



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Eilt	Sofort	Ø
Direktorium - HA II / BA G Ost		
02. JULI 2021		
AZ:		
ZK	zwV	R
WV / Abst. / Vg. / Uml.		

Stadtplanung - Planungsgruppe  
Bezirk Mitte (Stadtbezirk 1, 2 und 5)  
PLAN-HAII-21P

Blumenstr. 28 b  
80331 München

Über die BA-Geschäftsstelle Ost

an den Vorsitzenden des Bezirksausschusses  
05 – Au-Haidhausen  
Herrn Jörg Spengler

plan.ha2-21p@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

30. JUNI 2021

**Die Bevölkerung der Unteren und Oberen Au vor der nächsten Gentrifizierungswelle schützen – Mietpreinsniveau stabilisieren – städtebauliche Eigenart wahren**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00434 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen vom 22.07.2020

Sehr geehrter Herr Spengler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Darin fordern Sie, die erforderlichen Untersuchungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für Teile der Unteren und Oberen Au in München durchzuführen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedankt sich zunächst für die zweimalig gewährte Verlängerung der Antragsbearbeitung.

Im Antrag wird ausgeführt, dass durch die Wohnbauprojektentwicklungen Am Nockherberg Süd/Mitte bzw. Am Alten Eiswerk und Haus Mühlbach am Neudeck ausgelöste unerwünschte bauliche Entwicklungen unter Heranziehen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB entgegengewirkt werden sollen. Es sollen mit diesem Instrument die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz) sowie der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Gestaltschutz) gesichert werden.

Zur Begründung des Antrages wird angeführt, dass die benannten Gebiete durch die aktuell in deren Umfeld durchgeführten, meist dem Luxussegment zuzuordnenden Wohnungsbauprojekte eine Aufwertung zu Lasten der Mieter\*innen der umliegenden Bebauungen erfahren. Dies zu verhindern sei gemäß Gesetzesgrundlage ein Ziel der Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutz“). Die

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sei des Weiteren Ziel des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

### **Stadtratsbeschluss vom 05.05.2021 – Milieuschutzerhaltungssatzung**

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 05.05.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02490) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen, ein neues Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“ auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutz“) auszuweisen. Das Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“ wird deutlich erweitert. Damit wird dem Antrag des Bezirksausschusses in großen Teilen, was die Milieuschutzsatzung betrifft, entsprochen. Es verbleibt die Prüfung, inwieweit auf Grund der städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine Gestaltungssatzung erlassen werden kann.

Das neue Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“ mit dem Ziel des Milieuschutzes liegt im 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen oberhalb der Hangkante. Es erstreckt sich im Norden zwischen der Gebattelstraße, dem Regerplatz und der Drächselstraße bis zur Auerfeldstraße. Der weitere Verlauf zieht sich entlang des Schwester-Eubulina-Platzes zur Welfenstraße (südlicher Abschluss), der Senftl-, Reger- und Hochstraße. Das neue Erhaltungssatzungsgebiet umfasst zirka 2.200 Wohnungen, in denen rund 3.700 Einwohner\*innen leben.

Das bestehende Erhaltungssatzungsgebiet „Untere Au / Untergiesing“ wird im nördlichen Teil auf dem Gebiet des 5. Stadtbezirks Au-Haidhausen und im südlichen Teil im Bereich des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching erweitert. Dadurch kommen zirka 2.500 Wohnungen hinzu. Das neue Erhaltungssatzungsgebiet erstreckt sich südlich der Schweigerstraße zwischen den Isarauen und der Falkenstraße, zwischen der Gerhardstraße und der Hangkante. Seine südliche Begrenzung bildet der Mittlere Ring. Das Gebiet umfasst insgesamt rund 13.600 Wohnungen, in denen zirka 21.800 Einwohner\*innen leben.

### **Gestaltungserhaltungssatzung**

Zum Erlass auch einer Gestaltungserhaltungssatzung für das in Rede stehende Gebiet führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachfolgend aus:

In der Begründung des Antrages wird angeführt, dass die städtebauliche Eigenart der benannten Gebiete durch die aktuellen baulichen Entwicklungen weitreichend verändert wird. Angeführt werden Bauvorhaben, die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 erstellt werden.

Das Einfügen der neuen Bebauung in das bestehende Stadtquartier war von Beginn an zentrales Thema der städtebaulichen Entwicklung auf den bislang gewerblich genutzten Grundstücken. Mit der Durchführung eines mehrstufigen städtebaulichen Wettbewerbes unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft und des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 5 wurde für alle genannten Teilbereiche ein städtebauliches Konzept entwickelt, das die baustrukturellen Grundprinzipien der angrenzenden prägenden Gründerzeitbebauung – eine Blockrandbebauung mit differenzierter Höhenentwicklung – aufgreift und angemessen weiterentwickelt. Mit den förmlichen Satzungsbestimmungen des Bebauungsplanes mit

Grünordnung und dem Einsatz eines Gestaltungsbeirates zur Qualitätssicherung der Bauvorhaben wurden darüber hinaus auch die aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen und baukulturellen Ansprüche an die Neubebauung gesichert. Mit diesem dargestellten Procedere wurden der besonderen Bedeutung von erhaltenswerten Ortsteilen, Straßen und Plätzen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes i.S.d. § 1 Abs.6 Nr.5 BauGB in der Bebauungsplanung Rechnung getragen. Die Neubebauung ist damit als Teil des bestehenden Ortsbildes und der bestehenden Stadtgestalt zu sehen und nicht als Fremdkörper, eine weitreichende Veränderung der städtebaulichen Eigenart zu Lasten des Bestands, wie im Antrag angeführt, besteht daher nicht – vielmehr hat sich das Stadtbild durch den Ersatz der gewerblichen Bauten positiv weiterentwickelt.

Unabhängig von der Frage, in welche Richtung sich das Stadtbild durch die Neubebauung verändert hat, ist genauer zu betrachten, ob die benannten Gebiete eine städtebauliche Eigenart aufweisen, die das städtebauliche Gesicht des Stadtbezirks prägen und damit schützenswert sind.

(Gestaltungs-)Erhaltungssatzungen sind städtebauliche Satzungen. Voraussetzung zum Erlass einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Gebiet eine (besondere) städtebauliche Eigenart aufweisen muss, und zwar auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Ferner muss die bauliche Beschaffenheit des Gebiets das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. In diesem Sinne zu verstehen sind z.B. historische Altstadtkerne mit einem gestalterisch einheitlichem Gesamterscheinungsbild. In einer Gestaltungssatzung sind die jeweiligen besonderen und prägenden gestalterischen Kriterien, die durch die Satzung bewahrt werden sollen, aufzuführen. Entscheidend ist hier, dass ausschließlich städtebauliche Belange das Ziel der Erhaltung von baulichen Anlagen sind. Eine positive Gestaltungspflege, d. h. gestaltende Regelungen/Festsetzungen für neue Bauvorhaben können hier nicht getroffen werden. Wenn neben einer ästhetischen Wirkung auch eine städtebauliche Wirkung eintritt, wie insbesondere ein prägender optischer Einfluss auf den Gebietscharakter, kann § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB Anwendung finden.

Die hohen städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen zur Anwendung des Instruments der städtebaulichen Erhaltungssatzung wurde in den vergangenen Jahren auch für die Münchner Altstadt im Zusammenhang mit der Erstellung der Leitlinien zum Planen und Bauen für das Ensemble Altstadt München geprüft. Selbst für diesen historisch und architektonisch bedeutsamen Bereich liegen die einschlägigen Kriterien nicht vor. Näheres hierzu wird in der Bekanntgabe „Ensemble Altstadt München; Leitlinien zum Planen und Bauen“ vom 11.11.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04365) behandelt.

### **Anwendungsmöglichkeit auf die beantragten Gebiete**

Ergebnis einer überschlägigen städtebaulichen Analyse in den genannten Gebieten ist die Feststellung, dass die beiden zu untersuchenden Bereiche die im § 172 BauGB aufgeführten Kriterien auf Grund ihrer inhomogenen Bebauungsstruktur nicht erfüllen. In der Unteren Au sind neben Resten gründerzeitlicher Baustrukturen vor allem Gebäude aus allen Jahrzehnten seit dem Wiederaufbau zu finden. Mit ihren, der jeweiligen Entstehungszeit entsprechenden städtebaulichen Ausdrucksformen und gestalterischen Formensprache wird ein vielfältiges abwechslungsreiches Ortsbild geschaffen. Eine einheitliche städtebauliche Prägung für diesen

Bereich kann nicht festgestellt werden. In der Oberen Au ist die überkommene historische städtebauliche Struktur des Gründerzeitblockes noch deutlich ablesbar. Die Struktur wird durch das Straßennetz mit seiner Straßenrandbebauung bis heute geprägt. Allerdings generieren die einzelnen Gebäude, da sie aus unterschiedlichen Entstehungszeiten stammen und keine gemeinsamen prägenden Gestaltungselemente aufweisen, keine städtebauliche Gestalt von besonderer Eigenart, auch wenn einzelne historisch bedeutsame Gebäude in den einzelnen Blöcken als Einzeldenkmäler den Kriterien des Denkmalschutzes entsprechen. Im Falle des Baublockes an der Weilerstraße / Welfenstraße umfasst dieser sogar den gesamten Wohnblock. Diese Gebäude werden über das Denkmalrecht in ihrer Eigenart gesichert. Auch die äußere Erscheinung bei dem Umbau des angeführten Bauvorhabens Am Neudeck wurde vom Denkmalschutz wesentlich geprägt.

In der Gesamtbetrachtung lässt der städtebauliche Charakter des beantragten Satzungsanwendungsgebietes keinen gestalterisch unverwechselbaren und schützenswerten Gesamtcharakter erkennen. Die einzelnen Gebäude und die baulichen Strukturen mögen eine eigene städtebauliche Qualität und einen identitätsstiftenden Charakter haben, sie weisen jedoch nicht die Merkmale auf, die durch eine Satzung geschützt werden können. Damit fehlen die rechtlichen Grundlagen zur Anwendung einer Gestaltungssatzung gem. § 172 Abs.1, Satz 1 Nr. 1 BauGB. Dem Antrag des Bezirksausschusses kann daher in diesem Punkt nicht entsprochen werden

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 00434 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

