

Telefon: 0 233 - 22185
0 233 - 24109
0 233 - 24158
Telefax 0 233 - 24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN - HA I-22, HA II-11

**Überprüfung eines Erlasses einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
BauGB im Stadtbezirk 01 (Altstadt-Lehel)**

Einführung eines Erhaltungssatzungsgebietes im nördlichen Lehel

BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel
vom 16.03.2023

Stadtbezirk 01 Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10875

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.01.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Mit Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 16.03.2023 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im nördlichen Lehel einen abgegrenzten Bereich auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen.
Inhalt	Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu dem Ergebnis gekommen, dass sich das im Antrag Nr. 20-26 / B 05236 vorgeschlagene Gebiet nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignet.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich im nördlichen Lehel werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung wird aus den im Beschlussentwurf dargestellten Gründen nicht empfohlen. 2. Der Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 16.03.2023 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 GO behandelt. 3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Aufwertung, Verdrängung, Gentrifizierung, Erhaltungssatzung, Milieuschutz, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, § 172 BauGB
Ortsangabe	Oettingenstraße, Paradiesstraße, Tivolistraße, Lerchenfeldstraße, Karolinenstraße, Riedlstraße, Dianastraße, Emil-Riedel-Straße

Telefon: 0 233-22185
0 233-24109
0 233-24158
Telefax: 0 233-24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA I-22, HAII-11

Überprüfung eines Erlasses einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Stadtbezirk 01 (Altstadt-Lehel)

Einführung eines Erhaltungssatzungsgebietes im nördlichen Lehel

BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel
vom 16.03.2023

Stadtbezirk 01 Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10875

§ 2 Nr. 14 GeschO

Anlagen:

1. BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 16.03.2023
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 20.11.2023

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.01.2024 (VB) Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Vorbemerkung und Auftrag	2
2. Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 16.03.2023: Einführung eines Erhaltungssatzungsgebietes im nördlichen Lehel.....	2
3. Ergebnis der Untersuchungen	2
4. Fazit	5
5. Beteiligung des Bezirksausschusses	6
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss.....	7

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung und Auftrag

Mit Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 16.03.2023 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im nördlichen Lehel einen abgegrenzten Bereich auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen.

Entsprechend des Antrags wurden der vorgeschlagene Umgriff sowie die umliegenden Bereiche auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB überprüft. Als Ergebnis der umfassenden Untersuchungen ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu dem Ergebnis gekommen, dass sich das im Antrag Nr. 20-26 / B 05236 vorgeschlagene Gebiet im Umfang von 865 Wohnungen sowie das in einem erweiterten Umgriff geprüfte Untersuchungsgebiet Lehel-Nord mit rund 2.300 Wohneinheiten nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignen.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Dem Antrag auf Fristverlängerung bis zum 31.03.2024 wurde seitens des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel nicht widersprochen.

2. Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 16.03.2023: Einführung eines Erhaltungssatzungsgebietes im nördlichen Lehel

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde durch den Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 16.03.2023 beauftragt, im nördlichen Lehel das Gebiet im Bereich Oettingenstraße/ Ostseite (ab Haus Nr. 46) zwischen Paradiesstraße und Tivolistraße, Lerchenfeldstraße (ab Haus Nr. 10 beidseitig) zwischen Paradiesstraße und Karolinenstraße mit den Nebenstraßen Riedelstraße und Dianastraße einschließlich Emil-Riedel-Straße Westseite (bis Haus Nr. 9) auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen (vgl. Abbildung 1). Das Gebiet befindet sich im Stadtbezirk 01 Altstadt-Lehel.

Als Begründung wird im Antrag aufgeführt, dass es sich bei dem vorgeschlagenen Gebiet noch um ein städtebaulich homogenes Gebiet handele. Aus Sicht der Antragstellenden handele es sich um ein Wohngebiet mit ansässigem Gewerbe, das in besonderem Maße dem Milieuschutz unterstellt werden müsse, da hier die Gentrifizierungsdynamik und das Verdrängungspotential noch nicht durchgeschlagen seien. Indikatoren wie Bevölkerungszusammensetzung, Anteil an Bewohner*innen mit geringem/mittlerem Einkommen, ältere Bewohner*innen und weitere Indikatoren seien wichtige Strukturelemente des Wohnviertels und würden damit die Schutzbedürftigkeit durch die Kommune sowie den Erhalt des ansässigen Gewerbes begründen.

Auch den Antragsteller*innen ist bewusst, dass das Gebiet deutlich unter der Münchener Orientierungsgröße von 1.500 Wohnungen für ein Erhaltungssatzungsgebiet liegt. Daher wurde neben der Untersuchung des beantragten Gebiets ein erweiterter Bereich, im Folgenden Lehel-Nord genannt, untersucht, das deutlich grösser als der engere Umgriff des Antrags ist.

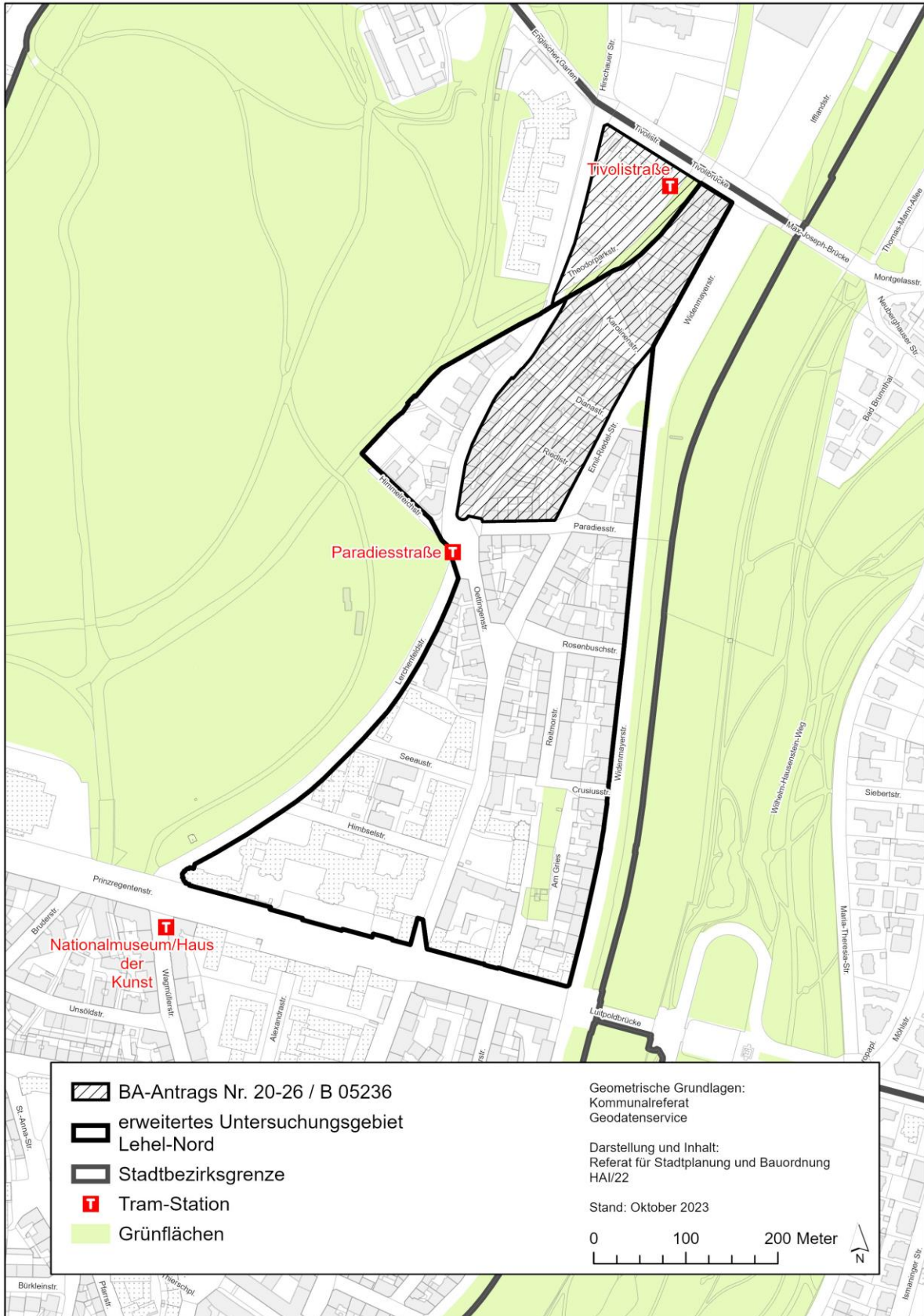


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet laut BA-Antrag Nr.: 20-26 / B 05236

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

3. Ergebnis der Untersuchungen

Die unter Heranziehung des im Jahr 2022 aktualisierten Indikatorenkatalogs durchgeführte Überprüfung des im Antrag Nr. 20-26 / B 05236 vorgeschlagenen Gebiets sowie der umliegenden Bereiche, die in einem erweiterten Umgriff das zusätzlich geprüfte Untersuchungsgebiet Lehel-Nord darstellen, hat ergeben, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im nördlichen Lehel nicht hinreichend begründet werden kann.

Attraktivitätsfaktoren

Das nördliche Lehel ist gut an die Innenstadt angebunden und dank der zentralen Lage beträgt die durchschnittliche Erreichbarkeit der Innenstadt (Marienplatz) mit dem öffentlichen Verkehr unter 25 Minuten. Die Nahversorgung sowie das Angebot an Läden und gastronomischen Betrieben fällt im Vergleich zu München durchschnittlich aus. Überdurchschnittlich hoch ist hingegen der Anteil an über 30 Prozent Baudenkmälern im erweiterten Untersuchungsgebiet.

Aufwertungspotenzial und Gentrifizierungsdynamik

Während ein gewisses Aufwertungspotenzial allein durch den vorhandenen Gebäudebestand (überdurchschnittlich viele Altbauten und Baudenkmäler) und die Eigentümerstruktur (rund die Hälfte der Wohnungen sind in privater Hand) gegeben ist, ist die Gentrifizierungsdynamik nur durchschnittlich. Hier fallen allein die Indikatoren zum Umbau von Wohnungen und der Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den letzten zehn Jahren im Vergleich zur Landeshauptstadt München erhöht aus. Das Niveau der Wiedervermietungsrenten liegt mit rund 110 Prozent deutlich über dem Münchener Vergleichswert (100 Prozent). Das bereits hohe Niveau trägt vermutlich auch dazu bei, dass die Mietendynamik in den untersuchten Bereichen unterdurchschnittlich ausfällt, was für eine nicht so hohe Gentrifizierungsdynamik spricht.

Verdrängungsgefahr

Dagegen fallen alle Indikatoren zur Verdrängungsgefahr sowohl für den beantragten Bereich als auch für das erweiterte Untersuchungsgebiet stark unterdurchschnittlich aus.

Dies liegt insbesondere daran, dass die als besonders von Verdrängung gefährdeten einkommensschwachen Teilgruppen kaum in der Bevölkerung im nördlichen Lehel zu finden sind. So zeigen sich im Vergleich zur Landeshauptstadt München insgesamt betrachtet sowohl für ältere Personen über 64 Jahren, Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sowie Alleinerziehende deutlich niedrigere Werte. Zudem liegen die mittleren Wohndauern in den betrachteten Gebieten mit 10,2 und 10,5 Jahren unter dem Münchener Vergleichswert von 11,7 Jahren und Wohndauern von über 10 Jahren kommen hier mit rund 36 Prozent ebenfalls seltener als in der Landeshauptstadt München (40,3 Prozent) vor.

Gleichzeitig verfügen die Haushalte im nördlichen Lehel über eine deutlich höhere Kaufkraft als im Münchener Durchschnitt. Der Index liegt hier rund 30 Prozent über dem Vergleichswert für die Landeshauptstadt München (100). Entsprechend fallen auch die Anteile der Haushalte mit unteren (knapp 15 Prozent) und mittleren Einkommen (rund 30 Prozent) im untersuchten Bereich deutlich unterdurchschnittlich aus (vgl. LHM 20,4 bzw. 35,8 Prozent).

Vergangene Überprüfungen und ehemalige Erhaltungssatzungsgebiete im Stadtbezirk 01 – Altstadt-Lehel

Ehemals existierten im 1. Stadtbezirk die Erhaltungssatzungen „Lehel-Süd“ (1990 bis 1999), „St.-Anna-Platz“ (1990 bis 2000) und „Altstadt“ (1996 bis 2001). Für diese konnten ab bestimmten Zeitpunkten schon damals keine Neuerlasse mehr begründet werden. Anlässlich des Antrags Nr. 08-14 / B 05526 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 14.06.2016 wurde der 1. Stadtbezirk im Jahr 2017 bereits auf die Möglichkeit zum Erlass von Erhaltungssatzungen überprüft. Die Untersuchungen ergaben wiederum, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung nicht begründet werden konnte (vgl. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.02.2017; Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07202).

Der nun im vorliegenden Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 16.03.2023 vorgeschlagene Bereich entspricht in weiten Teilen dem in o.g. BA-Antrag vom 14.06.2016 vorgeschlagenen Gebiet im nördlichen Lehel und wurde daher bereits 2017 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im erweiterten Untersuchungsgebiet „Lehel-Nord“ überprüft (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07202). Das aktuelle Untersuchungsergebnis bestätigt insofern bereits die damalige Aussage, dass auf Grund fehlender Voraussetzungen hier keine Erhaltungssatzung erlassen werden konnte.

Erhalt des ansässigen Gewerbes

Der Gesetzgeber hat das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf den Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beschränkt. Es gilt somit nicht für gewerbliche Nutzungen, wie Kleingewerbe, Läden, Gastronomie und Ähnliches.

Der im Antrag gewünschte Erhalt des ansässigen Gewerbes im vorgeschlagenen Bereich des nördlichen Lehels ist daher über das Städtebaurecht aufgrund fehlender Rechtsgrundlage derzeit nicht möglich.

4. Fazit

Die Überprüfung des im Antrag Nr. 20-26 / B 05236 vorgeschlagenen Gebiets sowie der umliegenden Bereiche ergab, dass der Erlass einer unbefristeten Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Antrag dargestellten Bereich insbesondere aufgrund niedriger Verdrängungsgefahr nicht begründet werden kann.

Gegebenenfalls können durch Gentrifizierungsprozesse und Aufwertungsmaßnahmen einzeln Bewohner*innen durch den Verlust von günstigem Wohnraum von Verdrängung aus dem Viertel bedroht sein. Jedoch kann und soll das Instrument der Erhaltungssatzung nach dem Willen des Gesetzgebers nicht die Funktion erfüllen, einzelne Mieter*innen zu schützen. Vielmehr wird nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur die Möglichkeit gegeben, aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Gebiets zu erhalten.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel nach einem Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann daher nach o.g. Ausführungen nicht entsprochen werden.

5. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der vom Erlass der Erhaltungssatzung örtlich betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel lehnt die Beschlussvorlage einstimmig ab.

Zur Begründung führt der BA an, dass das vom Bezirksausschuss vorgeschlagene Gebiet ohne stichhaltige Begründung auf einen größeren Umgriff mit 2.300 Wohnungen erweitert wurde und damit keine regional bezogene Untersuchung stattgefunden habe (Anlage 3).

Hierzu nimmt das Planungsreferat wie folgt Stellung:

Mit BA-Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses 01 Altstadt - Lehel vom 16.03.2023 wurde das Planungsreferat beauftragt, im nördlichen Lehel einen abgegrenzten Bereich auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen.

In der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10875 wurde das vom BA vorgeschlagene Gebiet im Umfang von 865 Wohnungen geprüft. Als Ergebnis der Untersuchung ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass sich das im Antrag Nr. 20-26 / B 05236 vorgeschlagene Gebiet vor allem wegen der nicht hinreichenden Verdrängungsgefahr nicht für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eignet. So steht unter Ziffer 3 Ergebnis der Untersuchungen, dass alle Indikatoren zur Verdrängungsgefahr sowohl für den beantragten Bereich als auch für das erweiterte Untersuchungsgebiet stark unterdurchschnittlich ausfallen. Beispielsweise wird benannt, dass der Indikator „Mittlere Wohndauer“ in den betrachteten Gebieten mit 10,2 und 10,5 Jahren unter dem Münchener Vergleichswert von 11,7 Jahren liegt. Es wird deutlich, dass die Analyse auch für das vom BA 01 vorgeschlagene kleine Untersuchungsgebiet mit ähnlich negativem Ergebnis durchgeführt wurde.

Ergänzend wurde von der Verwaltung ein größeres Gebiet, das sogenannte Untersuchungsgebiet Lehel-Nord im Umfang von 2.300 Wohnungen zusätzlich auf Eignung für eine Erhaltungssatzung geprüft. Zum einen, da es sich hierbei um einen städtebaulich zusammenhängenden Teilbereich des Stadtbezirks Altstadt-Lehel handelt, in dem bislang noch keine Erhaltungssatzungen erlassen wurden und zum anderen, da sich bei größeren Gebieten städtebauliche Folgen eher begründen ließen. Die Untersuchungen kamen jedoch auch hier zu dem Ergebnis, dass sich der Erlass einer Erhaltungssatzung insbesondere aufgrund niedriger Verdrängungsgefahr nicht begründen lässt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher und den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Kainz und Frau Stadträtin Burger, ist je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich im nördlichen Lehel werden zur Kenntnis genommen. Der Erlass einer derartigen Erhaltungssatzung wird aus den im Beschlussentwurf dargestellten Gründen nicht empfohlen.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 16.03.2023 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 GO behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

I. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3 x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

II. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA – Geschäftsstelle Mitte
3. An den Bezirksausschuss 01 – Altstadt-Lehel
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



SPD Fraktion im Bezirksausschuss Altstadt-Lehel



Einführung eines Erhaltungssatzungsgebietes im nördlichen Lehel

Antrag:

Der Bezirksausschuss 1 Altstadt - Lehel fordert die LH München auf zu untersuchen, ob für das Gebiet folgender Straßenzüge im nördlichen Lehel eine Erhaltungssatzung erlassen werden kann und ob eine solche Erlassung, gemessen an den jüngsten Entwicklungen im Stadtviertel, ein sinnvolles und zielführendes Mittel zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung darstellt:

Oettingenstraße/Ostseite (ab Haus Nr. 46) zwischen Paradiesstraße und Tivolistraße,
 Lerchenfeldstraße (ab Haus Nr. 10 beidseitig) zwischen Paradiesstraße und Karolinenstraße
 mit den Nebenstraßen Riedlstraße und Dianastraße einschließlich Emil-Riedel-Straße
 Westseite (bis Haus Nr. 9)

Es handelt sich bei dem vorgeschlagenen Gebiet noch (!) um ein städtebaulich homogenes Gebiet! Die Untersuchung soll mit den Indikatoren der gutachterlichen Stellungnahme zum Erhaltungssatzungsrecht der LH München (Sitzungsvorlage Nr.20-26 /V06680) durchgeführt werden.

Begründung:

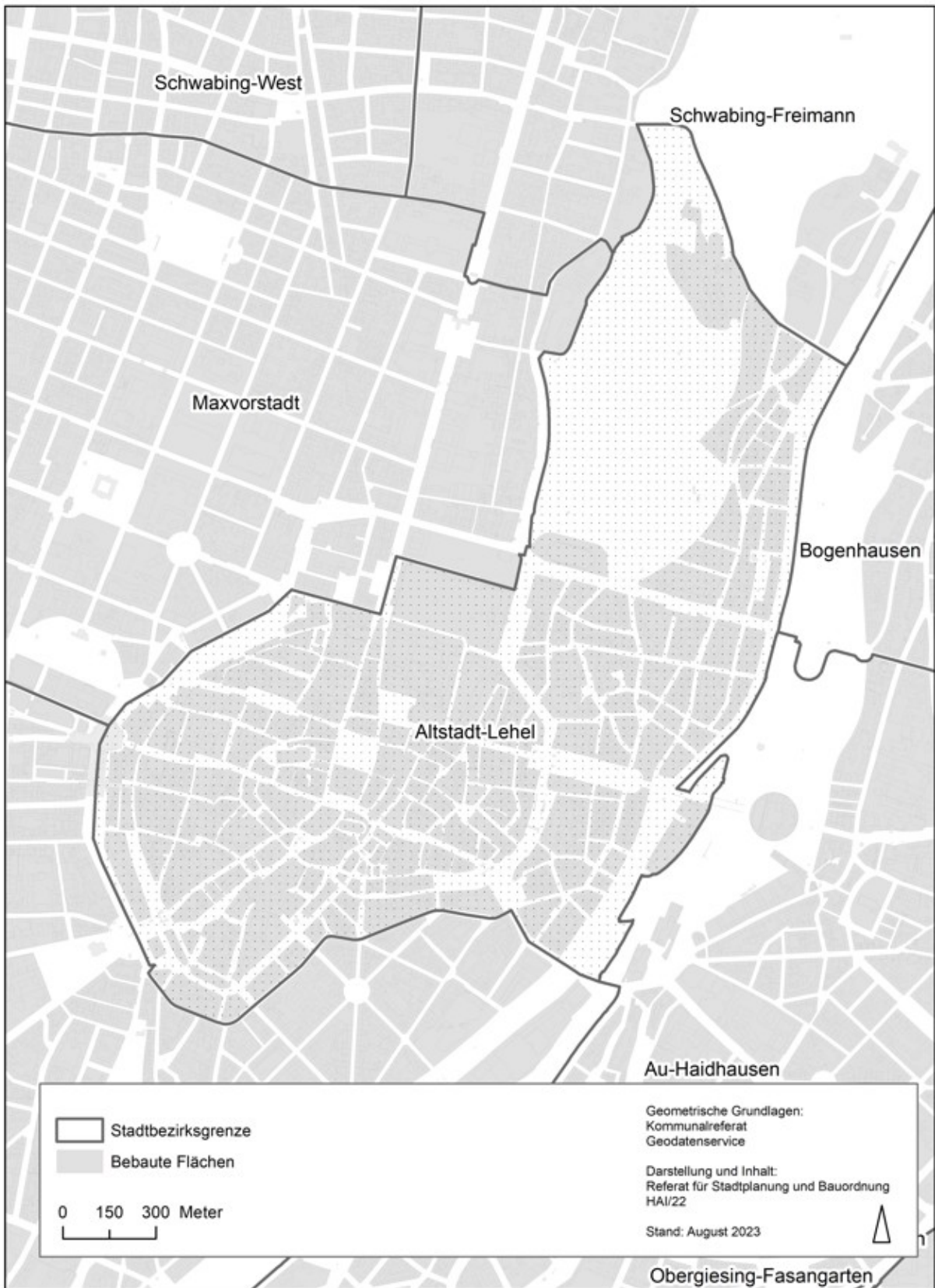
Es handelt sich aus unserer Sicht um ein Wohngebiet mit ansässigem Gewerbe, das in besonderem Maße dem Milieuschutz unterstellt werden muss, da hier die Gentrifizierungsdynamik und das Verdrängungspotential noch nicht durchgeschlagen sind. Indikatoren wie Bevölkerungszusammensetzung, Mietbelastungsquote (Bewohner*innen mit geringem/mittlerem Einkommen), ältere Bewohner*innen und damit Schutzbedürftigkeit durch die Kommune, Erhalt des ansässigen Gewerbes und weitere Indikatoren mehr sind wichtige Strukturelemente des Wohnviertels.

Da das BGB auf keine bestimmte Größenordnung eines Erhaltungssatzungsgebietes abstellt, bitten wir um die wohlwollende Prüfung des Antrages bis 10/2023.

SPD-Fraktion

Julia Rothmayer
 Wolfgang Püschel
 Dr. Maria Kyriazopoulou

Lageplan Stadtbezirk 01 - Altstadt-Lehel



Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes
Altstadt-Lehel



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,
BA-Geschäftsstelle Mitte, Marienplatz 8, 80331 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung, HA II/11 - Grundsatzthemen Verwaltung

Per Mail:
plan.ha2-11@muenchen.de

Vorsitzende:
Andrea Stadler-Bachmaier

E-Mail:
a.stadler-bachmaier@muenchen.de
www.muenchen.de/ba1

Geschäftsstelle:
Marienplatz 8, 80331 München
Telefon: 089/233- 21311
Telefax: 089/233- 989-21370
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, den 20.11.2023

Einführung eines Erhaltungssatzungsgebietes im nördlichen Lehel
BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05236 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel
vom 16.03.2023

Unser Zeichen: 2023.11 B 3.2.1
Stellungnahme des BA 1 Altstadt-Lehel

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel befasste sich in seiner Sitzung am 16.11.2023 mit oben genanntem BA-Antrag und gibt folgende Stellungnahme ab.

Der BA lehnt einstimmig die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10875 zum BA-Antrag-Nr. 20-26 / B 05236 ab.

Gegenstand des BA-Antrages war im nördlichen Lehel das Gebiet im Bereich Oettingenstraße/ Ostseite (ab Haus Nr. 46) zwischen Paradiesstraße und Tivolistraße, Lerchenfeldstraße (ab Haus Nr. 10 beidseitig) zwischen Paradiesstraße und Karolinenstraße mit den Nebenstraßen Riedlstraße und Dianastraße einschließlich Emil-Riedel-Straße Westseite (bis Haus Nr. 9) auf Eignung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu prüfen. Das vorgeschlagene Gebiet umfasst 865 Wohnungen.

In der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10875 wird das vom Bezirksausschuss vorgeschlagene Gebiet ohne stichhaltige Begründung auf einen größeren Umgriff mit 2.300 Wohnungen erweitert, was weit über der Münchener Orientierungsgröße von 1.500 Wohnungen für ein Erhaltungssatzungsgebiet liegt.

Der Bezirksausschuss hatte das zu untersuchende Gebiet mit 865 Wohnungen sorgfältig ausgesucht und beschrieben. Der ausgewählte Bereich ist ein Wohngebiet mit kleinteiligem ansässigem Gewerbe, Gentrifizierung und Verdrängungspotential sind hier noch nicht in dem Maß fortgeschritten, wie in den anderen Teilen im Lehel. (siehe Antrag).

Fazit: Das heißt, dass das Untersuchungsgebiet auch kleiner als die Münchener Orientierungsgröße sein kann. Es hat von Seiten der Verwaltung keine regional bezogene Untersuchung stattgefunden. Der Bezirksausschuss fordert die Verwaltung auf, gemäß dem Antrag des BA diese durchzuführen.

Der Oberbürgermeister erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Stadler-Bachmaier
Vorsitzende des BA 1 Altstadt-Lehel