



Ökologisch-Demokratische Partei

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 14.06.2018

## **Antrag**

### **Wirtshäuser in den Außenbezirken Münchens mittels Bauleitplanung erhalten**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) wird aufgefordert, für die Gebiete, in denen die Gasthäuser Spiegel in Moosach und Burenwirt in Aubing liegen, mittels Festsetzungen im Bebauungsplan die Nutzungsart Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss festzuschreiben. In gleicher Weise soll die Stadt künftig auch bei anderen Traditionsgaststätten vorgehen, deren Räumlichkeiten von einer Nutzungsänderung bedroht sind.

## **Begründung**

Im Januar 2018 stellte die ÖDP anlässlich der ungeklärten Zukunft des Weyprechtshofes am Harthof und des Gasthauses Spiegel in Moosach eine Stadtratsanfrage zum Thema „Wirtshaus-Sterben in den Außenbezirken der Stadt München?“. Darin wiesen wir auf folgendes hin: „Unbestritten ist die Bedeutung einer Gastwirtschaft als Zentrum sozialen und kulturellen Lebens, von der Familienfeier bis zum Vereinstreffen. Lokale Gastwirtschaften tragen daher erheblich zur Wahrung und Weiterentwicklung der Identität der Münchner Stadtteile bei. Im übrigen dienen Gastwirtschaften außerhalb der Münchner Innenstadt auch den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Entzerrung und Verkehrsvermeidung durch Dezentralität.“

In der Antwort der Stadtverwaltung vom März 2018 wird empfohlen, dass „die Stadt im Rahmen der Bauleitplanung und der Baurechtsschaffung weiterhin Möglichkeiten für die Errichtung von attraktiven Gastronomieflächen vorsehen“ solle und mitgeteilt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft wird, ob beantragte Nutzungen planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig sind.<sup>1</sup>

In einer Beschlussvorlage vom April 2018 führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus: „Das Bauplanungsrecht ermöglicht prinzipiell die in den jeweiligen Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen in allen Geschossen. Es ermöglicht aber auch geschossweise differenzierte Festsetzungen. Dadurch kann eine vertikale Gliederung erreicht werden.“

Mit Ausnahme des reinen Wohngebiets und des Kleinsiedlungsgebiets ermöglicht die vertikale Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO die Gliederung nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen von baulichen Anlagen mit der Zielsetzung, dass zum Beispiel Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden kann, so lange die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes dabei gewahrt bleibt.

<sup>1</sup> StR-Antrags-Nummer: 14-20 / F 01093, unter: [www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris\\_antrag\\_dokumente.jsp?risid=4823756](http://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_antrag_dokumente.jsp?risid=4823756)

### **ÖDP - Stadtratsgruppe**

Rathaus, Marienplatz 8 • Zimmer 174 • 80331 München  
Telefon: 089 / 233 - 92835 • E-Mail: [t.ruff@oedp-muenchen.de](mailto:t.ruff@oedp-muenchen.de)

Die Möglichkeit, ein spezifisches, qualitativ und quantitativ definiertes Nutzungsspektrum wie die angesprochenen Läden, Büros, Ateliers, sozialen Nutzungen für die bauliche Umsetzung vorab festzulegen, bietet das Bauplanungsrecht nicht, da es nur die Möglichkeit vorsieht, Nutzungen zuzulassen oder auszuschließen, nicht aber eine Zusammensetzung im Einzelnen vorzuschreiben.

Die vertikale Gliederung der Baugebiete bedarf - mit Ausnahme des Urbanen Gebietes - der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe, das heißt, diese müssen sich aus der konkreten örtlichen Situation und der sich hieraus ergebenden besonderen bauleitplanerischen Aufgabenstellung herleiten lassen.

Dabei ist jedes Baugebiet einzeln und isoliert zu betrachten. Erforderlich ist vor allem das Vorliegen spezifischer städtebaulicher Gründe, die die vertikale Gliederung rechtfertigen. Eine pauschale Planungsabsicht, hierdurch einer Verödung öffentlicher Straßen und Plätze vorzubeugen, reicht nicht aus, eine Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 7 BauNVO zu rechtfertigen.

Insgesamt sind vertikale Gliederungen zumindest für Teilbereiche einer Planung zulässig und unter dem Aspekt der besonderen städtebaulichen Gründe auch begründbar.<sup>2</sup>

Wir beantragen daher für die Gebiete, in denen die Gasthäuser Spiegel in Moosach und Burenwirt in Aubing liegen, im Rahmen eines Bebauungsplanes für das Erdgeschoss die Nutzungsart Schank- und Speisewirtschaft festzusetzen und alle anderen Nutzungsarten im Erdgeschoss auszuschließen.

In gleicher Weise soll die Stadt künftig auch bei anderen Traditionsgaststätten vorgehen, deren Räumlichkeiten von einer Nutzungsänderungen bedroht sind, so dass sich nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB<sup>3</sup> ein Anlass zur Aufstellung von Bebauungsplänen ergibt, weil dies zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sind dabei als städtebauliche Gründe vor Ort besonders zu berücksichtigen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), die stadteilgeschichtliche, städtebauliche und volkskundliche Bedeutung unter dem Aspekt des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a, 8e BauGB), die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Konkretisierend und ergänzend ist dabei die PERSPEKTIVE MÜNCHEN als verbindliche Vorgabe der Münchner Stadtentwicklungsplanung anzuwenden.

Gemäß dem stadtplanerischen LEITMOTIV der PERSPEKTIVE MÜNCHEN, erhält München für den einzelnen Menschen ein lebenswertes Umfeld zur individuellen Entfaltung, schätzt seine wirtschaftliche, kulturelle und teilräumliche Vielfalt und wird getragen von der Identifikation seiner Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Nachbarschaft (Kernaussagen 1, 5, 8).<sup>4</sup> Den Kernaussagen des Leitmotivs wird durch die geforderte Bauleitplanung entsprochen.

Gemäß der Kurzfassung der STRATEGISCHEN LEITLINIE 2: QUALITÄTSSVOLLE UND CHARAKTERISTISCHE STADTRÄUME der PERSPEKTIVE MÜNCHEN wird die Mischung aus Wohnen, Einkaufen, Arbeiten und Freizeit in den Stadtquartieren unterstützt und weiterentwickelt.

<sup>2</sup> Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 10817, Seiten 4 - 5, unter: [www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris\\_vorlagen\\_dokumente.jsp?risid=4815446](http://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=4815446)

<sup>3</sup> [www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_1.html](http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_1.html)

<sup>4</sup> [www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Strategische-Leitlinien.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Strategische-Leitlinien.html)

Die Stadtteile wahren und schärfen ihre Individualität und Lebensqualität. Es werden qualitätsvolle, durchmischte Quartiere und Siedlungen mit attraktiven Freiräumen und kurzen Wegen gefördert.<sup>5</sup> Der strategischen Leitlinie wird durch die geforderte Bauleitplanung entsprochen.

Um die soziale Entwicklung in einem Gebiet positiv zu beeinflussen, ist eine lebendige, kleinteilige Infrastruktur hilfreich, die über die Angebote in den Bereichen Gesundheit, Bildung und Soziales im engeren Sinn hinaus auch Angebote der Nahversorgung und der lokalen Ökonomie enthält. Lebendige Stadtviertel zeichnen sich durch Mischnutzungsformen aus, die Nahversorgung an Lebensmitteln, Gütern und Dienstleistungen des täglichen bzw. häufigen Bedarfs und emissionsarmes Kleingewerbe in Wohngebiete integriert. Gemäß der THEMATISCHEN LEITLINIE 3 / 4: SOZIALES der PERSPEKTIVE MÜNCHEN fördert die Landeshauptstadt München die hierfür nötigen Rahmenbedingungen.<sup>6</sup> Der thematischen Leitlinie wird durch die geforderte Bauleitplanung entsprochen.

Gemäß der THEMATISCHEN LEITLINIE 10.2: ÖKOLOGIE – KLIMAWANDEL UND KLIMASCHUTZ genießen Maßnahmen, um Verkehr zu vermeiden, zu verringern oder auf umweltgerechte Verkehrsmittel wie ÖPNV, Rad oder Fußverkehr umzulagern, oberste Priorität. Dies betrifft nicht nur den Berufsverkehr, sondern auch den Freizeit- und Einkaufsverkehr. Kommerzielle öffentliche Nutzungen, beispielsweise Cafés, Freischankflächen und Verkaufs- und Werbeflächen, werden genehmigt, wenn sie zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV gut und sicher zugänglich sind.<sup>7</sup> Der thematischen Leitlinie wird durch die geforderte Bauleitplanung entsprochen.

Gemäß der THEMATISCHEN LEITLINIE 11: FREIZEITWERT MÜNCHENS SICHERN gilt es einen Rahmen zu schaffen, der es allen Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglicht, ihre Freizeit möglichst wohnortnah zu verbringen und auf eine Vielfalt unterschiedlicher, öffentlicher und privater Angebote zurückzugreifen. Diese Grundsätze werden u.a. durch die folgenden Strategien konkretisiert:

- Vermindern der Abhängigkeit der Freizeitaktivitäten vom motorisierten Individualverkehr.
  - Fördern von stadtteilbezogenen Freizeitaktivitäten durch ein Netz vielfältiger Angebote.<sup>8</sup>
- Der thematischen Leitlinie wird durch die geforderte Bauleitplanung entsprochen.

Gemäß der Kurzfassung der THEMATISCHEN LEITLINIE: 13: FAMILIEN FÖRDERN wird Familien die Nutzung multifunktionaler Räume mit flexiblem Zugang und entsprechendem Platz angeboten. Familien erhalten durch entsprechende Rahmenbedingungen Chancen zur Selbstorganisation von familialen Netzwerken, insbesondere im sozialen Nahraum.<sup>9</sup> Der thematischen Leitlinie wird durch die geforderte Bauleitplanung entsprochen.

Der Bezirksausschuss 11 (Milbertshofen - Am Hart) hat sich in seiner Sitzung am 21.02.2018 einstimmig unter Verweis auf die Festsetzungen im Bebauungsplan 1898b für den Erhalt einer Schank- und Speisewirtschaft auf dem Areal des Weyprechtshofes ausgesprochen.<sup>10</sup> Im Bebauungsplan 1898b heißt es unter 4.3.2: „(...) Im Erdgeschoss des in Ost-West-Richtung angeordneten Bauraumbereich, bezogen auf die Max-Liebermann-Strasse, sind in einer Tiefe von 20 m und in einer Breite von 17 m nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Damit soll sicher gestellt werden, dass in diesem zentral liegenden Baugebiet der Siedlung, im Gegenüber zur Kirche, weiterhin gastronomische Nutzungen ausgeübt werden können.“<sup>11</sup> Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit Antwortschreiben vom 18.04.2018 bestätigt, dass die Festsetzung der Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss zwingenden Charakter hat.<sup>12</sup>

5 [www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Thematische-Leitlinien.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Thematische-Leitlinien.html)

6 S. 34-35, unter: [www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:3d907c10-18a1-4836-a936-8109b0bf0917/Leitlinie%20Soziales\\_web.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:3d907c10-18a1-4836-a936-8109b0bf0917/Leitlinie%20Soziales_web.pdf)

7 S. 2, unter: [www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:0227d936-1e23-4818-926a-60fa8da16f89/20140205\\_Leitlinie-Oekologie\\_WEB.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:0227d936-1e23-4818-926a-60fa8da16f89/20140205_Leitlinie-Oekologie_WEB.pdf)

8 [www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Thematische-Leitlinien.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Thematische-Leitlinien.html)

9 [www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Thematische-Leitlinien.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Thematische-Leitlinien.html)

10 Protokoll S. 7, unter [www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/BASITZUNG/4906066.pdf](http://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/BASITZUNG/4906066.pdf)

11 Hier fehlt der Bebauungsplan 1898b im Internet: <http://maps.muenchen.de/plan/bebauungsplan>

12 BA-Antrag: 14-20 / B 04581, [www.ris-muenchen.de/RII/BA-RII/ba\\_antraege\\_dokumente.jsp?Id=4871320&selTyp=BA-Antrag](http://www.ris-muenchen.de/RII/BA-RII/ba_antraege_dokumente.jsp?Id=4871320&selTyp=BA-Antrag)

Der Bezirksausschuss 10 (Moosach) hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2018 bei nur zwei Gegenstimmen, für eine Weiternutzung des 1849 gebauten und seit 1876 gastronomisch genutzten, in der Denkmalliste als D-1-62-000-1659 unter Denkmalschutz stehenden,<sup>13</sup> Gasthauses Spiegel als Gasthaus ausgesprochen und dies mit Art. 5 BayDSchG<sup>14</sup> begründet, demzufolge Baudenkmäler möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden sollen.<sup>15</sup> Im Bebauungsplan 1530, in dessen Geltungsbereich das Gasthaus Spiegel liegt, fehlt eine zwingende Festsetzung einer Schank- und Speisewirtschaft als Erdgeschossnutzung.<sup>16</sup> Diese soll daher gemäß diesem unserem Antrag, ähnlich wie beim Weyprechthof, in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um den bestehenden Schutz nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz mit einem Schutz durch das Baugesetzbuch zu ergänzen.

Im Stadtbezirk 22 (Aubing – Lochhausen – Langwied) befindet sich das Gasthaus Burenwirt im Dorfkernensemble Aubing, welches in der Denkmalliste als Ensemble E-1-62-000-5 unter Denkmalschutz steht.<sup>17</sup> Hier ist die Nutzung als Wirtshaus von wesentlicher Bedeutung für die traditionelle Mischung der Nutzungsarten im Ensemble, weshalb die Fortsetzung dieser Nutzung nach Art. 1 Abs. 3 i.V.m. Art 5 BayDSchG im Interesse des Ensembles als Baudenkmal schützenswert ist. Auch hier soll gemäß diesem unserem Antrag, ähnlich wie beim Weyprechthof, in einem Bebauungsplan die Festsetzung einer Schank- und Speisewirtschaft als Erdgeschossnutzung festgeschrieben werden, um den bestehenden Schutz nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz mit einem Schutz durch das Baugesetzbuch zu ergänzen. Hintergrund dafür ist, dass die örtliche Bevölkerung ernsthaft Umnutzung oder Abriss des Gasthauses Burenwirt befürchtet, worüber in aktuellen Presseberichten berichtet wurde.<sup>18</sup>

In der näheren Umgebung der Gasthäuser Spiegel in Moosach und Burenwirt in Aubing bestehen keine gastronomischen Betriebe, welche die aufgeführten Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung vollumfänglich erfüllen. Die örtliche Situation unterscheidet sich dadurch von zentrumsnahen Innenstadtbereichen. Somit liegen, unabhängig von einer möglichen Einstufung als Urbanes Gebiet, besondere städtebauliche Gründe vor, welche die zwingende Festsetzung einer Schank- und Speisewirtschaft als Erdgeschossnutzung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit rechtfertigen.

**Tobias Ruff (ÖDP) und Sonja Haider (ÖDP)**

13 [http://geodaten.bayern.de/denkmal\\_static\\_data/externe\\_denkmalliste/pdf/denkmalliste\\_merge\\_162000.pdf](http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_162000.pdf)

14 [www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDSchG>true](http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDSchG>true)

15 Protokoll S. 5-6, unter: [www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:53aa368a-a671-4ea5-8d5d-d9e649f0e118/BA10\\_2018\\_02\\_05\\_PR.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:53aa368a-a671-4ea5-8d5d-d9e649f0e118/BA10_2018_02_05_PR.pdf)

16 [www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p\\_8441\\_1530.pdf](http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/p_8441_1530.pdf) und [www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t\\_8441\\_1530.pdf](http://www.muenchen.info/plan/bebauungsplan/t_8441_1530.pdf)

17 [http://geodaten.bayern.de/denkmal\\_static\\_data/externe\\_denkmalliste/pdf/denkmalliste\\_merge\\_162000.pdf](http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_162000.pdf)

18 [www.wochenanzeiger-muenchen.de/aubing-freiham/burenwirt-wird-verkauft.103915.html](http://www.wochenanzeiger-muenchen.de/aubing-freiham/burenwirt-wird-verkauft.103915.html)

[www.sueddeutsche.de/muenchen/treffpunkt-domino-effekt-1.3943143](http://www.sueddeutsche.de/muenchen/treffpunkt-domino-effekt-1.3943143)

[www.hallo-muenchen.de/muenchen/west/aubing-pasing-ort559057/traditionswirtschaft-gefahr-9776485.html](http://www.hallo-muenchen.de/muenchen/west/aubing-pasing-ort559057/traditionswirtschaft-gefahr-9776485.html)

[www.tz.de/muenchen/stadt/muenchen-ort29098/sorgen-um-aubinger-wirtshaus-altehrwuerdigem-burenwirt-droht-abriss-9791881.html](http://www.tz.de/muenchen/stadt/muenchen-ort29098/sorgen-um-aubinger-wirtshaus-altehrwuerdigem-burenwirt-droht-abriss-9791881.html)

**ÖDP - Stadtratsgruppe**

Rathaus, Marienplatz 8 • Zimmer 174 • 80331 München  
Telefon: 089 / 233 - 92835 • E-Mail: [t.ruff@oedp-muenchen.de](mailto:t.ruff@oedp-muenchen.de)