

Neue Erhaltungssatzungen beschlossen

Erika Schindecker, München



Erika Schindecker

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrates der LH München hat in seiner Sitzung vom 6.10. 2021 die Erhaltungssatzungen „Riesefeldstraße“, „Frankfurter Ring“ und „Nietzschesstraße“ im Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart sowie die Erhaltungssatzungen „Rümannstraße“ und „Berliner Viertel“ in den Stadtbezirken Schwabing-West und Schwabing-Freimann beschlossen.

Die bisherige Erhaltungssatzung „Milbertshofen“, die am 31.10.2021 ausgelassen ist, wurde bis auf wenige Blöcke in vier neue Erhaltungssatzungsgebiete „Riesefeldstraße“, „Frankfurter Ring“, „Nietzschesstraße“ und „Rümannstraße“ untergliedert und um neue Teilbereiche erweitert. Auftragsgemäß erfolgte durch das Planungsreferat eine erneute Untersuchung des Erhaltungssatzungsgebietes und der benachbarten Bereiche. Erstmals wurde für das Berliner Viertel eine Erhaltungssatzung erlassen.

Als Mindestgröße für ein Erhaltungssatzungsgebiet sind 1.500 Wohnungen erforderlich. Kleinere Wohngebiete sind in aller Regel nicht geeignet, da sich hier die aus einer Verdrängung der Wohnbevölkerung ergebenden negativen städtebaulichen Folgen kaum nachweisen lassen. Die den Untersuchungen zugrundeliegenden Daten werden jährlich aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Gebiete lag der Datenstand 31.12.2019 vor.

Das Erhaltungssatzungsgebiet „**Riesefeldstraße**“ erstreckt sich im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart vorwiegend zwischen der Riesefeldstraße und der Schleißheimer Straße. Das Gebiet umfasst zirka 3.200 Wohnungen, in denen rund 7.400 Einwohner leben.

Östlich angrenzend folgt das Erhaltungssatzungsgebiet „**Frankfurter Ring**“, das ebenfalls gegenüber der bisherigen Satzung „Milbertshofen“ erweitert

wurde. Es erstreckt sich von der Schleißheimer Straße im Westen entlang des Frankfurter Rings bis zur Ingolstädter Straße im Osten. Im Umgriff der Satzung leben 8.300 Einwohner in 4.200 Wohnungen.

Im 11. Stadtbezirk wurde auch die Erhaltungssatzung „**Nietzschesstraße**“ erlassen, deren Gebiet wird im Westen von der Schleißheimer Straße sowie der Korbinianstraße bis zum Korbinianplatz im Norden, im Osten weitgehend von der Knorrstraße bis zum Petuelring im Süden begrenzt. Insgesamt leben hier 7.500 Einwohner in rund 3.900 Wohnungen.

Die neue Erhaltungssatzung „**Rümannstraße**“ liegt im 4. und 12. Stadtbezirk. Sie umfasst das Gebiet zwischen Petuelring im Norden, der Trasse der Trambahn im Osten, Wilhelm-Hertz-Straße und Rümannstraße bis zur Kraepelinstraße und Bummstraße im Süden sowie der Belgradstraße im Westen. Hier wurde der bisher von einer Erhaltungssatzung geschützte Bereich um neue Teilbereiche erweitert. Im Umgriff der Erhaltungssatzung „Rümannstraße“ befinden sich 2.700 Wohnungen mit rund 4.700 Einwohnern.

Mit dem Satzungsgebiet „**Berliner Viertel**“ wurde eine neue Erhaltungssatzung für den 12. Stadtbezirk beschlossen. Der Umgriff erstreckt sich zwischen der Theodor-Dombart-Straße und Traubestraße im Osten sowie der zentral gelegenen Schin-

kelstraße und der Schlüterstraße im Norden. Die Berliner Straße begrenzt das Gebiet im Westen bis in den Süden. Insgesamt leben hier 3.200 Einwohner in rund 1.600 Wohnungen.

Die Vollversammlung des Stadtrates muss noch zustimmen. Im Anschluss werden die neuen Milieuschutzsatzungen im Amtsblatt der LH München veröffentlicht. Sie treten dann mit unbefristeter Geltungsdauer in Kraft.

In der Landeshauptstadt München gibt es dann 36 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 335.000 Einwohner in 192.000 Wohnungen leben.

Die Erhaltungssatzung „**Hohenzollernstraße**“ wurde 2020 zunächst um ein Jahr verlängert und ist gültig bis 30.1.2022. Nun soll die Erhaltungssatzung um ein weiteres Jahr verlängert werden. Das sieht eine Beschlussvorlage des Planungsreferates vor, die im Dezember 2021 zur Abstimmung gestellt wird. Sollte der Stadtrat zustimmen, wären die Mieter im Umgriff dieser Satzung bis Ende 2023 vor Vertreibung geschützt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erhofft sich von dieser Verlängerung Rechtssicherheit, denn bisher reichten die bestehenden Kriterien nicht aus, eine unbefristete Erhaltungssatzung für die Wohnquartiere ausreichend zu begründen. Als der Stadtrat im Dezember 2020 das neue Erhaltungssatzungsgebiet „Agnesstraße“ beschloss, blieben diese Be-

Fortsetzung siehe Seite 682

reiche deshalb außen vor. Es wurde beschlossen, ein Rechtsgutachten einzuholen, um neue Aspekte für die Beurteilung zu erhalten. Das Thema ist allerdings so komplex, dass das Ergebnis noch aussteht und nur eine Verlängerung für ein weiteres Jahr möglich ist.

Das Instrument der Erhaltungssatzung kommt in München bereits seit 1987 zum Einsatz. Es handelt sich um sogenannte Milieuschutzsatzungen nach § 172 BauGB. Bestimmte bauliche Vorhaben und Nutzungsänderungen sowie die Umwandlung

in Wohnungseigentum stehen in Erhaltungssatzungsgebieten unter einem zusätzlichen unbefristeten Genehmigungsvorbehalt. Zudem steht der LH München in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht zu.

Das Instrument der Erhaltungssatzung auf das gesamte Münchner Stadtgebiet auszuweiten, dürfte rechtlich unzulässig sein, da § 172 BauGB städtebaulich ausgerichtet und nicht geeignet ist, reinen Mieterschutz zu betreiben oder Lücken des sozialen Mietrechts zu schließen. Erhal-

tungssatzungen können den angespannten Mietmarkt nicht in ein Gleichgewicht bringen, sondern Bauland durch Ausweisung von Baurecht.

Erika Schindecker
Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH
Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München,
Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81,
E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info,
Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info