

Telefon: 0 233-27798  
25359  
Telefax: 0 233-24213

Bebauungsplan Nr. 2177  
Kapellenweg (südlich)  
Gleisanlage (südwestlich und westlich),  
Flurstücke Nr. 10436 (Teilfläche) und Nr. 10436/3 (Teilfläche),  
Gemarkung München, Sektion VI (nördlich)  
Implerstraße (östlich)

- A) Aufstellungsbeschluss
- B) Satzung über die Veränderungssperre Nr. 658  
(Erlass nach § 14 BauGB)  
Implerstraße 17  
Flurstücke Nrn. 10441/16, 10442/5 der Gemarkung  
München, Sektion VI

Stadtbezirk 06 – Sendling

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06167**

Anlagen:

- 1. Lage im Stadtgebiet
- 2. Übersichtsplan Aufstellungsbeschluss M=1:2500
- 3. Lageplan Veränderungssperre M=1:2500
- 4. Lageplan beantragtes Bauvorhaben M=1:2500

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.05.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b> .....	2
A) Aufstellungsbeschluss.....	2
B) Veränderungssperre Nr. 658.....	8
<b>II. Antrag der Referentin</b> .....	11
<b>Satzung über die Veränderungssperre Nr. 658</b> .....	12
<b>III. Beschluss</b> .....	14

## **I. Vortrag der Referentin**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Zur Sicherung der Planungsziele der Landeshauptstadt München, insbesondere derer, die sich aus den übergeordneten Belangen der Planungen für den Ausbau des Öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) ergeben, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Es ist notwendig, dass der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2177 rechtzeitig vor dem 03.06.2022 im Amtsblatt bekanntgemacht wird.

Der Erlass der Veränderungssperre Nr. 658 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.

### **A) Aufstellungsbeschluss**

#### **1. Planungsanlass**

Der Stadtrat hat mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.01.2018, "Zukunftsfähigkeit des Münchner U-Bahn-Netzes - Bekenntnisbeschluss für die Entlastungsspanne U9 sowie dafür erforderliche Vorhaltemaßnahmen für einen zusätzlichen U-Bahnhof am Hauptbahnhof", Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10475, den Sachstand zur Planung der Entlastungsspanne U9 positiv zur Kenntnis genommen. Darauf basierend wurden die Stadtwerke München GmbH (SWM) zusammen mit der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG), das Baureferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, gemeinsam eine Organisationsstruktur für die Planung der Gesamtstrecke der U9-Spanne zu entwickeln sowie die U9-Spanne im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München in die Kategorie "Planung/ im Bau" aufzunehmen.

In einem weiteren Beschluss vom 23.10.2019, "Zukunftsfähigkeit des Münchner U-Bahn-Netzes - Umsetzung der Vorhaltemaßnahmen sowie weitere Planungen für die U9 Entlastungsspanne", Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15457, wurde dem Bau von Vorhaltemaßnahmen für den U-Bahnhof der U9 am Hauptbahnhof und den Planungskosten für die Vorplanung der Gesamtstrecke der U9 zugestimmt. Ferner wurde die SWM ermächtigt, die Vorplanung für die Gesamtstrecke der U9 durchzuführen.

Die bereits vorliegende vertiefte Machbarkeitsstudie der U9 Entlastungsspanne sieht vor, die sehr eng zusammenliegenden U-Bahnhöfe „Implerstraße“ und „Poccistraße“ zu einem gemeinsamen Bahnhof „Implerstraße- Poccistraße“ (Arbeitstitel IP/PC) zusammenzufassen, diesen als Neubau zu errichten und in das U-Bahnnetz einzubinden. Hierdurch kann auch die Anbindung an einen neuen Regionalzughalt an der Poccistraße ermöglicht werden.

Dieser Neubau des U-Bahnhofs IP/PC soll in offener Bauweise hergestellt werden.

Die Herstellung des geplanten U-Bahnhofs erfolgt frühestens ab Mitte der 2030er Jahre.

Die Erforderlichkeit eines U-Bahnhofneubaus und dessen Lage wurde auf Basis von Machbarkeitsstudien untersucht. Dabei wurden verschiedene Aspekte und Randbedingungen berücksichtigt, wie zum Beispiel

- die übergeordneten Planungsziele der Gesamtstrecke (insbesondere der zweite U-Bahnhof an der Theresienwiese sowie eine Verknüpfung mit dem Regional- und Fernverkehr),
- der Eingriff in die vorhandene Bebauung (in Bezug auf die Auswirkungen der gesamten Streckenführung) sowie der unterirdischen Infrastruktur (einschließlich Tiefenlage der Untergeschosse bzw. U-Bahnrohre)
- die Vorgaben der Richtlinien für die Trassierung der Münchner U-Bahn
- die Vorgaben hinsichtlich maximal möglicher Abstände zwischen U-Bahnhöfen für die künftige Realisierbarkeit eines zwei Minuten-Takts im Münchner U-Bahnnetz,
- eine möglichst optimale Erreichbarkeit für die umliegendem Wohnviertel (Verkehrswirksamkeit)
- die Verknüpfung der U9 mit den Bestandslinien,
- der Zustand der Bausubstanz der vorhandenen Bahnhöfe

Am 03.03.2022 wurde seitens des privaten Eigentümers ein Bauantrag für einen Neubau eines Vollsortimenters mit Verwaltung und weiteren gewerblichen Einheiten auf einer gemeinsamen Tiefgarage (inkl. Anlieferung und Leergutunnel) auf dem Grundstück Implerstraße 17 (heutige Nutzung als großflächiger Lebensmittelmarkt mit gemeinsamer Tiefgarage mit dem Nachbargrundstück Implerstraße 9a sowie oberirdischer Parkierung) gestellt. Geplant wird ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Anlieferung sowie drei oberirdische Geschosse, davon ein Erdgeschoss mit Lebensmittelmarkt und zwei Etagen mit Büroräumen. Das Vorhaben liegt im rückwärtigen Bereich des antragsgegenständlichen Grundstücks (s. Anlage 4).

Der geplante U-Bahnhof IP/PC ist mit der Verwirklichung des gestellten Bauantrags nicht vereinbar. Sollte das U- Bahnhofsbauwerk nicht an dem dafür vorgesehenen Standort umgesetzt werden können, ist in Folge die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts „U9 Entlastungsspanne“ gefährdet.

Aus diesen Gründen setzt die Landeshauptstadt München planungssichernde Maßnahmen im Bereich des geplanten U-Bahnhofs ein und verfolgt bereits im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens und im Vorfeld eines künftigen Planfeststellungsverfahrens die Absicht, die hierfür erforderlichen Flächen für verkehrliche Zwecke vorzuhalten. Damit kann neben der Zurückstellung des oben genannten Bauantrags vorrangig die Umsetzbarkeit der verkehrsplanerischen Ziele auf dem betroffenen Grundstück ermöglicht und gesichert werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet, Ortsbild, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 06 – Sendling, südlich des Kapellenwegs, östlich der Implerstraße, südwestlich der Bahnlinie München Hauptbahnhof – Rosenheim sowie westlich der Gleisanlagen, der so genannten Gleisharfe, am Großmarktgelände. Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses umfasst:

- Westlich: Straßenbegleitende Bürobauung an der Implerstraße mit fünf bis sechs Geschossen (Implerstraße 7, 9, 11 und 13; u.a. „Implerhöfe“)
- Nördlich: Bürobauung südlich des Kapellenwegs mit fünf bis sechs Geschossen (Kapellenweg 4 und 6)
- Östlich: Ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten in rückwärtiger Lage angrenzend an die Gleisanlagen der Gleisharfe (Implerstraße 9a und 17; Lebensmittelmärkte)
- Südlich: Ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten in Hoflage (Implerstraße 19 und 21; Autowerkstatt und Tankstelle) nördlich angrenzend an eine Wohnbauung mit vier bzw. sechs Geschossen (Implerstraße 23, 25 und 25a)

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 25.271 m<sup>2</sup>.

Es umfasst die Flurstücke der Gemarkung München, Sektion VI Nrn.10436/0 (Teilbereich), 10436/3 (Teilbereich), 10440/0, 10440/4, 10440/5, 10441/14, 10441/16, 10441/18, 10441/19, 10442/0, 10442/4 und 10442/5.

Alle betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### **2.2. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Situation**

#### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet im nördlichen Abschnitt als Bahnanlagen (BAHN), im mittleren Abschnitt als Kerngebiet (MK) und im südlichen Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Darüber hinaus grenzt im Norden entlang der Bahntrasse eine übergeordnete Grünbeziehung an das Planungsgebiet an und es sind im gesamten Planungsgebiet Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vorgesehen.

#### **Vorhandene Bebauungspläne**

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Festsetzungen eines übergeleiteten Baulinienplans vor. Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Außerhalb des Planungsgebiets bestehen Baulinien entlang der Implerstraße im Westen und entlang des Kapellenwegs im Norden.

Im unmittelbaren Umfeld sind keine Bebauungspläne vorhanden. Im erweiterten Umfeld gilt im Norden des Planungsgebiets der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1791, welcher Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nördlich der Gleistrasse trifft.

### 2.3. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst sind weder Einzeldenkmäler vorhanden, noch ist es Teil eines Ensembles.

### 2.4. Vegetation, Naturhaushalt

Es handelt sich vorwiegend um versiegelte Flächen. Die Behandlung der grünplanerischen Themen, einschließlich Vegetation und Naturhaushalt wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern zeitlich nachgelagert in daran anschließenden Fachplanungen und Verfahren (Planfeststellungsverfahren) vertiefend untersucht.

### 2.5. Verkehr

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhabengebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Es liegt aktuell im fußläufigen Einzugsbereich der U-Bahnhöfe Poccistraße (ca. 400 m) und Implerstraße (ca. 400 m) mit Halt der U-Bahn-Linien U3 (Fürstenried West – Moosach) und U6 (Großhadern – Garching).

Darüber hinaus ergänzen mehrere Buslinien die ÖPNV-Erreichbarkeit. Das Planungsgebiet ist mit dem Bus an der Haltestelle Senserstraße (Linie 132) direkt erreichbar. Am U-Bahn-Halt Poccistraße besteht Anschluss an die Stadtbuslinie 62 sowie zwei Nachtbuslinien (N40, N41).

#### Fuß- und Radverkehr

Entlang der Implerstraße sind begleitende Fußwege sowie Radwege bzw. Radfahrstreifen vorhanden. Ein Planungsauftrag zur Verbesserung der Radverkehrsanlagen in der Implerstraße zwischen Lindwurm- und Brudermühlstraße im Zuge der Umsetzung des Radentscheids liegt bereits vor (s. Beschluss der Vollversammlung „Quartalsbeschluss zur Umsetzung des Bürgerbegehrens Radentscheid: 3. und 4. Maßnahmenbündel“ vom 30.09.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01458).

Die Zuwegung von der Implerstraße zu den hinterliegenden Grundstücken erfolgt über mehrere Ein- und Ausfahrten.

Der Kapellenweg ist mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet, deren Breiten jedoch das gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorzusehende Mindestmaß von 2,50 m deutlich unterschreiten.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den MIV ist das Vorhabengebiet auf der Westseite über die Implerstraße erschlossen, die als Hauptverkehrsstraße (Funktion gemäß Verkehrsentwicklungsplan VEP 2006 „Sekundärnetz, örtliche Hauptverkehrsstraße“) eine direkte Anbindung Richtung Innenstadt und Mittlerer Ring darstellt. Auf der Nordseite ist das Planungsgebiet über den Kapellenweg, einer ca. 40 m langen und 5,50 m breiten Stichstraße, an die Implerstraße und somit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Auf der Ostseite wird das Planungsgebiet durch die anliegenden Bahnanlagen begrenzt.

### **Erschließung und Ruhender Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt im Parklizenzengebiet Untersendling.

Im Kapellenweg befindet sich die Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage.

Die oberirdischen Parkplätze sowie eine weitere Tiefgaragenzufahrt auf dem rückwärtigen Gelände des Planungsgebietes werden über zwei Zufahrten von der Implerstraße aus angebunden. Ferner erfolgt über diese Zufahrten auch die Anlieferung der hier angesiedelten Einkaufsmärkte.

Im Süden des Planungsgebietes besteht eine dritte Zufahrt von der Implerstraße u. a. zu einer Tankstelle.

### **3. Planungsziele**

Die weiterhin wachsenden Fahrgastzahlen, sowie unter anderem die Inbetriebnahme der 2. Stammstrecke werden insbesondere im innerstädtischen U-Bahn-Bereich zu erheblichen Steigerungen des Fahrgastaufkommens führen. Die geplante U9 erzielt die zwingend erforderlichen Entlastungen der bestehenden U-Bahn-Strecken in Nord-Süd-Richtung sowie der Innenstadtbahnhöfe. Sie ist Voraussetzung für weitere Verbesserungen des Angebotes in Form von Taktverdichtungen und Streckenerweiterungen und damit für die Zukunftsfähigkeit des Münchner ÖPNV-Systems.

Der Betrieb der U9 hat darüber hinaus nicht nur Effekte auf das innerstädtische Nahverkehrsnetz, sondern ist auch eine Grundvoraussetzung für eine Siedlungsentwicklung am Stadtrand. Hintergrund dieses Zusammenhangs sind die bereits ausgeschöpften Kapazitäten im innerstädtischen U-Bahnnetz und im speziellen auf den Strecken der U2 (Feldmoching – Messestadt), U3 (Moosach – Fürstenried West) und U6 (Garching-Forschungszentrum – Klinikum Großhadern). Der Betrieb der U9 würde zu einer essentiellen Entlastung der U2, U3 und U6 führen. Die zusätzlichen Kapazitäten auf der Linie U2 sind Vorbedingung für eine Siedlungsentwicklung im Bereich Feldmoching und Ludwigsfeld, welche mit dem Beschluss zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00844) für den Bereich Feldmoching - Ludwigsfeld vom 22. Juli 2020 als stadtentwicklungsplanerisches Ziel der Landeshauptstadt München festgelegt wurde. Diese Entwicklung ist mit 900 ha die größte Siedlungsentwicklung Münchens.

Für den U-Bahnhof Implerstraße wurde im Rahmen einer vertieften Machbarkeitsstudie die dieser Planung zugrunde liegende, baulich detailliert untersuchte Lösung erarbeitet. Ziel der Lösung ist es, die sehr eng zusammen liegenden, bestehenden Bahnhöfe Implerstraße und Poccistraße zu einem gemeinsamen Bahnhof zusammenzufassen und diesen als Neubau im Netz vorzusehen. Hierdurch soll zudem die Anbindung an einen neuen Regionalzughalt an der Poccistraße realisiert werden.

Die vorliegende Planung soll für den Bereich südlich des Kapellenwegs, östlich der Implerstraße, südwestlich der Bahnlinie München Hauptbahnhof – Rosenheim sowie westlich der Gleisharfe eine planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung des

geplanten U-Bahnhofs IP/PC der U-Bahnlinie U9 im Vorgriff eines später anschließenden Planfeststellungsverfahrens schaffen.

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sicherung der Flächen des Standorts für den unterirdischen U-Bahnhof IP/PC einschließlich von Nebenflächen und oberirdischen Erschließungsflächen sowie Baustelleneinrichtungsflächen
- Förderung einer umweltgerechten und energieeffizienten Erschließung des Planungsgebietes durch ein effektives und zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept basierend auf dem Umweltverbund (ÖPNV, Radverkehr, Fußverkehr, neue bzw. alternative Mobilitätsangebote)
- Attraktive Anbindung des neuen U-Bahnhalts an das übrige ÖV-Netz (z. B. städtische Buslinien, künftiger Regionalzughalt Poccistraße)
- Schaffung einer guten Zugänglichkeit für den Fuß- und Radverkehr zum neuen ÖPNV-Haltepunkt sowie zu den bestehenden und geplanten weiteren Nutzungen und attraktive Vernetzung dieser Wege mit den bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen

#### **4. Aufstellung eines Bebauungsplanes / Verfahrensart**

Eine abschließende Prüfung über die durchzuführende Verfahrensart und die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht vor und wird zu Beginn des weiteren Verfahrens entschieden.

#### **5. Kosten und Risiken des Bebauungsplanverfahrens**

Im § 42 BauGB ist geregelt, dass Eigentümer\*innen Entschädigungszahlungen für den Fall zustehen, dass durch gemeindliche Planung die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Hiervon ist vorliegend mit großer Wahrscheinlichkeit auszugehen, da durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Sicherung der Flächen des Standorts für den unterirdischen U-Bahnhof einschließlich von Nebenflächen und oberirdischen Erschließungsflächen sowie Baustelleneinrichtungsflächen und dem Erlass der Veränderungssperre Nr. 658 eine Wertminderung eintritt, die nicht nur unwesentlich ist.

Die Höhe der Entschädigungszahlung ist im § 42 Abs. 2 bis 7 BauGB geregelt. Das Gesetz unterscheidet dabei zwei Fälle. Im ersten Fall tritt die planbedingte Wertminderung innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ein und im zweiten Fall nach Ablauf dieser 7-Jahresfrist.

Der Fristbeginn bestimmt sich im unbeplanten Innenbereich danach, wann das im Zeitpunkt der Überplanung bestehende Baurecht erstmals bestand.

Die Bestimmung des exakten Laufs der 7-Jahresfrist ist im unbeplanten Innenbereich mit Unwägbarkeiten verbunden. Die zulässige bauliche Nutzbarkeit eines

Grundstücks hängt hier von dem die Umgebungsbebauung gezogenen Zulässigkeitsrahmen ab (§34 BauGB). Jede bauliche (auch genehmigungsfreie) Veränderung in der näheren Umgebung kann die zulässige bauliche Nutzbarkeit des zu betrachtenden Grundstücks potentiell beeinflussen und damit einen Neubeginn der 7-Jahresfrist auslösen.

Um die 7-Jahresfrist annähernd bestimmen zu können, wäre also eine umfangreiche Untersuchung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten notwendig. Aber auch nach einer Bestandsaufnahme bleiben Unsicherheiten, da in diesem Falle nicht mit Sicherheit ermittelt werden kann, zu welchem genauen Zeitpunkt zulassungsprägende Bauten und Nebenanlagen tatsächlich fertiggestellt wurden. Auf den (aktenkundlichen und damit nachvollziehbaren) Zeitpunkt einer Genehmigung kommt es nämlich gerade nicht an.

Ist die 7-Jahresfrist noch nicht abgelaufen, wäre den betroffenen Eigentümer\*innen der Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2177 und dem Erlass der Veränderungssperre Nr. 658 ergibt, zu entschädigen.

Ist die 7-Jahresfrist verstrichen, bemisst sich die Höhe der Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert des nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2177 und dem Erlass der Veränderungssperre Nr. 658 künftig noch möglichen Baurechts.

## **6. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Grundsätze der „Sozialgerechten Bodennutzung“ sind im vorliegenden Verfahren nicht anwendbar, da die Planung zu keiner Bodenwertsteigerung führt. Die AG SoBoN hat dies in der Sitzung vom 06.04.2022 bestätigt.

## **B) Veränderungssperre Nr. 658**

### **1. Anlass**

Am 03.03.2022 wurde ein Bauantrag seitens des privaten Eigentümers für einen Neubau auf dem Grundstück Implerstraße 17 (Flurstücke Nrn. 10441/16 und 10442/5, Gemarkung München, Sektion VI.) gestellt. Heute befindet sich auf dem Grundstück bereits ein zweigeschossiger Lebensmittelmarkt mit Parkplatz und Tiefgarage.

Wie in Teil A) ausgeführt, soll auf dem o.g. Grundstück durch den Bebauungsplan Nr. 2177 zur Sicherung der für die Stadtentwicklung bedeutsamen U-Bahnplanung die rechtliche Grundlage für eine mögliche Bebauung entzogen werden. Bis zum Satzungsbeschluss, der die hierfür erforderlichen Festsetzungen trifft, ist eine Veränderungssperre erforderlich.

### **2. Genehmigungsverfahren Implerstraße 17**

Die Antragstellerin hat am 03.03.2022 einen Antrag auf Baugenehmigung bei der Landeshauptstadt München, Lokalbaukommission eingereicht. Der Bauantrag

beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücks Nrn. 10442/5 (Teilfläche) und 10441/16 (Teilfläche), Gemarkung München, Sektion VI.

Dieser sieht den Neubau eines Vollsortimenters mit Verwaltung und weiteren gewerblichen Einheiten auf einer gemeinsamen Tiefgarage (inkl. Anlieferung und Leerguttunnel) vor. Geplant wird ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Anlieferung sowie drei oberirdische Geschosse, davon ein Erdgeschoss mit Lebensmittelmarkt und zwei Etagen mit Büroräumen. Das Vorhaben liegt im rückwärtigen Bereich des antragsgegenständlichen Grundstücks (s. Anlage 4).

### **3. Gründe für den Erlass der Veränderungssperre**

Mit Verwirklichung des oben beschriebenen Vorhabens können die Ziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2177 nicht erreicht werden. Dies bedeutet, dass das U-Bahnbauwerk IP/PC durch das Vorhaben der Antragsstellerin unmöglich oder wesentlich erschwert wird. Darüber hinaus ist nach heutigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass aufgrund der dicht bebauten, innerstädtischen Situation keine Ersatzflächen für den vorgesehenen U-Bahnhof IP/PC gefunden werden können und somit die Umsetzung des Gesamtprojekts „U9 Entlastungsspanne“ gefährdet ist.  
(Siehe auch Ausführungen auf S.6 f., Teil A), Ziffer 3)

Aufgrund des frühen Planungsstadiums besteht für das geplante Verkehrsbauwerk auf dem Grundstück der Antragsstellerin noch keine planungsrechtliche Sicherung zugunsten der Landeshauptstadt München. Für diesen Teilbereich der geplanten U-Bahnlinienführung U9 sind noch vertiefte Gutachten und Untersuchungen durch ein Fachplanungsbüro zu entwickeln. Erst nach Vorliegen ausgearbeiteter und validierter Planunterlagen können die entsprechenden Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Planung besteht jedoch das Planungserfordernis zur Flächensicherung für den künftigen U-Bahnhof IP/PC der künftigen U9. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung nach § 1 BauGB die Möglichkeit, durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB einer künftigen Fachplanung Rechnung zu tragen und vorsorglich für ihre Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sorgen.<sup>1</sup> Dies trifft insbesondere bei Bestehen eines städtebaulichen Erfordernisses zur Aufstellung eines Bebauungsplan (wie gerade ausgeführt) und für den Fall, dass der Fachplanungsträger weder die Fachplanung einleiten noch mangels ausreichender Planungsvorbereitung bzw. konkreter Planungsabsichten die erforderlichen Vorgaben geben kann. Diese Fallgestaltung liegt hier vor.

Die Landeshauptstadt München ist als kreisfreie Stadt im eigenen Wirkungskreis für die Planung, Organisation und Sicherstellung des allgemeinen öffentlichen Personennahverkehrs gemäß Art. 8 Abs.1 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Personennahverkehr in Bayern (BayÖPNVG) zuständig.

1 Kommentar Ernst/Zinkahn zu § 9 Abs.1 Nr. 11 RdNr.102a

Damit erfüllt die Gemeinde eigene Aufgaben, wenn ihre Planung mittelbar durch Sicherung der Flächen dem Fachplanungsträger zugute kommt. In diesen Fällen stellt der Gebrauch des Bebauungsplans keinen rechtlich unzulässigen Formenmissbrauch, auch keine Kompetenzüberschreitung dar.

Die Veränderungssperre Nr. 658 vom \_\_\_\_\_ wird erlassen, da zu befürchten ist, dass die städtebaulichen Ziele oder Planungen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2177 und aus ihm entwickelte Bereiche durch das eingereichte Bauvorhaben vom 03.03.2022 unmöglich gemacht werden (oder wesentlich erschwert werden).

### **Beteiligung der Grundstückseigentümerin**

Der von dem Erlass der Veränderungssperre Nr. 658 betroffenen Eigentümerin der Flurstücke Nrn. 10441/16 und 10442/5 der Gemarkung München, Sektion VI wurde ein Abdruck der Beschlussvorlage zur Kenntnis gegeben.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 6 – Sendling hat gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung ein Anhörungsrecht. Da ein unaufschiebbarer Fall vorliegt (vgl. den folgenden Absatz), über die vorliegende Beschlussvorlage gemäß §13 Abs. 2 Satz 3 der Bezirksausschusssatzung der Bezirksausschussvorsitzende noch vor Befassung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung telefonisch informiert. Auf die Möglichkeit der Beantragung eines Rederechts im Stadtrat wird hingewiesen. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 6 – Sendling hat Abdruck der Vorlage erhalten.

### **Fristverkürzung für die Vorlage**

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die für den Beschluss erforderlichen Abstimmungen mit anderen Dienststellen sowie die Prüfung des möglichen weiteren Vorgehens noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der Ausschusssitzung am 04.05.2022 ist aber notwendig, da eine Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vor dem Ablauf des 03.06.2022 zwingend erforderlich ist.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Baureferat, dem Mobilitätsreferat und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.03.2022; M = 1:2.500, schwarz umrandete Gebiet zwischen Kapellenweg (südlich), Gleisanlage (südwestlich und westlich), der Flurstücke Nr. 10436 (Teilfläche) und Nr. 10436/3 (Teilfläche), Gemarkung München, Sektion VI (nördlich) Implerstraße (östlich) ist ein Bebauungsplan aufzustellen.
2. Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 658 Implerstraße 17, Flurstücke Nrn. 10441/16, 10442/5 der Gemarkung München, Sektion VI wird beschlossen.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Satzung  
über die Veränderungssperre Nr. 658**

**Implerstraße 17  
Flurstücke Nrn. 10441/16, 10442/5 der Gemarkung  
München, Sektion VI  
Stadtbezirk 6 – Sendling**

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 14 Abs.1 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), folgende Satzung:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Für die Flurstücke Nrn. 10441/16, 10442/5 der Gemarkung München, Sektion VI wird eine Veränderungssperre erlassen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan der Landeshauptstadt München vom 31.03.2022 (Maßstab 1:2500), ausgefertigt am \_\_\_\_\_, der als Anlage 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 aufzustellende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

### Anlage zur Veränderungssperre Nr. 658

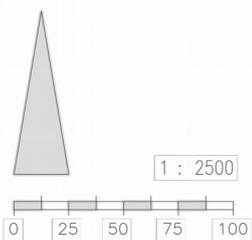


**LEGENDE**

- VERÄNDERUNGSSPERRE, GELTUNGSBEREICH GEMÄSS BESCHLUSSVORLAGE
- GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

**LAGEPLAN**

VERÄNDERUNGSSPERRE Nr. 658  
 BEREICH:  
 FLURSTÜCK NRN. 10441/16, 10442/5  
 DER GEMARKUNG MÜNCHEN, SEKTION VI  
 Stadtbezirk 6, Sendling



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
 REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
 UND BAUORDNUNG HAI / 23P  
 AM 31.03.2022

### **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. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung - 3x  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### **V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 06
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat – J-112
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Mobilitätsreferat
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/23T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V