

**Zulässigkeitsprüfung eines störenden  
Gewerbebetriebs in der Volkartstraße  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02439 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 -  
Neuhausen-Nymphenburg am 29.11.2018**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14017**

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02439
2. Übersichtsplan
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirkes Neuhausen-Nymphenburg  
vom 19.02.2019**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg hat am 29.11.2018 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 02439 (Anlage 1) beschlossen.

Die Empfehlung wirft die Frage nach der baurechtlichen Einordnung eines handwerklich geprägten Gewerbebetriebs im Hinterhof des Gebäudes Volkartstraße 19 auf. Zur Erläuterung wird ausgeführt, dass die Nachbarschaft durch die dort verarbeiteten Materialien über Gebühr mit schädlichen Staubimmissionen belastet werden würde. Des Weiteren wird die durch Rangierverkehr eingeschränkte Parkplatz- und Wegesituation gerügt sowie auf Probleme durch ein Blockieren der Feuerwehrezufahrt verwiesen.

Es wird mehrheitlich beantragt, dass eine eventuell beantragte Nutzungsänderung abschlägig verbeschieden bzw. eine illegale Nutzung untersagt werden solle.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Verfahrensgegenständlich ist die baurechtliche Einordnung eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Die Bebauung an der Volkartstraße (östlich der Nymphenburgerstraße) zeichnet sich durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen (Gaststätten und Geschäfte) – meist in den Erdgeschossbereichen – und einem hohen Anteil an Wohnungen (in allen Geschossen) aus.

Da ein großer Anteil der gewerblichen Nutzungen nicht mehr als gebietsversorgend gewertet werden kann (Galerie, Boutique, Fahrradgeschäft) und auch nicht unter den Begriff der „freien Berufe“ fällt, scheidet die Einordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aus.

Es handelt sich somit beiderseits der Volkartstraße um eine Gemengelage im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, die sich aus einem sehr hohen Wohnanteil, gebietsversorgendes Gewerbe und Spezialgeschäfte, Restaurants, Galerien, Arzt- und Therapiepraxen und kleinen (nicht störenden) Handwerksbetrieben mit Verkauf (Fahradgeschäft, Schneiderei) zusammensetzt.

Nach den Ergebnissen der Ortskontrolle befindet sich im Erdgeschoss des Rückgebäudes ein Ausstellungsraum mit Büro. Das Untergeschoss wird als Lager genutzt. Das ansässige Unternehmen vertreibt im Bundesgebiet Zementbeläge für Böden, Treppen, Möbel und Wände.

Die Nutzungseinheit wurde im Jahr 1957 als Lagerraum mit Büro genehmigt und im Jahr 1967 legal als Schreinerei umgenutzt, was auch den ursprünglichen Plänen aus dem Jahre 1899 entspricht. Die gegenwärtige Nutzung bewegt sich innerhalb der Variationsbreite dieser Genehmigung und ist damit zulässig.

Im Untergeschoss werden nur kleine Muster bzw. Ausstellungstücke hergestellt. Die Herstellung der Beläge mit Zementdekor geschieht ausschließlich auf den Baustellen vor Ort und nicht in den dortigen Gewerberäumen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fahren zum Betriebsgelände nur, um sich Aufträge und die benötigten Geräte abzuholen. Das erforderliche Material wird von den Lieferanten direkt zu den Baustellen geliefert. Die dargestellten Immissionen erscheinen daher nur schwerlich vorstellbar.

Mit Hinblick auf die zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze bestehende Feuerwehrezufahrt ist ein Beladungsvorgang jedoch nur vom öffentlichen Parkraum aus oder im Innenhof vor den Garagen zulässig (§ 12 Abs. 1 Nr. 5 StVO, Art. 5 Abs. 2 Satz 2 BayBO).

Sofern die Transportfahrzeuge nur auf privatem Grund im Innenhof abgestellt werden, können seitens der Stadtverwaltung selbstverständlich keine Gebühren erhoben werden.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02439 der Bürgerversammlung des 09. Stadtbezirkes Neuhausen-Nymphenburg am 29.11.2018 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Zöller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach die rechtlichen Voraussetzungen für ein bauaufsichtliches Einschreiten nicht vorliegen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02439 der Bürgerversammlung des 09. Stadtbezirkes Neuhausen-Nymphenburg am 29.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 Neuhausen-Nymphenburg der  
Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

.....

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

#### **IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 09
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Mitte (1x)
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
6. An das Revisionsamt
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/22  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3