

Telefon: 0 233 26086  
0 233 22918

Telefax: 0 233 24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/21 P  
PLAN-HA II/20 V

### **Bebauungsplan Nr. 2171**

**Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabi-, Franziskaner-,  
Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße,  
Max-Planck-Straße und Schloßstraße  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1707)**

- A) Urteil des VG München vom 14.06.2021, Sachstand und weiteres Vorgehen**
- B) Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1707**

Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04566**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 06.10.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
<b>A) Urteil des VG München vom 14.06.2021, Sachstand und weiteres Vorgehen.....</b>	<b>1</b>
1. Ausgangslage.....	1
2. Erfolgsaussichten eines Rechtsmittelanspruchs.....	2
3. Weiteres Vorgehen.....	3
<b>B) Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1707.....</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage.....	4
2. Ausgangssituation.....	4
2.1. Lage im Stadtgebiet.....	4
2.2. Vorhandene Nutzungsstruktur.....	4
3. Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 1707...	5
4. Planungsziele.....	5
5. Weiteres Vorgehen.....	5
6. Sozialgerechte Bodennutzung.....	5
7. Entschädigung.....	6
8. Beteiligung des Bezirksausschusses.....	6
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>7</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>8</b>

Telefon: 0 233 26086  
0 233 22918

Telefax: 0 233 24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/21 P  
PLAN-HA II/20 V

### **Bebauungsplan Nr. 2171**

**Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-,  
Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße,  
Max-Planck-Straße und Schloßstraße  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1707)**

- A) Urteil des VG München vom 14.06.2021, Sachstand und weiteres Vorgehen**
- B) Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1707**

Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04566

Anlagen:

- 1. Lage mit Stadtbezirkseinteilung
- 2. Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss Nr. 2171

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.10.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs.1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

#### **A) Urteil des VG München vom 14.06.2021, Sachstand und weiteres Vorgehen**

##### **1. Ausgangslage**

Anlass der Beschlussvorlage ist ein Vorbescheidsantrag zur Zusammenlegung von zwei kleinen Läden zu einer großen Gaststätte (mit Alkoholausschank). Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1707 (Beschränkung der Gaststättennutzung), im allgemeinen Wohngebiet WA 11. Hier sind ausweislich des Planteils Schank- und Speisewirtschaften jeweils nur bis zu der im Plan festgesetzten Zahl und Betriebsfläche (hier drei und 630 m<sup>2</sup>) ausnahmsweise zulässig, wenn nach der Struktur der Umgebung und den örtlichen Verhältnissen eine Störung der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist. Abgefragt wurde, ob trotz der im WA 11 bereits vorhandenen gastronomischen Nutzungen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für das beantragte Vorhaben in Aussicht gestellt werden kann.

Die Frage wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 08.04.2020 negativ verbeschieden: Das Vorhaben mit der angegebenen Betriebsfläche widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans und sei planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Befreiung vom Bebauungsplan sei nicht möglich, da eine weitere Schank- und Speisewirtschaften städtebaulich nicht vertretbar ist.

Gegen die negative Verbescheidung hat der Antragsteller Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München (VG) eingereicht. Das VG hat mit Urteil vom 14.06.2021 die Stadt München verpflichtet, den Vorbescheidsantrag vom 13.03.2020 positiv zu verbescheiden. Zur Begründung führte es an, dass der Bebauungsplan Nr. 1707 teilnichtig ist. Die in § 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzung getroffene Einschränkung für Schank- und Speisewirtschaften sei unwirksam. Sie fände weder im BauGB noch in der BauNVO 1990 eine gesetzliche Grundlage. Der dortige Ermächtigungsrahmen sei bei der Festsetzung überschritten worden.

Das Urteil lässt eine Berufung nicht zu. Fristwährend ist seitens der Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt worden. Die Begründungsfrist endet am 11.10.2021.

## **2. Erfolgsaussichten eines Rechtsmittelantrags**

Der Bebauungsplan Nr. 1707 beruht auf einem Antrag des Bezirksausschusses Haidhausen von 1990 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss im Jahr 1991 wurde mit den Planungszielen,  
- einer Umstrukturierung von Haidhausen durch die Zunahme von Gaststätten entgegenzuwirken

und

- zum Schutz der Wohnruhe der Wohnbevölkerung gefasst.

Daher wurden folgende Regelungen festgesetzt:

- Regelung der im WA allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften als ausnahmsweise zulässige „Gaststätten“ nach festgelegter Anzahl und Betriebsgröße.

Rechtsgrundlage sollte § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bilden, wonach „...bestimmte Arten von Nutzungen, die nach §§ 2 bis 9...allgemein zulässig sind,...nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

Das VG München stellt insbesondere fest, dass nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich der Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit von im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen insgesamt möglich sei. Eine Beschränkung auf eine bestimmte Anzahl oder gebietsbezogene Flächenobergrenze für eine Nutzungsart kann auf § 1 Abs. 5 BauNVO dagegen nicht gestützt werden. Hierfür soll nach Auffassung des Gerichts die BauNVO keine Festsetzungsermächtigung bieten.

Im Übrigen bemängelt das VG München, dass im Bebauungsplan Nr. 1707 mit dem nur ausnahmsweise zulassen von „Schank- und Speisewirtschaften im Allgemeinen Wohngebiet“ eine neue Nutzungsart festgesetzt wurde, die es in der Baunutzungsverordnung nicht gäbe.

**Einschätzung:**

Zwar hat das VG München in Fragen der Auslegung der Festsetzung „Schank- und Speisewirtschaften“ nach Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht richtig unterstellt, dass die gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaften geregelt werden sollten und insofern unseres Erachtens gegen den Planerhaltungsgrundsatz verstoßen. Allerdings wird diese Entgegnung auf das Urteil als Begründung nicht ausreichend sein, da nach jüngerer Rechtsprechung für die Festlegung einer Anzahl und Betriebsgröße die Rechtsgrundlage fehlt. § 1 Abs. 5 BauNVO ermöglicht zwar, dass bestimmte Arten von Nutzungen (z.B. die gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaften im Allgemeinen Wohngebiet), die in den Baugebieten allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Weitere Regelungen wie zum Beispiel die Kontingentierung der Gaststätten durch Festlegung einer Anzahl und Betriebsgröße sind nicht möglich. Sie stellen nach Auffassung des Verwaltungsgerichts auch eine „wettbewerbslenkende Bedürfnisprüfung“ dar, wofür es in der Baunutzungsverordnung keine Rechtsgrundlage gibt.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist mit einem Antrag auf Zulassung zur Berufung gegen das Urteil die Aussicht auf Erfolg sehr gering.

Der Antrag auf Zulassung der Berufung wurde seitens der Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung noch nicht begründet. Vielmehr sollte er aufgrund der äußerst geringen Erfolgsaussichten zurückgenommen werden. Das Urteil des VG München vom 14.06.2021 wird damit rechtskräftig. Der Antrag auf Vorbescheid muss dann hinsichtlich der planungsrechtlichen Fragestellung positiv beantwortet werden.

**3. Weiteres Vorgehen**

Der Bebauungsplan ist teilnichtig bezüglich der Kontingentierung der Gaststätten im allgemeinen Wohngebiet, in dem der Sachverhalt des Urteils spielte. Der Rest des Bebauungsplans bleibt wirksam.

Wie zuvor unter 2. ausgeführt, gibt es in der Baunutzungsverordnung eine Rechtsgrundlage, dass die im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen, das Gebiet versorgende Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sein können. Die vom VG München als unzulässig festgestellte Regelung zur Anzahl und Betriebsgröße der im Bebauungsplan Nr. 1707 geregelten Gaststätten ist daher zu streichen. Dazu wäre der Bebauungsplan Nr. 1707 zu ändern, gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Daher wird unter B) die Aufstellung zur Änderung des

Bebauungsplans Nr. 1707 und die Durchführung eines (Änderungs-)Bebauungsplanverfahrens dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

## **B) Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1707**

### **1. Ausgangslage**

Ausgangslage für die damalige Aufstellung des Bebauungsplans war der Antrag des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes – Haidhausen (heute 5. Stadtbezirk - Au-Haidhausen) von 1990, die Verwaltung möge „für ganz Haidhausen unverzüglich einen Kneipenstop erlassen“.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.02.1991 wurde die Verwaltung beauftragt, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Gaststätten und Vergnügungstätten zu regeln. Dieser ist als Bebauungsplan Nr. 1707 mit Veröffentlichung im Münchener Amtsblatt am 01.07.1996 in Kraft getreten.

### **2. Ausgangssituation**

#### **2.1. Lage im Stadtgebiet**

Der Planungsumgriff umfasst den zentralen Bereich Haidhausens mit den Straßen Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße und hat eine Größe von etwa 69 ha.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, ergänzend dazu Allgemeine Grünfläche (AG), Gemeinbedarfsflächen Religion (GB R) und Fürsorge (GB F). Zudem gibt es in diesem Bereich Darstellungen für Maßnahmen und vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung. Die Rosenheimer Straße südwestlich innerhalb des Planungsumgriffs und die Orleanstraße südöstlich außerhalb des Planungsumgriffs sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Darüber hinaus ist der Bereich um den Weißenburger Platz als Stadtteilzentrum (gem. Zentrenkonzept der LHM) gekennzeichnet.

#### **2.2. Vorhandene Nutzungsstruktur**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein in der Gründerzeit entstandenes Viertel, das durch Wohnen geprägt ist. Im 19. Jahrhundert war das Quartier als Arbeiterviertel bekannt und geprägt durch hohe Baudichten mit Wohnen und industrieller/gewerblicher Betriebe als bestimmenden Nutzungen. Später entstand durch die Verlagerung der Industrie und Erhalt kleiner wohnverträglicher Gewerbebetriebe die für die heutige Zeit typische lebendige Nutzungsmischung

mit hoher Wohnqualität, Anteil an kleinteiligen Gewerbe und Einzelhandel, aber auch ein hohes kulturelles Angebot und eine Vielzahl an Gaststätten und Kneipen.

Gerade diese hohe Gaststätten- und Kneipendichte brachte den Ruf eines trendigen Viertels ein, schaffte aber auch gleichzeitig die Probleme für die Wohnsituation. Hohe Gastzahlen mit dem beim Verlassen der Lokalität verbundenen Lärm und einhergehender Pkw-Verkehr mit atypischer Belastung in den Nachtzeiten führten zu den Konflikten mit der Nachtruhe.

Zum Schutz und zur Stärkung aber auch Sicherung der Wohnstruktur wurde in den 1990er Jahren der Bebauungsplan aufgestellt und in Kraft gesetzt. Die Zielsetzung des Schutzes der dort Wohnenden führte zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art der Nutzung, untergliedert in den einzelnen Quartieren und Wohnblöcken, zu Regelungen hinsichtlich der Gewerbegebiete, zum Ausschluss der Vergnügungsstätten und zur Begrenzung der Gaststätten und Kneipen innerhalb des Viertels.

### **3. Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1707**

Durch das im Vortrag der Referentin unter A) dargestellte Gerichtsurteil und der Einschätzung des Gerichtes zur Teilunwirksamkeit dieser Begrenzungen für Kneipen und Gaststätten muss eine Neueinschätzung und Bewertung erfolgen. Dies kann nur durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erfolgen, der die Änderung der Regelungen zur Zulässigkeit und Begrenzung der Schank- und Speisewirtschaften zum Gegenstand hat. Dabei sollen die Grundzüge der Planung bewahrt werden, so dass die Änderung in einem einfachen Bebauungsplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden kann.

### **4. Planungsziele**

Das Ziel, die Wohnstruktur zu erhalten und zu stärken und lärmintensive Nutzungen zum Schutz der dort Wohnenden zu regeln, bleibt aufrechterhalten.

Die Ziele lauten:

- Schutz der Wohnruhe der Wohnbevölkerung
- Erhalt der tradierten Wohnnutzung mit wohnverträglichem Gewerbe
- Nur ausnahmsweise Regelung der Gaststätten.

### **5. Weiteres Vorgehen**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet auf Grundlage einer Einschätzung zur Bestandssituation Vorschläge zur Anpassung und Änderung des Bebauungsplanes. Diese Vorschläge werden dann in einen auszuarbeitenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung übersetzt und das Bebauungsplanverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachdienststellen durchgeführt.

## **6. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung finden in diesem Fall keine Anwendung, da es sich hierbei um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach §13 des Baugesetzbuchs handelt, keine neuen Kosten und Lasten entstehen sowie keine Wertsteigerungen stattfinden.

## **7. Entschädigung**

Eine Entschädigung auf Grundlage der §§ 39 ff BauGB kommt dabei nicht zu tragen. Diese stellen darauf ab, dass im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsrechte entzogen werden. Das ist im vorliegenden Fall anders, hier wird ein durch den Bebauungsplan eingeschränktes Nutzungsrecht angepasst.

## **8. Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen hat gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung ein Anhörungsrecht.

Da ein unaufschiebbarer Fall vorlag (vgl. den folgenden Absatz), wurde zur vorliegenden Beschlussvorlage gemäß §13 Abs. 2 Satz 3 der Bezirksausschusssatzung der Bezirksausschussvorsitzende telefonisch gehört. Auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rederechts im Stadtrat wurde hingewiesen. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die für den Beschluss erforderliche Prüfung des Verwaltungsgerichtsurteils sowie des möglichen weiteren Vorgehens noch nicht abgeschlossen war. Eine Behandlung in der Ausschusssitzung am 06.10.2021 ist deshalb erforderlich, um zum einen vor Ablauf der Begründungsfrist des Berufungszulassungsantrags eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen zu erhalten, zum anderen um zeitnah einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans zu fassen.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt das Urteil des VG München vom 14.06.2021 unter Punkt A) des Vortrags der Referentin zur Kenntnis und stimmt zu, dass der Antrag zur Zulassung der Berufung nicht weiter verfolgt und das Urteil damit rechtskräftig wird.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.09.2021, M = 1:7.500, schwarz umrandete Gebiet Kirchen-, Spichern-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 13 Baugesetzbuch mit Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans Nr.1707 aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Stadtrat beschließt die unter B) 4. genannten Ziele
  - Schutz der Wohnruhe der Wohnbevölkerung
  - Erhalt der tradierten Wohnnutzung mit wohnverträglichem Gewerbe
  - Nur ausnahmsweise Regelung der Gaststättenund beauftragt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das unter Ziffer B) 5. aufgezeigte weitere Vorgehen durchzuführen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



**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  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20V**

zur weiteren Veranlassung.

**zu V.**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 5
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
5. An das Baureferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Klima und Umweltschutz
8. An das Sozialreferat
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/21P
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/24 B
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/52
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/21T
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20V