

Telefon: 0 233-22918
0 233-28691

plan.ha2-22v@muenchen.de

**Referat für
Stadtplanung
und Bauord-
nung**

Stadtplanung - Ver-
waltung Bezirk Mitte
(Stadtbezirk 3, 4 und
9)

PLAN-HAII-22V
PLAN-HAII-21P

Bebauungsplan Nr. 2171

**Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-,
Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße,
Max-Planck-Straße und Schloßstraße
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 917, 1170, 1486, 1632
und 1707)**

Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 5 - Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15056

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2171 für den Bereich Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB) sowie Anhörung des Bezirksausschusses 05• Information über keine Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB• Entwurf des Satzungstextes zum Bebauungsplan Nr. 2171 mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von (gebietsversorgenden) Schank- und Speisewirtschaften und Begründung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2171 können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Anlage 4 (Tabelle 1) berücksichtigt werden. 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind. 3. Die vollumfänglich zustimmende Stellungnahme des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes Au-Haidhausen, s. Tabelle 2, Anlage 5, wird zur Kenntnis genommen. 4. Der Bebauungsplan Nr. 2171 für den Bereich Kirchen-, Spichern-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Bebauungsplan Nr. 2171, Wörthstraße Schank- und Speisewirtschaften
Ortsangabe	Kirchenstraße, Spichernstraße, Orleansstraße, Balanstraße, Rablstraße, Franziskanerstraße, Steinstraße, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße, Schloßstraße Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen

Bebauungsplan Nr. 2171

**Kirchen-, Spichern-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-,
Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße,
Max-Planck-Straße und Schloßstraße**

**(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 917, 1170, 1486, 1632
und 1707)**

Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 5 - Au-Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15056

Anlagen

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 7.500
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 5 vom 26.07.2024 – Tabelle 2

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Vortrag der Referentin.....	2
A.	Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	2
B.	Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	3
C.	Beteiligung des Bezirksausschusses.....	3
II.	Antrag der Referentin	3
	Entwurf Satzungstext.....	4
	Begründung des Bebauungsplanentwurfs	7
III.	Beschluss.....	14

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Bei der Vorlage handelt es sich um den Satzungsbeschluss zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in einem Gebiet mit einem Umgriff von 62 Hektar im 5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2171 zur Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 917, 1170, 1486, 1632 und 1707 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04566). Vorausgegangen war ein Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 14.06.2021, in dem der maßgebliche Ausgangsbauungsplan Nr. 1707, sog. „Kneipenstopp-Bebauungsplan“, als teilnichtig u.a. hinsichtlich der Festsetzungen zur Beschränkung von Schank- und Speisewirtschaften nach Anzahl und Fläche, erklärt wurde.

Mit Hilfe von neuen Festsetzungen zur Regelung des Umfangs von Gaststätten in Haidhausen soll die Wohnruhe weiterhin geschützt werden.

Im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2171 sind (gebietsversorgende) Schank- und Speisewirtschaften künftig nur ausnahmsweise zulässig, wenn nach der Struktur der Umgebung und den örtlichen Verhältnissen eine Störung der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist. Die Möglichkeit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in Bebauungsplänen wurde obergerichtlich bestätigt (s. dazu OVG Münster, Urteil vom 30.01.2014 – 7 A 1066/11). Demnach ergibt diese Festsetzung hinreichend deutlich, von welcher Regelung über die Art der baulichen Nutzung und in welchem Umfang in Bezug auf (gebietsversorgende) Schank- und Speisewirtschaften eine Ausnahme zugelassen werden kann. Die Leitlinien der Ermessensbetätigung müssen nicht ausdrücklich in der Satzung festgelegt werden, sondern es reicht aus, wenn die Satzungsbegründung Kriterien zur Ausnahmeerteilung liefert, so wie es beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2171 ebenfalls der Fall ist.

Nach einer weiteren Entscheidung des BayVGH, Urteil vom 22.11.1999 – 14 N 98.3623, ist ein Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften zur Verbesserung der Wohnruhe nicht zu beanstanden.

Im Zeitraum vom 10.07. bis 12.08.2024 fanden die Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB statt. Der zuständige Bezirksausschuss wurde ebenfalls beteiligt. Siehe Ausführungen unter A., B. und C.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wurde keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und einer Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 4 ff.).

A. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 10.07.2024 mit 12.08.2024 statt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Verwaltung können im Einzelnen aus der Tabelle 1, Anlage 4, entnommen werden.

B. Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 2171 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 10.07.2024 mit 12.08.2024 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben.

C. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirkes Au-Haidhausen hat sich mit der Planung befasst und dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2171 mit digitaler Stellungnahme über „Bauleitplanung Online München“ vom 26.07.2024 zugestimmt, siehe Tabelle 2, Anlage 5.

Der Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirks hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2171 können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Anlage 4 (Tabelle 1) berücksichtigt werden.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.
3. Die vollumfänglich zustimmende Stellungnahme des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirkes Au-Haidhausen, s. Tabelle 2, Anlage 5, wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 2171 für den Bereich Kirchen-, Spichern-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan Nr. 2171
der Landeshauptstadt München

Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße wird ein einfacher (Teiländerungs-)Bebauungsplan als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom *Datum*, angefertigt vom Kommunalreferat – GeodatenService München am *Datum* und diesem Satzungstext.
- (3) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1707 (MüABl. 1996; S. 392) im Planteil durch Streichung der Festsetzung zu Anteil der höchstens zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Baugebiet, der Gesamtbetriebsfläche der Schank- und Speisewirtschaft im Baugebiet und Anpassungen der §§ 2, 3, 4 und 6 zu Schank- und Speisewirtschaften im Satzungstext teilgeändert. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1707 weiter. Die ebenfalls betroffenen Bebauungspläne Nr. 917, 1170, 1486 sowie 1632 werden entsprechend angepasst (s. § 6).

§ 2

Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, 2, 3, 5, 6, 6a, 9, 9a, 10, 10a, 11, 12, 12a, 13, 14, 14a, 15, 16, 16a, 17, 18, 18a, 19, 20, 21, 22, 22a, 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 30, 30a, 31 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig, wenn nach der Struktur der Umgebung und den örtlichen Verhältnissen eine Störung der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, 7, 8 und 29 sind der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften auch nicht ausnahmsweise zulässig.

(§ 2 Abs. 3 von Bebauungsplan Nr. 1707 gilt unverändert weiter.)

§ 3

Nutzung in den besonderen Wohngebieten WB 1 – 4

- (1) Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn nach der Struktur der Umgebung und den örtlichen Verhältnissen eine Störung der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

(Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 3 Abs. 2 von Bebauungsplan Nr. 1707 gilt unverändert weiter.)

§ 4

Nutzung in den Mischgebieten MI 1 und 2

Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn nach der Struktur der Umgebung und den örtlichen Verhältnissen eine Störung der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

(Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. §4 von Bebauungsplan Nr. 1707 gilt unverändert weiter.)

(§5 von Bebauungsplan Nr. 1707 gilt unverändert weiter)

§ 6

Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die nachstehend genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden wie folgt geändert:

- a) Bebauungsplan Nr. 917
aa) bezogen auf WA 28
„Für die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gelten die Festsetzungen des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplans Nr. 2171. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 917 sowie 1707.“
- ab) bezogen auf MI 2
„Für die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften gilt die Festsetzung des § 4 des Bebauungsplans Nr. 2171. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 917 sowie 1707.“

(Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. §4 von Bebauungsplan Nr. 1707 gilt unverändert weiter.)

- b) Bebauungsplan Nr. 1170
ba) bezogen auf WA 10a
„Für die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gelten die Festsetzungen des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplans Nr. 2171. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1170 sowie 1707.“

bb) bezogen auf MI 1

„Für die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften gilt die Festsetzung des § 4 des Bebauungsplans Nr. 2171. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1170 sowie 1707.“

(Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. §4 von Bebauungsplan Nr. 1707 gilt unverändert weiter.)

c) Bebauungsplan Nr. 1486

„Für die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gelten die Festsetzungen des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes Nr. 2171. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 2171 mit WA 25 und 22 (a) bezeichnet. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1486 sowie 1707.“

d) Bebauungsplan Nr. 1632

„Für die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gelten die Festsetzungen des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes Nr. 2171. Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 2171 mit WA 30 bezeichnet. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1632 sowie 1707.“

§ 7

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2171 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	7
2. Ausgangssituation	8
2.1 Größe und Lage im Stadtgebiet.....	8
2.2 Vorhandene Nutzungsstruktur.....	8
2.3 Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	8
2.3.1 Flächennutzungsplan.....	8
2.3.2 Geltendes Baurecht	9
3. Planungsziele	9
4. Planungskonzept	9
4.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaften in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, 2, 3, 5, 6, 6a, 9, 9a, 10, 10a, 11, 12, 12a, 13, 14, 14a, 15, 16, 16a, 17, 18, 18a, 19, 20, 21, 22, 22a, 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 30, 30a, 31.....	10
4.2 Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den besonderen Wohngebieten WB 1-4	12
4.3 Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den Mischgebieten MI 1 und 2.13	13
5. Wesentliche Auswirkungen	13
6. Entschädigungsansprüche.....	13
7. Sozialgerechte Bodennutzung	14
8. Daten zum Bebauungsplan.....	14

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2171 zur Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1707 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04566).

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.02.1991 wurde die Verwaltung beauftragt, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Gaststätten und Vergnügungsstätten in Haidhausen zu regeln. Dieser ist als Bebauungsplan Nr. 1707 mit Veröffentlichung im Münchener Amtsblatt am 01.07.1996 in Kraft getreten.

Anlass für die damalige Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1707 war der Antrag des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes – Haidhausen (heute 5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen) von 1990, die Verwaltung möge „für ganz Haidhausen unverzüglich einen Kneipenstop erlassen“.

Der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 2171 ist ein Urteil des Verwaltungsgerichts München vorausgegangen. Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 14.06.2021 die Stadt München verpflichtet, einen Vorbescheidsantrag vom 13.03.2020 zur Zusammenlegung zweier Gewerbeeinheiten zu einer Gaststätte (mit Alkoholausschank) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1707 positiv zu verbescheiden. Zur Begründung führte es an, dass der Bebauungsplan Nr. 1707 teilnichtig sei. Die in § 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzung getroffene Einschränkung

für Schank- und Speisewirtschaften sei unwirksam. Insbesondere fände sich weder im BauGB noch in der BauNVO 1990 eine gesetzliche Grundlage zur Anzahl- bzw. flächenmäßigen Beschränkung der Gaststätten. Ferner seien einem Allgemeinen Wohngebiet nur die das jeweilige Gebiet versorgenden Schank- und Speisewirtschaften zugewiesen. Der gesetzliche Ermächtigungsrahmen sei bei den einschlägigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1707 überschritten worden.

Das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 1707, den Umfang von Gaststätten zur Sicherung der Wohnruhe zu regeln, bleibt aufrechterhalten, daher soll der Bebauungsplan Nr. 2171 im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und in Ansehung des vorgenannten Urteils auch weiterhin, aber wirksam, die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften regeln.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundzüge der Planung und durch die getroffenen Festsetzungen die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB genannten Umweltaspekte nicht berührt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Größe und Lage im Stadtgebiet

Der Planungsumgriff umfasst vorrangig den nordöstlich der Rosenheimer Straße liegenden zentralen Bereich Haidhausens mit den Straßen Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße sowie Schloßstraße und hat eine Größe von etwa 62 ha. Hiervon ausgenommen sind die bereits im Bebauungsplan Nr. 1707 nicht überplanten Flächen.

2.2 Vorhandene Nutzungsstruktur

Nach Abschluss der Stadtteilsanierung Haidhausen im Jahr 2009 ist das Planungsgebiet heute maßgeblich durch Wohnen geprägt. Es liegt hier eine, als urbane Qualität erwünschte lebendige Nutzungsmischung mit hoher Wohnqualität, einem Anteil an wohnverträglichen, kleinteiligen Gewerbebetrieben und Einzelhandel, aber auch ein hohes kulturelles Angebot und eine Vielzahl von Gaststätten und Kneipen vor.

Die Wohnqualität wird durch die hohe Gaststätten- und Kneipendichte belastet. Die Lärmentwicklung der Gäste beim Verlassen der Lokalitäten in den Nachtstunden und der damit einhergehende Verkehr beeinträchtigen die Nachtruhe. Diese Konfliktlage bestand bereits in den 1980er Jahren und war Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1707 zur Begrenzung von Schank- und Speisewirtschaften.

Zukünftig soll die urbane Qualität in diesem Stadtviertel weiterhin erhalten bleiben, indem Schank- und Speisewirtschaften, im allgemeinen Sprachgebrauch also Gaststätten und Kneipen, weiterhin ausnahmsweise zulässig sind.

2.3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.3.1 Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, ergänzend dazu Allgemeine Grünfläche (AG), Gemeinbedarfsflächen Religion (GB R) und Fürsorge (GB F).

2.3.2 Geltendes Baurecht

Der am 01.07.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1707, dessen Umgriff identisch mit diesem Bebauungsplan Nr. 2171 ist, regelt die Art der Nutzung, soweit sie für die Zulässigkeit der Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten von Bedeutung ist. Er stellt klar, dass die Bebauungspläne Nrn. 917, 1170, 1486 und 1632 hinsichtlich der Zulässigkeit von gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaften in den allgemeinen Wohngebieten bzw. von Schank- und Speisewirtschaften in den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 geändert/ergänzt werden.

Ein erheblicher Teil des Planungsgebiets des Bebauungsplanes Nr. 1707 war Bestandteil eines städtebaulichen Sanierungsgebietes gem. § 136 ff BauGB. Die am Rande des Geltungsbereiches liegenden Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen wurden nicht miteinbezogen. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Stadtteil Haidhausen ist mittlerweile seit 2009 abgeschlossen.

Die Bebauungspläne Nrn. 917, 1170, 1486 und 1632 wurden zur Umsetzung der Sanierungsziele verabschiedet. Als Art der Nutzung wurden in diesen Bebauungsplänen allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Bebauungspläne Nrn. 1170 im nördlichen und 917 im südlichen Planungsgebiet setzen bezogen auf die vorhandene gewerbliche Nutzung zudem die Mischgebiete MI 1 und MI 2 fest.

3. Planungsziele

Das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 1707, die Wohnstruktur zu erhalten und zu stärken und lärmintensive Nutzungen zum Schutz der dort Wohnenden zu regeln, bleibt aufrechterhalten. Das Planungsziel wird jedoch aufgrund der richterlichen Einschätzung im Urteil vom 14.06.2021 rechtlich neu formuliert.

Die Ziele dieses Bebauungsplans Nr. 2171 lauten:

- Erhalt der tradierten Wohnnutzung mit wohnverträglichem Gewerbe
- Schutz der Wohnruhe der Wohnbevölkerung
- Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Gaststätten

4. Planungskonzept

Der Grundgedanke des Bebauungsplans Nr. 1707 wird aufrechterhalten, d.h. das durch Wohnen geprägte Viertel soll weiterhin durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit der Schank- und Speisewirtschaften geschützt werden.

Der bisherige Regelungsansatz im Bebauungsplan Nr. 1707, die Zulässigkeit nach blockweise begrenzter Anzahl und Betriebsgröße der Schank- und Speisewirtschaften zu bestimmen, wird jedoch aufgegeben. Eine solche „Kontingentierung“ von Nutzungen ist mangels einer entsprechenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Die bislang baulich-planerischen Kriterien werden ersetzt durch eine schalltechnische Bewertung, die im konkreten Bauantragsfall die Störung für die Wohnbebauung beurteilt. Es wird hierfür von der Möglichkeit des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Festgesetzt wird, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind, bzw. die in besonderen Wohngebieten gem. § 4a BauNVO sowie in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften in allen Baugebietsarten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Grundvoraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ist der Ausschluss einer Störung für die Wohnbebauung in den

einzelnen Baugebieten. § 31 Abs. 1 BauGB lässt die Festsetzung von Ausnahmen in einem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich zu. Damit soll die hohe Wohnqualität im Stadtteil Haidhausen aufrechterhalten bleiben, ohne durch Schank- und Speisewirtschaften beeinträchtigt zu werden. Das Nebeneinander von Wohnen und Gaststätten soll dabei weiterhin möglich sein, ohne bei der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften rechtswidrig zu kontingentieren. Es ist im Wege eines Antragsverfahrens zu beurteilen, ob eine Gaststätte mitsamt ihrer individuellen Ausgestaltung und Verortung im Einzelfall im jeweiligen Baugebiet ausnahmsweise zulässig ist.

Änderungen erfolgen im Planteil durch Streichung der Festsetzung zu Anteil der höchstens zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Baugebiet, der Gesamtbetriebsfläche der Schank- und Speisewirtschaft im Baugebiet und im Satzungstext mit Teiländerungen des Satzungstextes zu den §§ 2, 3, 4 und 6 zu Schank- und Speisewirtschaften.

Eine redaktionelle Änderung in der Planzeichnung erfolgt durch die Streichung des Planzeichens „Verbindung zusammenhängender Baugebiete“. Hieraus ergeben sich die neuen eigenständigen Baugebiete 1a, 1b, 6a, 9a, 10a, 12a, 14a, 16a, 18a, 22a und 30a. Die im Satzungstext des Bebauungsplans Nr. 2171 in Klammern stehenden Sätze dienen der Klarstellung und der besseren Lesbarkeit.

Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 1707 bleiben unverändert.

Die Baugebiete aus dem Bebauungsplan Nr. 1707 werden weitestgehend in den Bebauungsplan Nr. 2171 übernommen. Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommenen schraffierten Flächen bleiben gem. Bebauungsplan Nr. 1707 als „nicht überplante, vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommene Flächen“ festgesetzt.

4.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaften in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, 2, 3, 5, 6, 6a, 9, 9a, 10, 10a, 11, 12, 12a, 13, 14, 14a, 15, 16, 16a, 17, 18, 18a, 19, 20, 21, 22, 22a, 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 30, 30a, 31

Gem. Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 2171 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, 2, 3, 5, 6, 6a, 9, 9a, 10, 10a, 11, 12, 12a, 13, 14, 14a, 15, 16, 16a, 17, 18, 18a, 19, 20, 21, 22, 22a, 23, 24, 25, 26, 27, 28 und 30, 30a, 31 nur ausnahmsweise zulässig, wenn nach der Struktur der Umgebung und den örtlichen Verhältnissen eine Störung der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

Das traditionelle Wohnviertel Haidhausen ist bereits im Bestand von einer hohen gastronomischen Nutzung geprägt. Haidhausen soll auch zukünftig als Wohnviertel mit einem gesunden Wohnumfeld erhalten bleiben. Durch eine ausnahmsweise Regelung der Zulässigkeit von gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaften in den allgemeinen Wohngebieten im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2171 ist deshalb im Antragsfall zu prüfen, ob weitere gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaften gebietsverträglich sind. Damit wird das sowieso im Einzelfall zu prüfende Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO nun grundsätzlich zum Schutz der Wohnbevölkerung und deren Wohnruhe geprüft. So soll erreicht werden, dass im Umgriff des Bebauungsplans gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind und bleiben.

Damit also in den allgemeinen Wohngebieten im Umgriff dieses Bebauungsplans Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig sind, müssen sie sowohl gebietsversorgend als auch gebietsverträglich sein.

Gebietsversorgung

Schank- und Speisewirtschaften, die im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienen, sind nach der gesetzlichen Regelung in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Die von ihnen bei typisierender Betrachtung ausgehenden Störungen hält der Verordnungsgeber im Grunde für gebietsverträglich (s. BverwG, 4.Senat, Urteil vom 20.03.2019 – 4 C 5.18).

Ob eine Gaststätte im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dient, ist für jeden Einzelfall unter Würdigung der konkreten Umstände zu ermitteln (s. OVG Münster, Beschluss vom 19.10.2020 – 10 A 2111/15). Hinsichtlich des „Gebietsversorgungsaspekts“ gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nennen die beiden vorgenannten Urteile des BverwG und des OVG Münster Indizien, die im konkreten Bauantragsverfahren zur Beurteilung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im entsprechenden Wohngebiet herangezogen werden können.

a) Funktionale Zuordnung der der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaft zum allgemeinen Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die weiteren zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind der Wohnnutzung zugeordnet, damit im Wohngebiet selbst eine Versorgungsinfrastruktur entstehen kann, mit der sich die Grundbedürfnisse der dortigen Bevölkerung befriedigen lassen. Hierzu gehört die Möglichkeit, in fußläufiger Entfernung eine Schank- und Speisewirtschaft aufzusuchen. Abzugrenzen hiervon sind insbesondere Gaststätten, die auf einen Personenkreis ausgerichtet sind, der nahezu zwangsläufig An- und Abfahrtsverkehr verursacht. Dabei ist die Abgrenzung der funktionalen Zuordnung einer Gaststätte zwar nicht von vornherein auf das festgesetzte Baugebiet beschränkt, es sind aber jedenfalls Gebiete außer Betracht zu lassen, die durch eine andere Nutzungsart als Wohnen gekennzeichnet sind, und solche Gebiete, die von der Schank- und Speisewirtschaft so weit entfernt sind, dass der vom Verordnungsgeber vorausgesetzte Funktionszusammenhang nicht mehr als gewahrt angesehen werden kann.

b) Betriebskonzept der Schank- und Speisewirtschaft

Eine Gaststätte dient nicht schon dann im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Gebietsversorgung, wenn sie in untergeordnetem Maß auf die Wohnbevölkerung des sie umgebenden Gebiets zielt, sondern muss diesem nach ihrem Betriebskonzept vielmehr funktional zugeordnet sein. Das ist beispielsweise nicht der Fall, wenn sie von gebietsfremder Laufkundschaft oder von den im Wohngebiet lediglich arbeitenden Personen aufgesucht, von den dort wohnenden Personen hingegen allenfalls gelegentlich besucht wird.

Hierbei spielt die Größe der Gaststätte eine tragende Rolle. Geht die Dimensionierung der Gaststätte ersichtlich weit über das Gästepotential hinaus, das sich in dem maßgeblichen Gebiet mobilisieren lässt, kann man daraus schließen, dass nicht die Bewohnenden des Gebiets die wesentliche Zielgruppe von Gästen darstellen, aus der ihr Umsatz generiert werden soll. Die größenmäßige Zulassungsfähigkeit einer die das Gebiet versorgende Gaststätte hängt allerdings maßgebend von den jeweiligen demographischen und sozialen Gegebenheiten in der Umgebung ab und lässt sich nicht von vornherein durch die Festlegung einer festen Steh- bzw. Sitzplatzzahl beurteilen.

Das Vorliegen des Gebietsversorgungsaspekts nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 ist darüber hinaus bei einer Schank- und Speisewirtschaft auch dann zu verneinen, wenn die Gaststätte nach ihrer Art, Lage und Öffnungszeiten nicht in erster Linie auf die Befriedigung von Grundbedürfnissen der Bewohnenden in fußläufiger Entfernung

ausgerichtet ist, sondern auf Großveranstaltungen, wie Vereinsfeiern, Familienfeiern oder Firmenveranstaltungen.

Des Weiteren können exorbitant hohe Investitionen bei der Errichtung bzw. bei dem Umbau einer Schank- und Speisewirtschaft darauf hinweisen, dass der Betrieb nicht auf die Befriedigung der Grundbedürfnisse der umliegenden Wohnbevölkerung abzielt. So kann etwa die Höhe der beabsichtigten Investitionen auf ein Nutzungskonzept schließen lassen, das eine Spezialisierung auf ortsfremde Kundschaft vorsieht, da z.B. die Größe der Gaststätte nicht auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung abzielt oder das Preisniveau viel zu hoch ist, damit sich die ortsansässige Wohnbevölkerung regelmäßig in der Gaststätte versorgen kann.

Gebietsverträglichkeit

Der Ordnungsgeber hält zwar die Störungen, die von einer der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaft ausgehen, grundsätzlich für gebietsverträglich. Eine das Gebiet versorgende Schank- und Speisewirtschaft kann im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2171 in einem allgemeinen Wohngebiet jedoch unzulässig sein, wenn nach der Struktur der Umgebung und den örtlichen Verhältnissen eine Störung der Wohnbebauung zu erwarten ist.

Bei dieser einzelfallbezogenen Prüfung der Gebietsverträglichkeit einer gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaft im Rahmen eines Bauantragsverfahrens sind alle bestehenden Nutzungen im Umkreis zur Schank- und Speisewirtschaft mitzuberücksichtigen, von denen Emissionen für die umliegende Wohnnutzung ausgehen.

Die in die Prüfung miteinzubeziehenden umliegenden Nutzungen sind nicht auf ein nummeriertes Baugebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2171 beschränkt, sondern es kommt darauf an, wie hoch insgesamt das Maß an Immissionen ist, welches (einschließlich neuer Schank- und Speisewirtschaft) auf die umliegende Wohnnutzung einwirkt.

Gehen daher von einer gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaft und weiteren Nutzungen im Umkreis Störungen für die umliegende Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet aus, so ist diese in einem allgemeinen Wohngebiet im Planungsumgriff des Bebauungsplans Nr. 2171 unzumutbar und daher unzulässig.

4.2 Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den besonderen Wohngebieten WB 1-4

Im Bebauungsplan Nr. 2171 sind Schank- und Speisewirtschaften in den besonderen Wohngebieten WB 1 – 4 nur ausnahmsweise zulässig, wenn nach der Struktur der Umgebung und den örtlichen Verhältnissen eine Störung der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist. Damit wird die regelmäßig allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in besonderen Wohngebieten gem. § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zu einer ausnahmsweisen Zulässigkeit geändert und an eine Bedingung geknüpft.

Für die Beurteilung dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2171 ist die besondere Eigenart des einzelnen besonderen Wohngebiets als wesentliches Kriterium heranzuziehen.

Gem. § 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger zulässiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. In dieser Gebietskategorie ist der Erhalt und die Fortentwicklung der bestehenden Wohnnutzung von besonderer Bedeutung und darf nicht durch sonstige

regelmäßig zulässige Nutzungen, wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, eingeschränkt werden.

Des Weiteren dienen besondere Wohngebiete gem. § 4a Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Dadurch ist zwar die Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen innerhalb des besonderen Wohngebiets bereits ohnehin an die Vereinbarkeit mit Wohnnutzung geknüpft. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan Nr. 2171 wird die vorhandene Wohnnutzung besonders geschützt, indem sie ausdrücklich nicht gestört werden darf. Damit wird das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO zum Schutz der Wohnbevölkerung besonders geprüft und der städtebaulichen Zielvorstellung des Bebauungsplanes Nr. 2171 Rechnung getragen, die Wohnnutzung zu erhalten und die Wohnruhe zu schützen.

So ist im Einzelfall im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu entscheiden, ob nach der Eigenart des Gebiets eine Schank- und Speisewirtschaft mit ihrer Größe und individuellem Betriebskonzept grundsätzlich in einem besonderen Wohngebiet zulässig ist und ob die Schank- und Speisewirtschaft mit der umliegenden Wohnbebauung vereinbar ist.

4.3 Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den Mischgebieten MI 1 und 2

Analog zu den Zulässigkeiten von Schank- und Speisewirtschaften in den allgemeinen Wohngebieten und in den besonderen Wohngebieten im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2171 sind Schank- und Speisewirtschaften auch in den Mischgebieten 1 und 2 ausnahmsweise zulässig, wenn nach der Struktur der Umgebung und den örtlichen Verhältnissen eine Störung der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist. Damit wird dem städtebaulichen Ziel, Haidhausen als Wohnviertel zu erhalten, Rechnung getragen, ohne die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften gänzlich in den Mischgebieten auszuschließen.

Es muss im Einzelfall beurteilt werden, ob durch den Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft einschließlich ihres Betriebskonzeptes (z.B. Größe, Öffnungszeiten) das Wohnen im Umkreis nicht gestört wird. Im Gegensatz zur generellen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in einem Mischgebiet darf das Wohnen hier nicht nur nicht wesentlich gestört werden, sondern eine Störung der Wohnbebauung darf nicht zu erwarten sein. So wird das Planungskonzept im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2171 konsequent auch auf die Mischgebiete übertragen. Im Hinblick auf das Verhältnis zu den anderen Gebieten im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2171 ist dies einzig sinnvoll.

5. Wesentliche Auswirkungen

- Erhalt des bestehenden urbanen Charakters des Stadtteils Haidhausen
- Ermöglichung der Vereinbarkeit von Wohnen und Gastronomie in Haidhausen
- Eingeschränkte Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften

6. Entschädigungsansprüche

Eine Entschädigung auf Grundlage der §§ 39 ff BauGB kommt nicht zu tragen. Diese stellen darauf ab, dass im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsrechte entzogen

werden. Das ist im vorliegenden Fall nicht der Fall, da ein durch den Bebauungsplan eingeschränktes Nutzungsrecht angepasst wird.

7. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung finden in diesem Fall keine Anwendung, da es sich hierbei um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs handelt, keine neuen Kosten und Lasten entstehen sowie keine nicht unerheblichen Bodenwertsteigerungen stattfinden.

8. Daten zum Bebauungsplan

Planungsumgriff	62,0 ha
-----------------	---------

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Direktorium - Rechtsabteilung

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-22V

zur weiteren Veranlassung

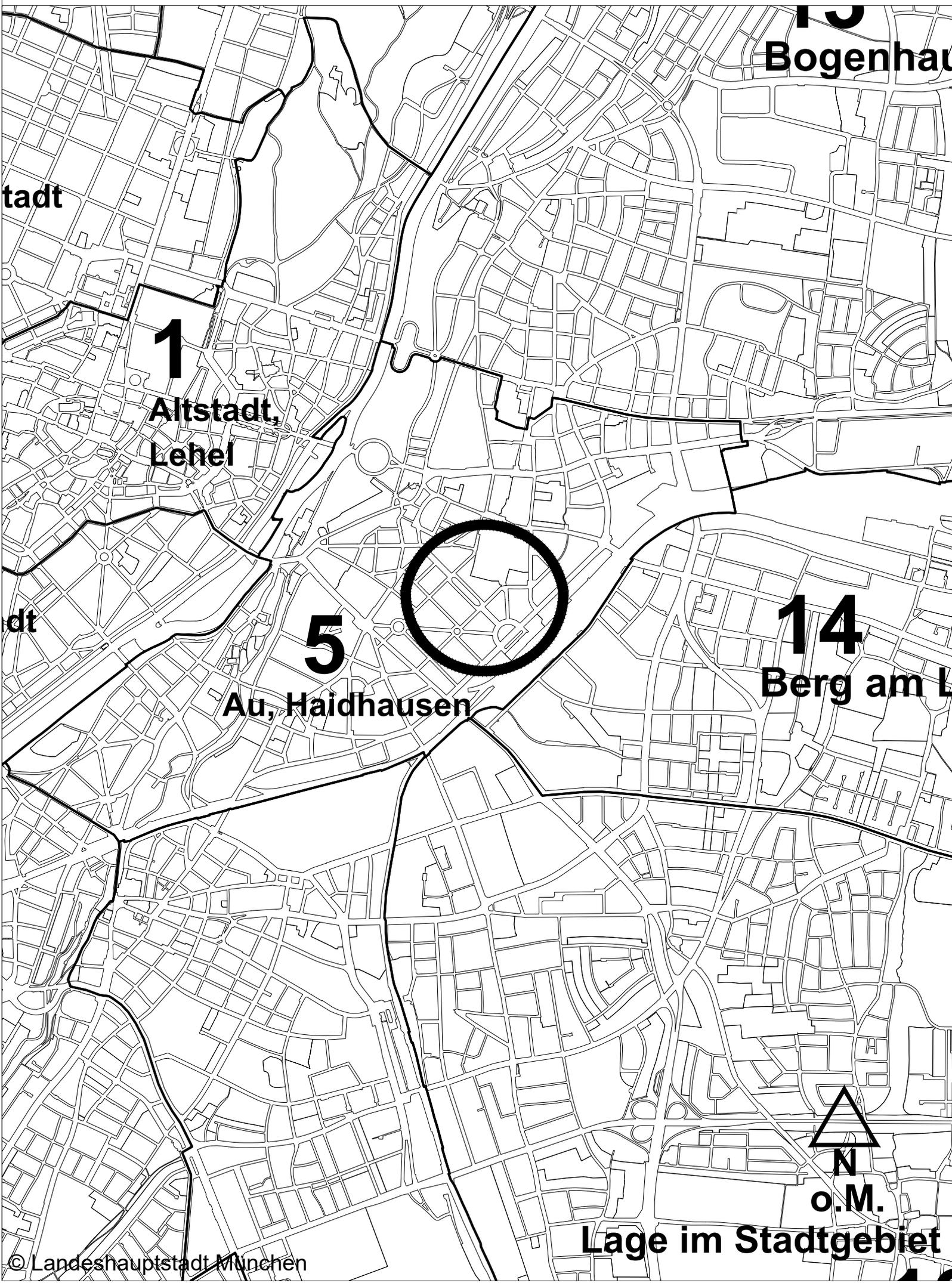
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 5 – Au-Haidhausen
3. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Mobilitätsreferat MOR GB 2.11
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
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 – HA IV/21
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
z. K.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V

.....



Bogenha

tadt

1
Altstadt,
Lehel

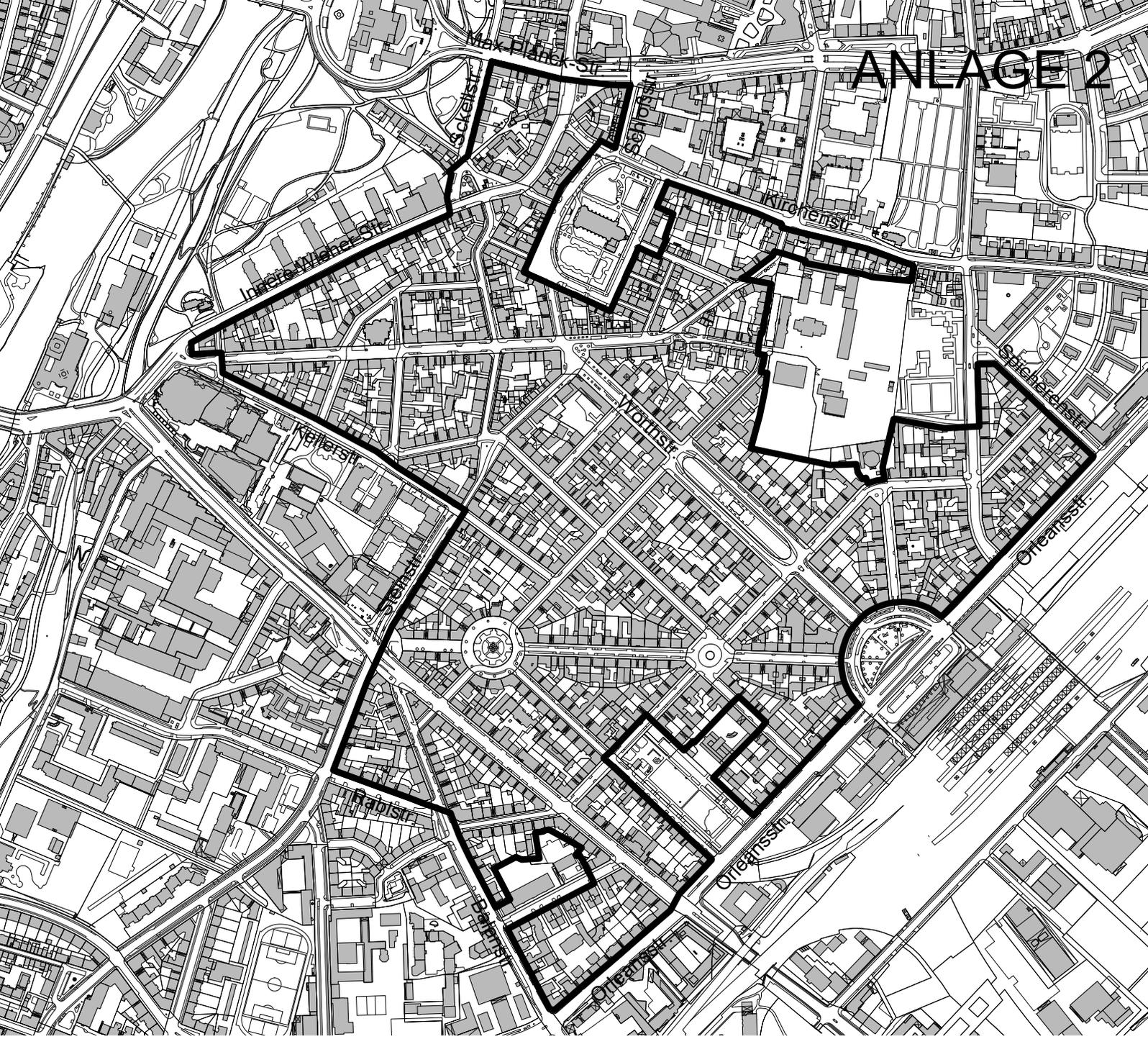
dt

5
Au, Haidhausen

14
Berg am L



Lage im Stadtgebiet



LEGENDE

— GELTUNGSBEREICH
GEM. BESCHLUSSVORLAGE

ÜBERSICHTSPLAN

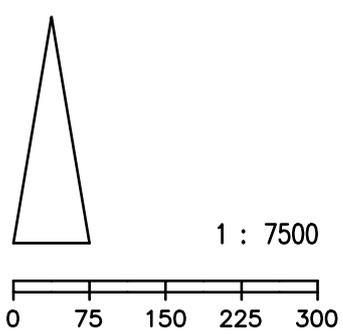
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2171

BEREICH:

Kirchen-, Spichern-, Orleans-,
Balan-, Rabl-, Franziskaner-,
Stein-, Kellerstraße,
Innere Wiener Straße, Sckellstraße,
Max-Planck-Straße und Schloßstraße
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1707)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAI / 21P

AM 14.09.2021



Anlage 3

Maximiliansanlagen
Gemarkung München Sekt. IX

Haidhauser Friedhof

Ergänzung zur Zeichenerklärung:

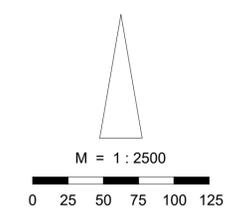
A) Festsetzungen

-  Grenze der Baugebiete
-  Gem. Bebauungsplan Nr. 1707 nicht überplante, vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommene Flächen

Entwurf
Bebauungsplan Nr. 2171
der Landeshauptstadt München

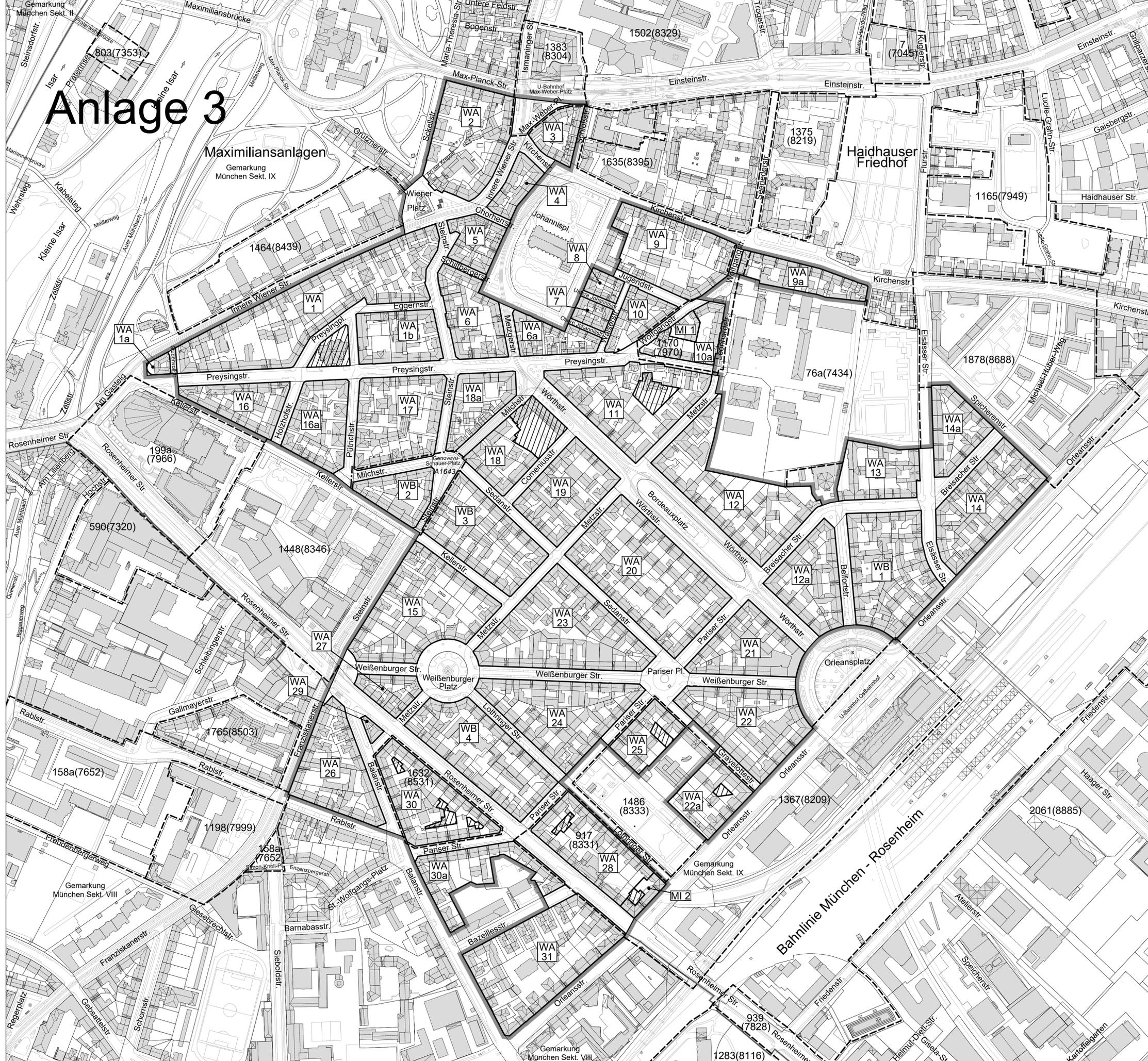
Bereich:
Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-,
Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener
Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und
Schloßstraße
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 917, 1170, 1486, 1632 und
1707)

- Regelung der Zulässigkeit von Schank- und
Speisewirtschaften -



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 21P

am 08.02.2024
Gez.



Anlage 4

Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Tabelle 1

Bebauungsplan Nr. 2171

Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße,
Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Einreichendendaten	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Institution: Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung</p> <p>ID: 1020</p>	<p>Fehlanzeige</p>	<p>Es wurde kein Einwand vorgebracht.</p>
<p>Institution: IHK für München und Oberbayern</p> <p>ID: 1019</p>	<p>Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2171 und der damit einhergehende Wegfall der "Kontingentierung" von Speise- und Schankwirtschaften zu begrüßen. Das Plangebiet in Haidhausen kann so in seinem bisherigen Charakter als attraktives urbanes Wohnquartier erhalten werden.</p> <p>Des Weiteren kann bei der Ansiedlung von Speise- und Schankwirtschaften zukünftig eine dem Einzelfall entsprechende Abwägung erfolgen und so ein harmonisches Miteinander von Wohnen und Gewerbe auch weiterhin sichergestellt werden.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2171 "Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße, Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße" besteht daher Einverständnis.</p>	<p>Das Einverständnis zum Bebauungsplan Nr. 2171 wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Institution: Eisenbahn-Bundesamt</p> <p>ID: 1017</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2171 berührt, da die nächstgelegenen Bahnlinien 5510 München – Rosenheim, 5550 München Hbf – Ost, 5551 München Ost – Deisenhofen, 5553 M. Leuchtenbergring – Laim, 5600 München – Simbach sowie 5616 München Ost – Giesing unmittelbar südlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Einreichendendaten	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.</p> <p>1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.</p> <p>3.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.</p> <p>4.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	

Einreichendendaten	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Institution: Technische Aufsichtsbehörde über Bau, Betrieb und Unterhalt von Straßen- und U-Bahnen (Regierung von Oberbayern)</p> <p>ID: M1012</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens der TAB bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Konkrete Auflagen zum Schutz der BOStrab-Betriebsanlagen der U-Bahn Linie U4/U5 (Tunnelbauwerk und ein Abgang zum U-Bahnhof Max-Weber-Platz) und der Straßenbahn im Bereich der Wörthstraße, Milchstraße, Metzgerstraße und Inneren Wiener Straße werden im Baugenehmigungsverfahren definiert.</p> <p>Hinweis: für ggf. notwendige Änderungen an der BOStrab-Betriebsanlage bitten wir frühzeitig um Einbindung der Planfeststellungsbehörde. Bauliche Veränderungen in der Nähe von Gleisanlagen sind frühzeitig mit SWM MI-FW-O-B abzustimmen.</p>	<p>Es wurden keine Einwände vorgebracht.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Institution: Deutsche Bahn AG</p> <p>ID: 1002</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Da der Bebauungsplan Nr. 1707, den Umfang von Gaststätten zur Sicherung der Wohnruhe und der hier nachfolgend angebrachte Bebauungsplan Nr. 2171 die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in Haidhausen allgemein regelt, bitten wir um Aufnahme einer Textpassage, dass im Einzelfall bei Neu- und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen einer Bauantragsstellung ist das Großbauprojekt 2. S-Bahn-Stammstrecke mit der Planfeststellung und der wirkenden Veränderungssperre nach §19 des allgemeinen Eisenbahngesetzes zu beachten.</p> <p>Wie bisher auch regelt der Bebauungsplan Nr. 2171 die ausnahmsweise Zulässigkeit von (gebietsversorgenden) Schank- und Speisewirtschaften zum Schutz der Wohnruhe. Die durch die Bahnanlagen und Bahnemissionen entstehenden Immissionen sind ggf. bei der Prüfung der Gebietsverträglichkeit von Schank- und Speisewirtschaften im konkreten Genehmigungsverfahren mit einzubeziehen.</p> <p>Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen für die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind ebenso im Rahmen eines konkreten Bauantragsverfahrens zu beurteilen.</p>

Einreichendendaten	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Umbauten von Bierkellern und / oder Tiefgaragen der Planfeststellungsbeschluss PFA 3 OST unseres Großbauprojektes 2. S-Bahn-Stammstrecke zu berücksichtigen ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	

Anlage 5

Anhörung des Bezirksausschusses 05 – Tabelle 2

Bebauungsplan Nr. 2171

Kirchen-, Spicheren-, Orleans-, Balan-, Rabl-, Franziskaner-, Stein-, Kellerstraße,
Innere Wiener Straße, Sckellstraße, Max-Planck-Straße und Schloßstraße

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Einreichendaten	Stellungnahme	Prüfung der Verwaltung
Institution: Bezirksausschuss 05 Au-Haidhausen, ID: 1010	Der BA 5 begrüßt die zügigen Nachbesserungen zur Wahrung der ursprünglichen Planungsziele. Es bleibt zu hoffen, dass die Formulierungen einen wirksamen Schutz für die Wohnbevölkerung darstellen.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.