

Telefon: 0 233-25401
22908
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II-23P
PLAN-HA II-23V

**Veränderungssperre Nr. 656
Zielstattstraße 2
Flurstück Nrn. 9286/2, 9288/38 (Teilfläche),
9288/39 (Teilfläche) und 9288/42 der Gemarkung
München, Sektion V
Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark**

**Flurstücke Nrn. 250/53 (Teilfläche), 250/61,
250/62 (Teilfläche)
der Gemarkung Thalkirchen
Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-
Forstenried-Fürstenried-Solln**

**Erlass nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB)
(Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017)**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13236

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Lageplan M=1 : 500
4. Lageplan beantragtes Bauvorhaben M=1 : 500

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 07.11.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidungen ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Zur Sicherung der Planungsziele der Landeshauptstadt München aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017, insbesondere derer, die sich aus der Bereitstellung einer stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung, möglichst unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung ergeben, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Es ist notwendig, dass die Veränderungssperre Nr. 656 rechtzeitig vor dem 05.12.2018 in Kraft getreten sein muss.

Der Erlass der Veränderungssperre Nr. 656 bedarf nach der Beschlussfassung noch der Ausfertigung und der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München.

Die objektive Dringlichkeit der Vorlage in der heutigen Sitzung ist damit gegeben.

1) Planungsanlass

Im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 soll an der Zielstattstraße 2 eine Lagerhalle mit Büro und Betriebswohnung errichtet werden. Auf dem Grundstück der Antragstellerin liegt die Zuwegung zur Eisenbahnunterführung an der Zielstattstraße. Das Bauvorhaben steht damit einem der Ziele des o.g. Aufstellungsbeschlusses, vornehmlich der Bereitstellung einer stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung, möglichst unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung, entgegen.

2) Planungsrechtliche Situation

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 28.11.2007 beschlossen, für den Bereich zwischen Bauernbräuweg und Zielstattstraße den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 aufzustellen.

In diesem Bereich befinden sich auch die Flurstücks Nrn. 9286/2, 9288/38 (Teilfläche), 9288/39 (Teilfläche) und 9288/42, der Gemarkung München, Sektion V sowie die Flurstücks Nrn. 250/53 (Teilfläche), 250/61, 250/62 (Teilfläche) der Gemarkung Thalkirchen Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.

Das Planungsgebiet ist im Bereich der Grundstücke der Antragsstellerin derzeit im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeine Grünfläche und südlich der Zielstattstraße als Bahnanlagen dargestellt. Die Darstellungen werden außerdem mit dem Eintrag "Übergeordnete Grünbeziehung" überlagert.

Nördlich und westlich der Zielstattstraße ist ebenfalls "Allgemeine Grünfläche" und südlich der Zielstattstraße ist ein Industriegebiet dargestellt.

3) Laufendes Genehmigungsverfahren für das Grundstück Zielstattstraße 2

Die Antragstellerin hatte einen Antrag auf Vorbescheid bei der Landeshauptstadt München, Lokalbaukommission, eingereicht. Der Antrag wurde am 03.04.2014 negativ beantwortet, weil das betroffene Grundstück weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 1 BauGB liege. Demnach sei das Vorhaben nicht zulässig. Zudem würde die in den Jahren 1972/73 mit einer Lagerhalle bebaute Fläche seinerzeit beseitigt, so dass auch hier kein Bestandsschutz mehr geltend gemacht werden könne.

Mit Urteil vom 03.11.2014 hatte das Bayerische Verwaltungsgericht München den Vorbescheid der Landeshauptstadt München aufgehoben. Das Gericht kam bei einem Ortstermin zu der Einschätzung, dass sich das fragliche Grundstück nicht mehr als Außenbereichsgrundstück darstelle, sondern dem Innenbereich zuzurechnen sei.

Zur Begründung führte das Gericht u.a. aus, dass die umgebenden Freiflächen der Flurstücks Nr. 9286 der Gemarkung München, Sektion V mit Biergartennutzung, dem Kinderspielplatz und der umgebenden Einfriedung mit Zufahrt eindeutig dem Gebäude Zielstattstraße 6 (Augustiner Schützengarten) und damit dem Innenbereich zuzuordnen sind. Von dieser Bebauung ist das Grundstück der Antragstellerin nur durch die Zufahrt zum Stellwerksgebäude der Deutschen Bahn getrennt. Durch das

Stellwerksgebäude und die im Entstehen befindliche Neubebauung im Plangebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017 a wird die Bebauung fast bis zur Bahnlinie herangeführt.

Ungeklärt war lediglich das Einfügen der abgefragten Bebauung in seiner Länge nach Osten. Hier nahm das Gericht auf den östlichen Containerbau des benachbarten Stellwerksgebäudes Bezug, der nach Aussage eines anwesenden Bahnbediensteten schon seit über 20 Jahren bestehe und als Büro genutzt würde. Nach Auffassung des Gerichts ist das abgefragte Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Die Landeshauptstadt München wurde daher verpflichtet, den beantragten Vorbescheid zu erteilen, was mit Bescheid vom 26.01.2015 erfolgte. Der Vorbescheid hat eine Gültigkeit von drei Jahren und kann um jeweils zwei Jahre verlängert werden.

Am 24.11.2017 ist beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission für die Grundstücke der Flurstücks Nrn. 9286/2, 9288/38 (Teilfläche), 9288/39 (Teilfläche), 9288/42 der Gemarkung München, Sektion V und der Flurstücks Nrn. 250/53 (Teilfläche), 250/54, 250/61, 250/62 (Teilfläche) der Gemarkung Thalkirchen ein Bauantrag für den Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Betriebswohnung eingegangen.

Dieser Bauantrag unterscheidet sich in vielen Teilen deutlich vom letztgültigen Vorbescheid. Das dargestellte bzw. beantragte Gebäude ist insgesamt größer und höher, die Lage hat sich dadurch verändert. Insbesondere verschiebt sich der Baukörper um 3 m weiter nach Norden in den bestehenden Weg, so dass dessen Nutzbarkeit gefährdet wird. Auch bei der Art der Nutzung gibt es Modifizierungen bzw. Änderungen. Daher kann hier bei dem zurückgestellten Bauantrag nicht davon ausgegangen werden, dass der genehmigte Vorbescheid eine Verbindung bedeutet.

4) Gründe für den Erlass der Veränderungssperre

Die Entscheidung über den eingereichten Bauantrag vom 24.11.2017 wurde mit Bescheid vom 05.02.2018 zurückgestellt.

Es war zu befürchten, dass einzelne Ziele oder Planungen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 und aus ihm entwickelter Teilbereiche durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würden. Auf dem Grundstück der Antragstellerin liegt die Zuwegung zur Eisenbahnunterführung an der Zielstattstraße. Da die Zuwegung derzeit nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist, steht der eingereichte Bauantrag dem Ziel einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung entgegen. Mit Ablauf des 05.12.2018 entsteht ein Anspruch auf Baugenehmigung der vorgelegten Planung. Zur Umsetzung einer langfristigen Sicherung der Zuwegung soll daher eine Veränderungssperre für den o.g. Bereich erlassen werden. Parallel werden Grundstücksverhandlungen hinsichtlich eines Flächentausches zwischen dem Bauwerber und der Landeshauptstadt München geführt. Hier zeichnet sich eine Einigung ab.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 wurden u.a. folgende Ziele formuliert:

- eine bauliche Nutzung zu entwickeln, die sich in ihrer Baumasse und Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt und auf die in der Nachbarschaft vorhandene Nutzung Rücksicht nimmt
- Schaffung eines attraktiven Wohngebiets mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen
- Bereitstellung einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung, möglichst unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung.

Innerhalb des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2017 befinden sich die bereits realisierte Bebauung des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017a und der im Verfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017b. Diese werden durch die S - Bahnstation Mittersending direkt erschlossen. Der S-Bahn Haltepunkt Mittersending ist von Norden her, an der Unterführung Bauernbräuweg fußläufig erreichbar. In einer Entfernung von zirka 600 m weiter südlich befindet sich die zu sichernde Eisenbahnunterführung an der Zielstattstraße. Eine weitere Unterquerungsmöglichkeit ist erst an der Boschetsrieder Straße gegeben. Diese befindet sich fußläufig in einer Entfernung von zirka 500 m in südlicher Richtung von der Unterführung Zielstattstraße. Insgesamt liegen die Unterführung am Bauernbräuweg und die Unterführung an der Botschetsriederstraße auf beiden Seiten der Bahnlinie München-Lenggries fußläufig zirka 1,4 km voneinander entfernt. Daher stellt die fragliche Unterführung an der Zielstattstraße eine wichtige, übergeordnete Weg- und Radverbindung zwischen dem Stadtbezirk 7 - Sendling - Westpark und dem Stadtbezirk 6 - Sendling dar.

Es ist zu befürchten, dass aufgrund der geplanten Bebauung und der fehlenden dinglichen Sicherung zugunsten der Landeshauptstadt München die übergeordnete Weg- und Radverbindung nicht mehr zur Verfügung steht. Damit ist die Zielvorgabe der Bereitstellung einer stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung, möglichst unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Erschließung nicht mehr gegeben.

Daher wird zusätzlich zu den Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017 mit dem Erlass der Veränderungssperre die Umsetzung der langfristigen Sicherung der Zuwegung für den betreffenden Bereich und die Verbindung der beiden Stadtteile Sendling und Sendling-Westpark angestrebt.

5) Erlass einer Veränderungssperre

Die Zurückstellung des Baugesuchs vom 05.02.2018 endet am 05.12.2018. Zur weiteren Sicherung des Planungsziels "Bereitstellung einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechte Erschließung, möglichst unter Berücksichtigung

der guten ÖPNV-Erschließung" in den noch nicht entwickelten Teilbereichen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2017 ist deshalb für die Flurstücks Nrn. 9286/2, 9288/38 (Teilfläche), 9288/39 (Teilfläche) und 9288/42 der Gemarkung München, Sektion V und der Flurstücke mit den Nrn. 250/53 (Teilfläche), 250/61, 250/62 (Teilfläche) der Gemarkung Thalkirchen, der Erlass einer Veränderungssperre geboten.

6) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschüsse 7, Sendling-Westpark und 19, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurden kurzfristig als betroffene Stadtbezirke über den geplanten Erlass der Veränderungssperre unterrichtet. Ebenso wurde der Bezirksausschuss 6, Sendling als direkt angrenzender Stadtbezirk informiert.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 6 - Sendling, 7 - Sendling-Westpark und 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Satzung wurde mit der Rechtsabteilung des Direktoriums abgesprochen.

Der Koreferentin Frau Stadträtin Rieke und der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Messinger ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

7) Fristverkürzung für die Vorlage

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 5.6.2 der AGAM in der heutigen Sitzung ist erforderlich, da die Zurückstellung des Bauantrages am 05.12.2018 ausläuft. Eine Behandlung dieses Beschlusses ist rechtzeitig weder in der Vollversammlung am 28.11.2018 noch in dem nächsten Planungsausschuss am 05.12.2018 möglich, um die Veränderungssperre noch zu einem Zeitpunkt in Kraft zu setzen, ohne dass bauordnungsrechtliche Konsequenzen eintreten würden.

Eine fristgerechte Anmeldung war nicht möglich, da sich erst kurzfristig abzeichnete, dass eine Einigung zwischen dem Bauwerber und der Landeshauptstadt München nicht fristgerecht bis zum Auslauf der Rückstellung am 05.12.2018 zu erzielen ist und die damit ausgelösten planungssichernden Maßnahmen erforderlich sind sowie die damit verbundenen umfangreichen verwaltungsinternen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für die Flurstücks Nrn. 9286/2, 9288/38 (Teilfläche), 9288/39 (Teilfläche) und 9288/42 der Gemarkung München, Sektion V und für die Flurstücks Nrn. 250/53 (Teilfläche), 250/61, 250/62 (Teilfläche) der Gemarkung Thalkirchen (Zielstattstraße 2) wird gemäß folgender Satzung eine Veränderungssperre erlassen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung über die Veränderungssperre Nr. 656

Zielstattstraße 2

**Flurstück Nrn. 9286/2, 9288/38 (Teilfläche), 9288/39 (Teilfläche) und 9288/42
der Gemarkung München, Sektion V
Stadtbezirk 7 Sendling-Westpark**

**Flurstück Nrn. 250/53 (Teilfläche), 250/61, 250/62 (Teilfläche)
der Gemarkung Thalkirchen**

Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Für die Flurstück Nrn. 9286/2, 9288/38 (Teilfläche), 9288/39 (Teilfläche) und 9288/42 der Gemarkung München, Sektion V sowie für die Flurstücke Nrn. 250/53 (Teilfläche), 250/61, 250/62 (Teilfläche) der Gemarkung Thalkirchen wird eine Veränderungssperre erlassen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan der Landeshauptstadt München M 1 : 500 vom 08.10.2018, der als Anlage 3 zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Die betroffenen Grundstücke sind in diesem Lageplan grau umrandet dargestellt.

§ 2

Verbote

- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

§ 3

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/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
3. An den Bezirksausschuss 6, 7, 19 (3x)
4. An das Kommunalreferat – RV, IS-KD-GV, GSM (3x)
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3, SG4 DIKA-AM
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23T
mit der Bitte um Kenntnisnahme
17. mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23P
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/SG 3