrag auf Aufhebung einer Dienstbarkeit**  
**Passagen zwischen Sophienstraße und Karlstraße**  
 Stadtbezirk 03 Maxvorstadt;  
**Mitzeichnung der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14610**  
**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung**

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/ 23V

Der Alte Botanische Garten (ABG) ist – auch bedingt durch das von Baumaßnahmen belastete Areal rund um den Hauptbahnhof – zu einem Treffpunkt für Alkohol- und BTM-Konsumierende geworden, die sich zuvor u.a. am Hauptbahnhof sowie im südlichen Bahnhofsviertel aufgehalten haben. Die Situation im nördlichen Bereich des ABG, auch am Zugang und in der Passage zur Karlstr. wurde von Anwohner\*innen und BA als belastend wegen streitenden Personen aus dem ABG, Nutzung als Rückzugsort für Alkohol- und Drogenkonsumierende oder zum „Verstecken von Dingen“ beschrieben. Dies deckt sich mit den Erkenntnissen des KVR sowie der vom Oberbürgermeister eingerichteten Task Force. Die Polizei weist darauf hin, dass die Sophienstraße häufig als Ausweichfläche bei stattfindenden polizeilichen Maßnahmen im ABG genutzt wird. Dementsprechend wird der nicht akzeptablen Situation mit einem abgestimmten Maßnahmenpaket (vgl. KVA Sachstandsbericht Task-Force Bahnhofsviertel als Initiative der Verwaltung... 20-26 / V 14936) und enormen Kräfteaufwand begegnet. Dazu gehört nach dem Verständnis des KVR auch die Verbesserung der Situation durch städtebauliche Kriminalprävention, die auch bestimmungsgemäßes Nutzungsverhalten unterstützt. Ein Verweis auf eine (noch stärkere?) Polizeipräsenz (Beschlusssentwurf Seite 2) ist u. Ea. nicht die Antwort auf eine ungeplante und so nicht beabsichtigte Nutzung der Passage durch Problemklientel. Vielmehr muss auch durch einen städtebaulichen Beitrag in Form einer zeitlichen Nutzungsbeschränkung der Passage der planerische Ansatz einer Attraktivitätssteigerung der südlichen Maxvorstadt für Bewohner\*innen erreicht werden.

Die Sperrung des Durchgangs für die Allgemeinheit zunächst zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist u. Ea. daher geboten, um das Planungsziel einer ungestörten Wohnnutzung zu erreichen. Die Schließung kann einerseits bei Beendigung der ungewollten Nutzung wieder aufgehoben werden. Falls eine weitere Verschlechterung der Aufenthaltsqualität in der Wohnanlage festgestellt wird, muss dieser interimswise mit einer neuerlichen Änderung der Dienstbarkeit und einer zeitlichen Ausweitung des Durchgangsverbotes auch zur Tageszeit begegnet werden.

Das Kreisverwaltungsreferat zeichnet die zunächst vorgesehene Änderung der Dienstbarkeit daher mit,

Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirkes

**Maxvorstadt**Landeshauptstadt  
MünchenLandeshauptstadt München, Direktorium  
Marienplatz 8, 80331 MünchenStadtplanung  
PLAN-HAII-20V**Vorsitzende****Dr. Svenja Jarchow-Pongratz**

1. stellv. Vors. Dr. Gerhard Pischel

2. stellv. Vors. Gesche Hoffmann-Weiss

**Geschäftsstelle:**

Marienplatz 8, 80331 München

Telefon: 089 - 233213 - 33

Telefax: 089 - 233213 - 70

E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, 12.05.2025

**Petition-Antrag auf Aufhebung einer Dienstbarkeit, Nr. 20-26 / V 14610**

TOP B 2.1.2 / 05 2025

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

der Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt befasste sich in seiner Sitzung am 06.05.2025 mit Ihrem o.g. Anliegen und gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Es besteht Einverständnis mit der vorübergehenden Vereinbarung den Durchgang von der Sophien- zur Karlstraße in bestimmten Zeitabschnitten zu schließen. Wegen der Herbst- und Wintermonate schlagen wir eine Schließung von 20.00 Uhr an vor.

Im Gremium wurde zudem diskutiert, ob eine Sperrung Sinn macht oder ob dies nicht zu einer „Gated Community“ führt. Die meisten Mitglieder sprachen sich für die Sperrung von 20:00 Uhr bis 06:00 Uhr aus, da es hierzu bereits Bürgerbeschwerden gibt und so tagsüber weiterhin ein Durchgehen ermöglicht wird. Es wäre also ggf. ein Gewinn für die Anwohner, denn der Durchgang wird quasi nicht als solcher von Externen verwendet, wofür die Dienstbarkeit einst gedacht war. Wir bitten zudem darum, die Schließung zu evaluieren und zu begleiten, damit der gewünschte Effekt auch nachvollzogen werden kann. In diesem Sinne wird angeregt, die Schließung vorerst auf zwei Jahre zu ermöglichen und im Anschluss auf Grundlage der Evaluation ggf. zu verstetigen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Svenja Jarchow-Pongratz  
Vorsitzende