

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

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-23P
PLAN-HAII-23V

**Veränderungssperre Nr. 656
Zielstattstraße 2**

**Flurstücke 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**

Erste Verlängerung nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16325

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.10.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Bauantrag für den Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Betriebswohnung (1 WE) auf den Flurstücken mit den Nrn. 250/53, 250/54, 250/61, 250/62, 250/63 der Gemarkung Thalkirchen sowie für die Flurstücks Nrn. 9286/2, 9288/38, 9288/39 9288/42 der Gemarkung München, Sektion V (Zielstattstraße 2).
Inhalt	Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses Nr. A 2017, Notwendigkeit zur ersten Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 656 zur planungsrechtlichen Sicherung der Zuwegung einer Bahnunterführung für Fußgängerinnen und Fußgänger
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 656 um ein Jahr
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Veränderungssperre Nr. 656, Zielstattstraße 2, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017
Ortsangabe	Stadtbezirk 7 - Sendling-Westpark, Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Telefon: 233 – 22920
233 – 24306
233 – 22908
Telefax: 233 – 24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
HA II/ 23P
HA II/ 522
HA II/ 23 V

Veränderungssperre Nr. 656 Zielstattstraße 2

**Flurstücke 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**

Erste Verlängerung nach § 17 Abs.1 Satz 3 BauGB

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16325

Anlagen:

1. Lageplan M = 1:500

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.10.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

Für die oben genannten Grundstücke wurde zur Sicherung der Planung mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.11.2018, Vorlagen Nr. 14-20 / V 13236 (Bekanntgabe der Satzung im Amtsblatt Nr. 33 vom 30.11.2018) die Veränderungssperre Nr. 656 erlassen. Da zuvor ein Baugesuch zurückgestellt wurde und diese Zeit mit auf die Dauer der Veränderungssperre anzurechnen ist, endet die jetzt geltende Sperre am 30.11.2019.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungs-sichernder Maßnahmen, wie hier die Fristverlängerung der Veränderungssperre Nr. 656 gemäß § 17 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da voraussichtlich das Bebauungsplan-verfahren bis zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufes der Veränderungssperre Nr. 656 noch nicht abgeschlossen sein wird.

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.

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.

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.

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 liegt. Demnach ist nach Auffassung der Verwaltung das Vorhaben nicht zulässig. Zudem wurde die in den Jahren 1972/73 mit einer Lagerhalle bebaute Fläche seinerzeit beseitigt, so dass auch hier kein Bestandschutz mehr geltend gemacht werden kann.

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 darstellt, 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.

Ende November 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, sodass 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.

Die Entscheidung über den eingereichten Bauantrag wurde mit Bescheid vom 05.02.2018 zurückgestellt. Die Geltungsdauer dieses o.g. Zurückstellungsbescheids lief am 05.12.2018 aus.

Zur weiteren Sicherung des unter Planungsanlass genannten Planungsziels und der Aufrechterhaltung der entsprechenden Verhandlungsspielräume war ein Erlass der Veränderungssperre Nr. 656 geboten. Diese wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 33 vom 30.11.2018 wirksam. Unter Berücksichtigung des Zeitraums der Zurückstellung des o.g. Bauantrags ist die Veränderungssperre Nr. 656 nur bis zum 30.11.2019 wirksam.

Im fraglichen Zeitraum konnte aber keine gütliche Einigung bei Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin erzielt werden. Zur Sicherung der Zuwegung der Unterführung für die Allgemeinheit wurde daher mit dem Verfahren nach 4 (2) BauGB ein einfaches Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB eingeleitet.

Verlängerung der Veränderungssperre

Daher wird zusätzlich zu den Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2017c mit der Verlängerung der erlassenen Veränderungssperre Nr. 656 die Umsetzung der langfristigen Sicherung der Zuwegung für den betreffenden Bereich und die Verbindung der beiden Stadtteile Sendling und Sendling-Westpark angestrebt und weiter geplant.

Nach Einarbeitung eingegangener Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wird das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss ist im ersten Halbjahr 2020 geplant. Mit Durchführung eines Verfahrens nach § 13 BauGB ist kein Billigungsbeschluss notwendig.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für die Flurstücke Nrn. 9286/2, 9288/38 (Teilfläche), 9288/39 (Teilfläche) und 9288/42 der Gemarkung München, Sektion V und für die Flurstücke Nrn. 250/53 (Teilfläche), 250/61, 250/62 (Teilfläche) der Gemarkung Thalkirchen (Zielstattstraße 2) wird die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 656 gemäß nachfolgenden Satzungstext erlassen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 656

Zielstattstraße 2

**Flurstücke 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

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1

Verlängerung der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre 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) – Satzung vom 07.11.2018 , MüABl. Nr. 33 Seite 471 – wird um ein Jahr verlängert.

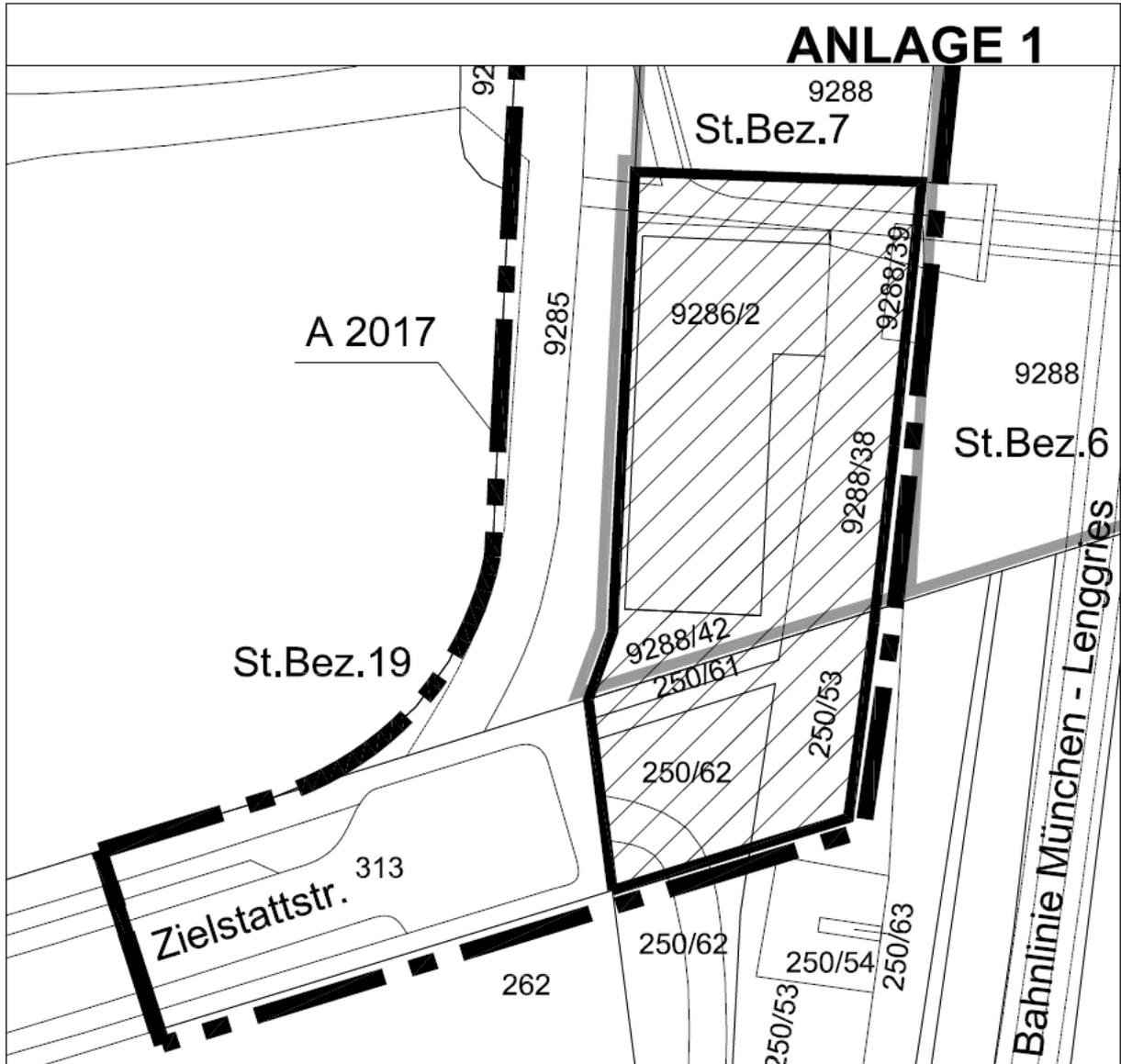
(2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre.

§ 2

In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

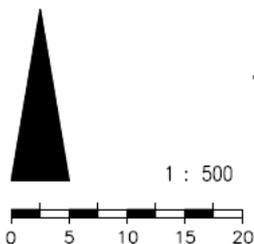
(1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der für den Geltungsbereich dieser Satzung aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 30.11.2020.



LEGENDE

-  GELTUNGSBEREICH GEMÄSS BESCHLUSSVORLAGE
-  Stadtbezirksgrenze
-  GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS NR. A2017



LAGEPLAN

BEREICH:
 FLURSTÜCKS NRN. 9286/2,
 9288/38 (TEILFLÄCHE),
 9288/39 (TEILFLÄCHE) UND
 9288/42 DER GEMARKUNG
 MÜNCHEN, SEKTION V
 Stadtbezirk 7, Sendling-Westpark

FLURSTÜCKS NRN.
 250/53 (TEILFLÄCHE),
 250/61 UND
 250/62 (TEILFLÄCHE)
 DER GEMARKUNG THALKIRCHEN
 Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-
 Forstenried-Fürstenried-Solln

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
 REFERAT FÜR STADTPLANUNG
 UND BAUORDNUNG HA11 / 23P
 AM 09.09.2019

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 - Dokumentationsstelle

an das Direktorium - Rechtsabteilung (3 x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 06, 07 und 19
3. An das Kommunalreferat -RV
4. An das Kommunalreferat -IS – KD – GV
5. An das Kommunalreferat -Geodatenservice-Bodenordnung
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/ 23 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/ 52
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/ 24 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/ 22 T
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/23V