



I.

An die Vorsitzende des  
Bezirksausschusses 08 Schwanthalerhöhe  
Frau Sibylle Stöhr  
Meindlstr. 14  
81373 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-  
Telefax: 089 233-  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 28 b  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

24.01.2022

BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 03466 des Bezirksausschusses 08 - Schwanthalerhöhe  
vom 14.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Stöhr,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In Ziffer 1 fordern Sie die Stadt auf, die am 02.05.2022 auslaufende Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt/Schwanthalerhöhe“ zumindest im bisherigen Umfang auf unbefristete Zeit zu verlängern, so wie es seit 2020 allgemeine Praxis sei. Zusätzlich bitten Sie, zu prüfen, ob eine räumliche Erweiterung möglich wäre.

Gleichzeitig bitten Sie in Ziffer 2 die Stadt um Prüfung, inwieweit eine Erweiterung des inhaltlichen Umfangs der Satzung möglich sei, um mehr Schutz gegen Aufwertung und Verdrängung zu erreichen, ggf. basierend auf den Ergebnissen des Stadtrats-Auftrags „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“.

Sie begründen die Ziffer 1 mit der Möglichkeit für die Landeshauptstadt, dass die Erhaltungssatzungen regulierend in die Stadtentwicklung eingreifen könnten, U.a. sei es aus diesen Gründen unerlässlich, die Erhaltungssatzung im bisherigen Umgriff zu verlängern.

Im Anhang zu diesem Schreiben erhalten Sie die Anhörung gem. § 9 Abs. 2 und 3 und § 13 der Bezirksausschuss-Satzung mit der Bitte um Stellungnahme zum beiliegenden Beschluss- und Satzungsentwurf.

Im Rahmen der erneuten Untersuchung der mit Ablauf des 02.05.2022 außer Kraft tretenden Erhaltungssatzung „Ludwigsvorstadt / Schwanthalerhöhe“ wurde der bisherige Satzungsumgriff und dessen umliegende Bereiche untersucht. Die bislang geschützten Gebiete können

dem Stadtrat erneut als Gebiete einer bzw. zweier **unbefristeter** Erhaltungssatzungen vorgeschlagen werden.

Die genaue Begründung entnehmen Sie bitte der Beschlussvorlage.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03466 kann entsprochen werden. Er ist damit für die Ziffer 1 behandelt.

In Ziffer 2 bitten Sie die Stadt um Prüfung, inwieweit eine Erweiterung des inhaltlichen Umfangs der Satzung möglich sei, um mehr Schutz gegen Aufwertung und Verdrängung zu erreichen, ggf. basierend auf den Ergebnissen des Stadtratsauftrags „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“. Insbesondere bitten Sie um Prüfung, ob und in welchem Umfang es möglich sei, über die Erhaltungssatzung weitere Schutzmöglichkeiten zu realisieren, um vor allem den hohen Wohn- und Kleingewerbeanteil im achten Stadtbezirk zu schützen.

Im Rahmen der Beschlussfassung der Erhaltungssatzung „Hohenzollernstraße“ durch die Vollversammlung des Stadtrates am 16.12.2020 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom Stadtrat beauftragt, sowohl für das Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernstraße“ als auch für weitere Gebiete ein umfassendes Rechtsgutachten zum Thema „Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz Nr. 2 BauGB“ in Auftrag zu geben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01711).

Auf dieser Basis wurde eine umfassende gutachterliche Stellungnahme zu o.g. Thema in Auftrag gegeben. Aufgrund der Komplexität der Thematik ist dieses Rechtsgutachten noch nicht final bearbeitet.

Der von Ihnen geäußerten Bitte an die Stadt, zu prüfen, inwieweit eine Erweiterung des inhaltlichen Umfangs der Satzung möglich sei, um mehr Schutz gegen Aufwertung und Verdrängung zu erreichen, kommen wir gerne nach. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zu den einzelnen in Ihrer Begründung aufgeführten Punkten die Vollzugsreferate einbeziehen und das Thema in den Beschluss zur Diskussion der Ergebnisse des Rechtsgutachtens mit einbringen.

Bezugnehmend auf Ihre Bitte, auch das im achten Stadtbezirk vor allem von Verdrängung gefährdete Kleingewerbe zu schützen, dürfen wir Ihnen mitteilen, dass dieses Thema ausführlich in der Beschlussvorlage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung „Gewerbebetriebe in den Stadtvierteln halten – Münchner Mischung schützen“ behandelt wurde und in der Vollversammlung vom 27.10.2021 vom Stadtrat beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01768).

Trotz eines Schreibens des Oberbürgermeisters Dieter Reiter an das zuständige Bundesministerium und Unterstützung der Forderung durch den Deutschen Städtetag, die Erweiterung der bis dahin bestehenden gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung hinsichtlich des Aspekts der Gentrifizierung von Gewerbe und Einzelhandel anzupassen, wurde auch nach der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) keine Rechtsgrundlage im § 172 BauGB geschaffen.

Somit ist eine Erweiterung des inhaltlichen Umfangs der Erhaltungssatzung mit der Intention – Sicherung gewerblicher Nutzungen – mangels konkreter Rechtsgrundlage derzeit nicht möglich.

Mit der Beschlussvorlage Nr. 20-26 / V 01768 wurde beschlossen, dass die Landeshauptstadt

München weiterhin in allen sachlich zuständigen Gremien die Initiative ergreift, Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende in Bundes- und Landesgesetze und der Oberbürgermeister sich nach der Konstituierung an die neue Bundesregierung wenden soll, um dort das Thema Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende nochmal einzubringen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03466 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit für die Ziffer 2 behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

