

Telefon: 0 233-32406
Telefax: 0 233-32403

Kreisverwaltungsreferat
Hauptabteilung III
Gewerbeangelegenheiten und
Verbraucherschutz
Bezirksinspektion Mitte
KVR-III/122

Keine Umwandlung des Wohngebiets Dreimühlenstraße in ein Mischgebiet

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00277 der Bürgerversammlung
des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 20.07.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13847

Beschluss des Bezirksausschusses des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 06.08.2024
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat am 20.07.2021 anliegende Empfehlung beschlossen.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, die in ihrer Bedeutung auf den Stadtbezirk beschränkt ist, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO, § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung und gemäß § 9 Abs. 4 der Bezirksausschusssatzung vom zuständigen Bezirksausschuss behandelt werden, zu dessen Information Folgendes auszuführen ist:

Die Bürgerversammlungsempfehlung zielt darauf ab, dass das Wohngebiet Dreimühlenstraße nicht in ein Mischgebiet umgewandelt wird.

Hierzu erfolgte von Seiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission folgende Stellungnahme:

„Die für die Beurteilung des Anwesens Dreimühlenstraße 10 hinsichtlich der Art der Nutzung maßgebliche nähere Umgebung ist der Bereich entlang der Dreimühlenstraße auf beiden Straßenseiten zwischen Einmündung der Isartalstraße im Norden und der Ehrengutstraße im Süden.

Nach Westen prägt die Blockinnenbebauung und die Bebauung nördlich der Ehrengutstraße ebenfalls mit. Die Grundstücke in der 1. Reihe an der Thalkirchner Straße (die dem als "Gewerbegebiet" einzustufenden Vieh-/ Schlachthof gegenüber liegen) sind jedoch nicht mehr Teil der prägenden Umgebung.

Nach Norden gilt dies für die Grundstücke des Altenheims "Kreszenzia-Stift" und die Kirche St. Anton ebenso; auch sie sind nicht mehr Teil der prägenden näheren Umgebung.

Im Ergebnis ist hinsichtlich der Art der Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO auszugehen.

Die in der maßgeblichen näheren Umgebung vorhandene Nutzung ist deutlich überwiegend eine Wohnnutzung. Lediglich in den Erdgeschossen findet sich Nicht-Wohnnutzung in Form von Büronutzung, Einzelhandel, Kleingastronomie und sozialen Nutzungen; vereinzelt ist auch in oberen Geschossen eine Nichtwohnnutzung in Form einer Büronutzung vorhanden. Diese Nutzungen sind allesamt gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 bzw. gem. § 13 BauNVO im WA regelmäßig zulässig. Auch die im Quartier vorhandenen Handwerksbetriebe sind als "nicht störende Handwerksbetriebe" gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 im WA ebenfalls regelmäßig zulässig.

Die Umwandlung in ein Mischgebiet (MI) ist nicht erkennbar.“

Des Weiteren wurde in der Bürgerversammlung das Anliegen vorgetragen, dass die Parkplatzfreischankfläche der Gaststätte in der Dreimühlenstraße 10 widerrufen werden soll. Hierzu wird von Seiten des Kreisverwaltungsreferates - Bezirksinspektion Mitte - Folgendes ausgeführt:

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.05.2021 können für Betriebe mit baurechtlicher Nutzungsgenehmigung als Gaststätte Freischankflächen auf Kfz-Stellplätzen genehmigt werden, wenn die in §23 Abs. 14 SoNuRL genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Eine derartige Freischankfläche wurde von den Betreibern der betroffenen Gaststätte ordnungsgemäß beantragt und von der Bezirksinspektion Mitte geprüft. Die Dreimühlenstraße stellt eine Straße mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von maximal 30 km/h dar. Mit der Freischankfläche kollidieren weder ein baulicher Radweg, noch Straßeneinmündungen oder -kreuzungen, Fußgängerüberwege, Fußgängerampeln, Bahnübergänge oder Bushaltestellen. Darüber hinaus ist für die beantragte Fläche keine andere Nutzung vorgesehen.

Demnach ist die Freischankfläche auf Kfz-Stellplätzen genehmigungsfähig gemäß § 23 Abs. 14 SoNuRL. Auch von den beteiligten Fachdienststellen (Polizeiinspektion 14, Branddirektion) wurden keine Einwände vorgebracht. Mit Beschluss vom 06.07.2021 hat auch der Bezirksausschuss 2 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt der Genehmigung einer Parkplatzfreischankfläche vor der Gaststätte in der Dreimühlenstraße 10 zugestimmt.

Demnach stehen der Genehmigung einer Parkplatzfreischankfläche vor der Gaststätte in der Dreimühlenstraße 10 zum aktuellen Zeitpunkt keine objektiven Gründe entgegen, die eine Versagung der beantragten Fläche bzw. eine Rücknahme der erteilten Sondernutzungserlaubnis ausschließen.

Die Gaststätte „Quattro Tavoli“ wird seit Erteilung der gaststättenrechtlichen Erlaubnis vom 10.11.2011 in der Dreimühlenstr. 10 ,80469 München betrieben.

Seitens der Antragstellerin als Vertreterin der Anwohnerschaft wurden bereits seit 2017 wiederholt Beschwerden über Lärmbelästigungen ausgehend von diesem Betrieb vorgebracht.

In zwei Fällen der Lärmbelästigung wurde dies von der Anwohnerschaft bei der Bezirksinspektion Mitte zur Anzeige gebracht und daher Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Darüber hinaus wurde im Jahr 2019 ein Moderationsgespräch mit AKIM, dem Allparteilichen Konfliktmanagement in München, geführt und Maßnahmen zur Verhinderung weiterer Ruhestörungen vereinbart. Aufgrund anhaltender Beschwerden der Anwohner*innen über Lärmbeeinträchtigung durch Gäste vor der Gaststätte hat das Referat für Klima- und Umweltschutz erstmals am 11.09.2020 eine Lärmmessung im betroffenen Anwesen durchgeführt, welche aufgrund nicht verwertbarer Ergebnisse am 23.07.2021 zwischen 22:00 und 23:00 Uhr wiederholt wurde. Diese Ergebnisse der Lärmpegelmessung wurden der Bezirksinspektion Mitte übersandt. Nach aktuellem Stand wurde auf Grundlage der Messung vom 23.07.2021 bereits zum Erlass eines Auflagenbescheids angehört.

Seitens der Bezirksinspektion Mitte werden auch weiterhin regelmäßige Kontrollen des Betriebes durchgeführt. Im Falle von festgestellten Verstößen werden entsprechende Bußgeldverfahren eingeleitet. Auch die zuständige Polizeiinspektion 14 wurde um Kontrollen im Rahmen der dienstlichen Möglichkeiten gebeten.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00277 der Bürgerversammlung des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 20.07.2021 wird dahingehend entsprochen, dass laut Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission keine Umwandlung des Wohngebiets Dreimühlenstraße in ein Mischgebiet erfolgt. Des Weiteren werden von Seiten des Kreisverwaltungsreferates - Bezirksinspektion Mitte - zur Vermeidung künftiger Lärmbeeinträchtigungen weiterhin Kontrollen vor Ort durchgeführt und auf Grundlage der Lärmpegelmessung vom 23.07.2021 geeignete Auflagen erlassen.

Die Korreferentin des Kreisverwaltungsreferates, Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges und der Verwaltungsbeirat für den Zuständigkeitsbereich Gewerbeangelegenheiten, Herr Stadtrat Thomas Schmid, haben von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen.

II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung als einem Geschäft der laufenden Verwaltung (§ 22 GeschO) wird mit folgendem Ergebnis Kenntnis genommen:
Der Empfehlung wird dahingehend entsprochen, dass laut Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission keine Umwandlung des Wohngebiets Dreimühlenstraße in ein Mischgebiet erfolgt. Des Weiteren werden von Seiten des Kreisverwaltungsreferates - Bezirksinspektion Mitte - zur Vermeidung künftiger Lärmbeeinträchtigungen weiterhin Kontrollen vor Ort durchgeführt und auf Grundlage der Lärmpegelmessung vom 23.07.2021 geeignete Auflagen erlassen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00277 der Bürgerversammlung des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 20.07.2021 ist damit satzungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Blaser

Dr. Sammüller-Gradl
Berufsmäßige Stadträtin

IV. WV bei Kreisverwaltungsreferat – BdR - BW

zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit dem Original wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 02 Ludwigworstadt-Isarvorstadt

An das Direktorium – BA-Geschäftsstelle Mitte

An D-II-V / Stadtratsprotokolle

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. An das Direktorium – HA II / BA

- Der Beschluss des BA 02 Ludwigworstadt-Isarvorstadt kann vollzogen werden.

Mit Anlagen

3 Abdrucke des Originals der Beschlussvorlage

Stellungnahme Kreisverwaltungsreferat

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen:

- Der Beschluss des BA 02 Ludwigworstadt-Isarvorstadt kann/soll aus rechtlichen/tatsächlichen Gründen nicht vollzogen werden. Ein Entscheidungsspielraum besteht/besteht nicht. (Begründung s. Beiblatt)
- Der Beschluss des BA 02 Ludwigworstadt-Isarvorstadt ist rechtswidrig. (Begründung s. Beiblatt)

VI. Mit Vorgang zurück zum

Kreisverwaltungsreferat – KVR-III/12 BI Mitte

zur weiteren Veranlassung.

Am.....

Kreisverwaltungsreferat – BdR - BW