

Telefon: 233 – 22038
233 – 22676
Telefax: 233 – 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
PLAN-HAII-34B
PLAN-HAII-30V

Erhalt des Filmkinos in Solln

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00316 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19
Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 14.10.2021

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06067

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Lageplan mit Umgriff
3. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00316 (zwei Anträge zur Bürgerversammlung)
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 vom 01.06.2022

5.

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat am 14.10.2021 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00316 (Anlage 3) beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung gemäß Anlage 1 Bezirksausschuss-Satzung vorliegt.

Es wird in der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00316 beantragt, dass das Filmkino in Solln erhalten bleiben solle durch Fortschreibung der kulturellen Nutzung. Dies soll gegebenenfalls durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Eine andere vorgeschlagene Lösungsmöglichkeit sei die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit Schreiben vom 17.01.2022 wurde den antragsstellenden Personen Zwischennachrichten erteilt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 00316 wie folgt Stellung:

Der Erhalt des Sollner Kinos wird mit den uns zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten nicht möglich sein.

Planungsrechtlich ist der Bereich rund um das Kino gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen; ein Vorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der

Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München stellt den Bereich als allgemeines Wohngebiet dar, was auch der heutigen Situation vor Ort entspricht.

Das bedeutet, dass Wohnungsbau sowie kleinere gewerbliche Betriebe bezüglich der Art der Nutzung jederzeit zulässig sind. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deswegen weder angezeigt noch erforderlich, ebenso wenig kann das Ziel mit dem Erlass eines Bebauungsplanes erreicht werden.

In hoheitlichen Bebauungsplänen sind ausschließlich die Festsetzungen des § 9 BauGB möglich, ferner können Gebietskategorien nach der BauNVO festgesetzt werden. Rücksicht hat die planende Gemeinde hierbei auf den Bestand zu nehmen, also insbesondere wie sich das Viertel aktuell darstellt. Vorliegend käme vorrangig die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO in Frage. In dem Gebiet sind neben Wohngebäuden auch Läden zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ferner sind auch Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig.

Die Nutzung als Kino ordnet das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung und unabhängig von Größe und Programmgestaltung jedoch stets den Vergnügungsstätten zu. Trotz der unverkennbaren Nähe zu kulturellen Einrichtungen ist die Zuordnung sachgerecht, da die Nutzungsbreite eines Kinos durch die Einspielung beliebiger Filme den kulturellen Anspruch eines Programmkinos leichter verlassen kann, als es ein Theater oder Opernhaus kann. Zudem wird als Argument angeführt, dass kulturelle Einrichtungen von einer gewissen Größe regelmäßig von der öffentlichen Hand betrieben werden. Die bestehende Nutzung als Kino wäre in einem allgemeinen Wohngebiet daher nicht zulässig, da ein Kino nicht unter kulturelle Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO fällt.

Eine Festsetzung als Vergnügungsstätte ist auch nicht in Form eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2b BauGB möglich. Diese Rechtsgrundlage dient dazu, dass eine unkontrollierte Ausbreitung von Vergnügungsstätten in Gebieten nach § 34 BauGB verhindert werden sollen (sog. „Vergnügungsstättenbebauungspläne“).

§ 9 Abs. 2b BauGB setzt voraus, dass der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten trifft, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder um eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Eine Sicherung der bestehenden Kinonutzung ist hierdurch ebenfalls nicht möglich. Insgesamt bietet also der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB keine taugliche Grundlage für die Festsetzung eines Kinos, es könnte daher alleine die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den Blick genommen werden.

Der Eigentümer hat sich vorliegend nach Mitteilung des Bezirksausschuss 19 in der Zwischenzeit mit dem Pächter der Immobilie auf Basis privatrechtlicher Vereinbarungen über den Weiterbetrieb des Filmkinos Solln geeinigt. Dies begrüßt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausdrücklich, hat aber planungsrechtlich keine Möglichkeit das festzusetzen. Die Entscheidungsfreiheit steht ihm als Eigentümer jederzeit zu. Allerdings kann nicht durch „Zwang“ ein Weiterbetrieb mit planerischen Mitteln erreicht werden.

Möglich wäre ausschließlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Festsetzung einer Kinonutzung. Der Gesetzgeber eröffnet dieses Instrument jedoch nur, wenn auch der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger diese Festsetzungen wünscht und sich dementsprechend auch vertraglich zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet. Ob eine Mitwirkungsbereitschaft besteht, darf der Grundstückseigentümer – insbesondere mit Blick auf sein verfassungsrechtlich geschütztes Recht auf Eigentum (Art. 14 GG) – selbst entscheiden.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00316 der Bürgerversammlung des 19 Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 14.10.2021 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat zugestimmt (Anlage 4).

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach eine Rettung des „Filmkinos Solln“ aufgrund der zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Instrumente nicht möglich ist, die Einigung zwischen Eigentümer und Pächter auf einen Weiterbetrieb deshalb aber ausdrücklich begrüßt wird.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00316 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 14.10.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/ 30 VV

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 19
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/ 34 B
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/ 30 VV
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3