

Telefon: 0 233-26880  
-23281  
-22632  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II-30V  
PLAN-HA II-33P  
PLAN-HA II-31V

**Boschetsrieder Straße (südlich),  
Aidenbachstraße (westlich),  
ehemaliges Industriegleis (nördlich),  
Geisenhausenerstraße (östlich)**

**Satzung über die Veränderungssperre Nr. 661  
Erlass nach § 14 BauGB**

(Aufstellungsbeschluss zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2188 vom 22.03.2023)

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

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12051**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Flurstücke Nrn. 363/2 und 363/14, Gemarkung Thalkirchen vor. Ferner endet die Frist für die Zurückstellung am 06.03.2024.
Inhalt	Für den betroffenen Planbereich ist es notwendig, eine Veränderungssperre zu beschließen, um eine Sicherung der planerischen Zielvorstellungen nach dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan zu gewährleisten.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 661 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seite 6 der Sitzungsvorlage) für das Gebiet Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich) beschlossen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Veränderungssperre Nr. 661, Bebauungsplan Nr. 2188, Boschetsrieder Straße, Aidenbachstraße, ehemaliges Industriegleis, Geisenhausenerstraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Telefon: 0 233-26880  
-23281  
-22632  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II-30V  
PLAN-HA II-33P  
PLAN-HA II-31V

**Boschetsrieder Straße (südlich),  
Aidenbachstraße (westlich),  
ehemaliges Industriegleis (nördlich),  
Geisenhausenerstraße (östlich)**

**Satzung über die Veränderungssperre Nr. 661  
Erlass nach § 14 BauGB**

(Aufstellungsbeschluss zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2188 vom 22.03.2023)

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

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12051**

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1:2.500

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024 (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 der Landeshauptstadt München, da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat.

**1. Anlass**

Die Grundstücke mit den Flurnummern 363/2 und 363/14, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 123), für die ein Vorbescheid mit dem Ziel der Errichtung von Wohnungen, ohne Anteil von gefördertem Wohnungsbau, vorliegt, befinden sich im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2188 vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09331). Für den betroffenen Planbereich ist es notwendig, eine Veränderungssperre zu beschließen, um eine Sicherung der planerischen Zielvorstellungen nach dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan zu gewährleisten:

Das betrachtete Areal liegt im Rahmenplan des Gewerbebandes Obersendling (Bekanntgabe vom 06.12.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 09524), der dort Gewerbenutzung vorsieht. Nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichts München

(M 8 K 18.5606 und M 8 K 18.5550) zum o.g. Vorbescheid am 15.03.2021 wurde mittlerweile in dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2188 eine Wohnnutzung grundsätzlich als zulässig erachtet, da sie bereits in der näheren Umgebung des Planungsumgriffs des oben genannten Aufstellungsbeschlusses vorhanden ist. Infolgedessen ist das gesamte maßgebliche Geviert als eine städtebauliche Einheit zu betrachten, bei der es sich um eine gerichtlich festgestellte Gemengelage von Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe handelt. Zulässig sind daher alle Nutzungen, die in diesem Bereich schon einmal vorhanden sind, unabhängig von übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen.

Bei der Betrachtung der weiteren Grundstücke im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2188 weisen die westlich des vorgelegten Vorbescheidsantrags (Flurstücke Nrn. 363/9, 363/11 und 363/12, Gemarkung Thalkirchen) sowie die östlich gelegenen Grundstücke (Flurstücke Nrn. 328 und 329, Gemarkung Thalkirchen) Baurechtsreserven in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch zu nehmendem Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) auf.

Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat eine wirksame Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Gevierts, wie auch für das Wohnungsangebot der Landeshauptstadt München insgesamt. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise kann den deutlich und anhaltend angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Landeshauptstadt München entgegengewirkt werden.

Das beantragte Bauvorhaben steht dem Ziel des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2188 einer Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet entgegen. Bis zum Satzungsbeschluss, der die hierfür erforderlichen Festsetzungen trifft, ist eine Veränderungssperre erforderlich.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Am 22.03.2023 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2188 für den Bereich Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09331). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2023 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2188 umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 250/10, 250/44, 250/45, 328, 329, 363/2, 363/9, 363/11, 363/12, 363/14, Gemarkung Thalkirchen. Der betreffende Bereich liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der östliche Teilbereich des Planungsgebiets als Gewerbe (GE) und der restliche Bereich als Kerngebiet (MK) dargestellt. Der gesamte Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

Das Planungsgebiet weist ein Bauliniengefüge in Form von Straßenbegrenzungslinien entlang der Boschetsrieder Straße und Geisenhausenerstraße, Baulinien zur Geisenhausenerstraße sowie einer straßenbegleitenden Baulinie entlang der Aidenbachstraße auf. Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich

zuzuordnen und gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Zudem liegen die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1769 vom 23.03.1994, der hierfür gewerbliche Nutzung vorsieht.

Im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm sind alle genannten Grundstücke als GE-B-Fläche, d. h. „hochwertiges“, emissionsarmes Gewerbe (z. B. Büro, Verwaltung, Dienstleistung) dargestellt.

Das betrachtete Areal liegt im Rahmenplan des Gewerbebandes Obersendling (Bekanntgabe vom 06.12.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 09524).

Die Flurstücke Nrn. 250/10, 250/44, 250/45, 328, 329 und 363/2, Gemarkung Thalkirchen befinden sich gemäß des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München (fortgeschriebener Beschluss vom 20.03.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) im Umgriff des Quartierszentrums Obersendling.

### **3. Laufende Genehmigungsverfahren und Anträge im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses**

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA IV – Lokalbaukommission, LBK) liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Grundstücke Flurstücke Nrn. 363/2 und 363/14, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 123), eingereicht am 02.12.2022, vor. Beantragt ist ein Neubau mit Wohnungen und einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung sowie einer Tiefgarage. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt je nach Variante (abgefragt sind die Varianten 1 und 2) in etwa 2.480 m<sup>2</sup> bis 3.160 m<sup>2</sup>, was (gemäß den städtischen Orientierungswerten) ungefähr 26 bis 33 Wohneinheiten entspricht. Des Weiteren sieht der Antrag, je nach Variante, eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und 1. Untergeschoss mit ca. 2.300 m<sup>2</sup> beziehungsweise im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit ca. 2.720 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) vor.

Ein weiterer Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Flurstück Nr. 329, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 119) wurde am 17.04.2020 eingereicht. Beantragt war ein Neubau mit Wohnungen und einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung im EG und einer Tiefgarage.

Dieser Vorbescheidsantrag wurde am 21.07.2020 durch die Lokalbaukommission negativ verbeschieden. Hiergegen hatte die Grundstückseigentümerin Klage erhoben. Mit Urteil (M 8 K 20.3948) vom 22. Mai 2023 hat das Verwaltungsgericht München zwar die Erforderlichkeit von wirksamen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnungen und das Gesamtergebnis des Vorbescheids bestätigt, aber auch die generelle Zulässigkeit von Wohnnutzung erneut betont.

Am 08.12.2023 wurden zwei neue Vorbescheidsanträge für das Grundstück Flurstück Nr. 329, Gemarkung Thalkirchen vorgelegt. Bei einem Antrag in den Varianten A (mit einer Dachterrasse) und B (ohne Dachterrasse) ist eine Errichtung eines Bürogebäudes (insg. ca. 8.023 m<sup>2</sup> GF) mit einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss, alternativ (an Stelle der Büronutzung) ein Boarding House oder das Wohnen nicht störendes Gewerbe sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage beantragt. Bei dem anderen Antrag umfasst das geplante Vorhaben eine Errichtung eines Wohngebäudes (insg. ca. 9.186 m<sup>2</sup> GF) mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt in etwa 7.101 m<sup>2</sup>, was (gemäß den städtischen Orientierungswerten) ungefähr 74 Wohneinheiten entspricht. Diese beiden Anträge auf Vorbescheid stellen derzeit keinen Anteil an gefördertem

Wohnungsbau von 40 % der neu zu schaffenden Wohngeschossfläche aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB in Aussicht.

Beide Anträge werden von der künftigen Veränderungssperre umfasst. Es wird derzeit geprüft, ob die Anträge genehmigungsfähig sind bzw. ob hier eine Ausnahme von der vorliegenden Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

#### **4. Gründe für den Erlass einer Veränderungssperre**

Die Entscheidung über den eingereichten Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vom 02.12.2022 wurde mit Bescheid vom 02.05.2023, zugestellt am 05.05.2023, auf die Dauer von 10 Monaten, gerechnet ab Zustellung der Verfügung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung läuft mithin am 06.03.2024 aus. Die Planungsziele wären ohne den Erlass einer Veränderungssperre nicht mehr gesichert, vielmehr besteht dann ein Anspruch auf Verbescheidung des Antrags.

Wenn bei der Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % nicht nur das staatliche Fördermodell möglich wäre, ist eine Aufteilung von 20 % EOF (Einkommensorientierte Förderung) und 20 % MM (München Modell) geplant. Die genaue Festsetzung der einzelnen Fördermodelle bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Zudem wird aufgrund der Heterogenität der vorhandenen Bebauung geprüft, ob ergänzend Festsetzungen zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen sinnvoll sind.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zur Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten bzw. teilweisen Neubebauung an deren Stelle sowie für eine Neubebauung derzeit noch unbebauter Grundstücksflächen ist jeweils eine rechtliche Sicherung der Planungsziele (Sozialer Bindungsvertrag) erforderlich.

Der Vorbescheid Boschetsrieder Str. 123 konkurriert insofern mit den Zielen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2188.

Es war zu befürchten, dass das Ziel des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2188 durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, da die Planung keinen Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorsieht.

Das Planungsziel muss über die Dauer der Zurückstellung hinaus gesichert werden, da bis dahin das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen werden kann. Insofern ist ergänzend auch eine Sicherung über eine zu erlassende Veränderungssperre erforderlich.

#### **5. Erlass einer Veränderungssperre**

Der Umgriff der geplanten Veränderungssperre Nr. 661 deckt sich mit dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses des Sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2188 vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09331).

Die Veränderungssperre tritt nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Im Bereich der Veränderungssperre Nr. 661 dürfen gemäß § 14 BauGB Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden (§ 2 Abs. 1 der Satzung über die Veränderungssperre). Ebenfalls dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 2 Abs. 2 der Satzung über die Veränderungssperre).

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

### **Beteiligungen**

Der von dem Erlass der Veränderungssperre Nr. 661 betroffenen Eigentümerin der Flurstücke Nrn. 363/2 und 363/14 der Gemarkung Thalkirchen wurde ein Abdruck der Beschlussvorlage zur Kenntnis gegeben.

Der Bezirksausschuss 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

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

### **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 661 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seite 6 der Sitzungsvorlage) für das Gebiet Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich) beschlossen.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzung**

über die Veränderungssperre Nr. 661  
für den Bereich  
Boschetsrieder Straße (südlich),  
Aidenbachstraße (westlich),  
ehemaliges Industriegleis (nördlich),  
Geisenhausenerstraße (östlich)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von §§ 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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Für den Bereich Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich) wird eine Veränderungssperre erlassen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan Veränderungssperre Nr. 661 der Landeshauptstadt München vom 05.01.2024, im Maßstab 1:2500, ausgefertigt am \_\_\_\_\_, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist. Das betroffene Gebiet ist in diesem Lageplan rot umrandet dargestellt.

### **§ 2**

#### **Verbote**

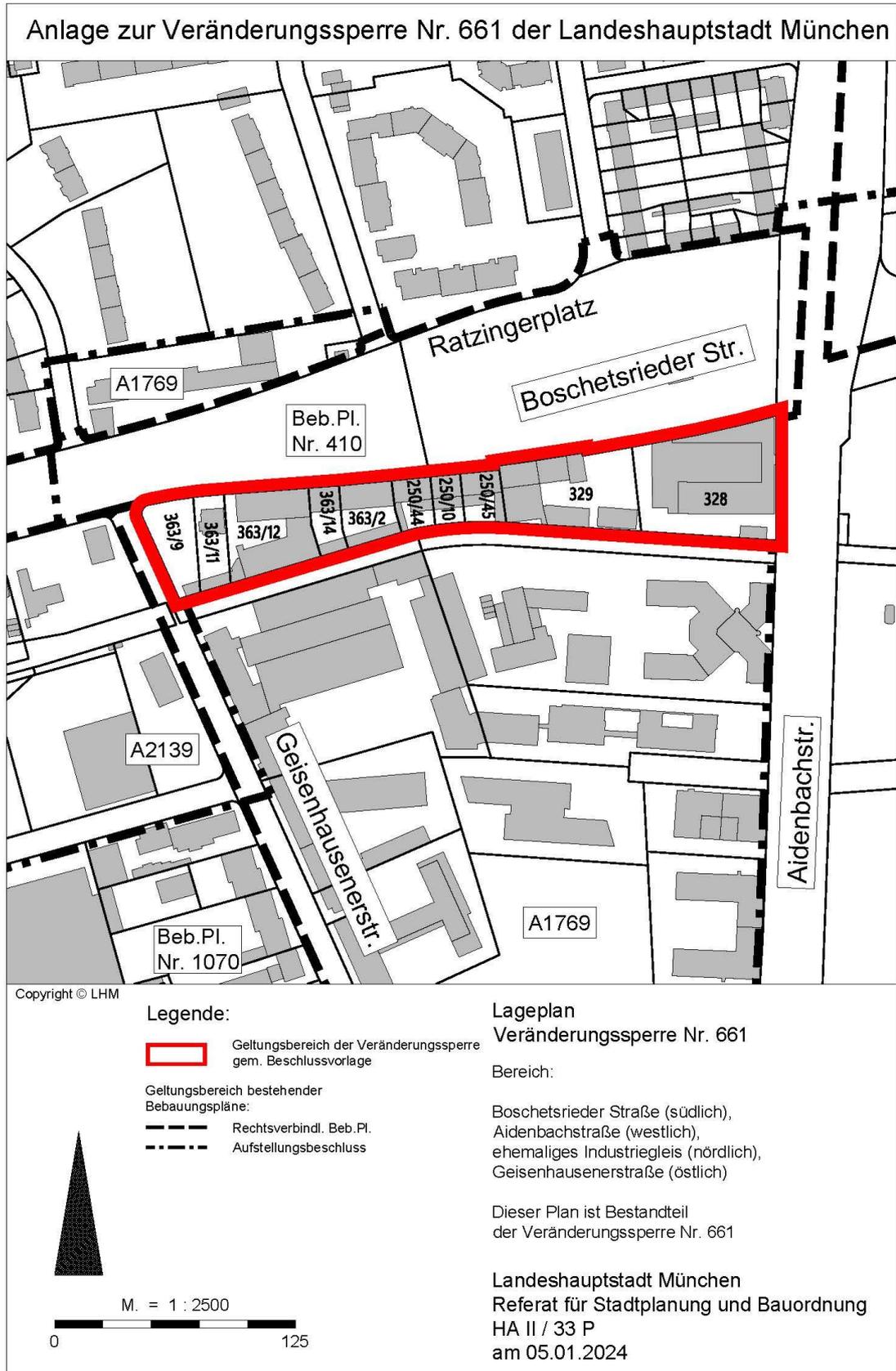
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen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

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt am 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 zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Anlage zur Veränderungssperre Nr. 661 der Landeshauptstadt München



### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister\*in

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

### IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
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/31 V

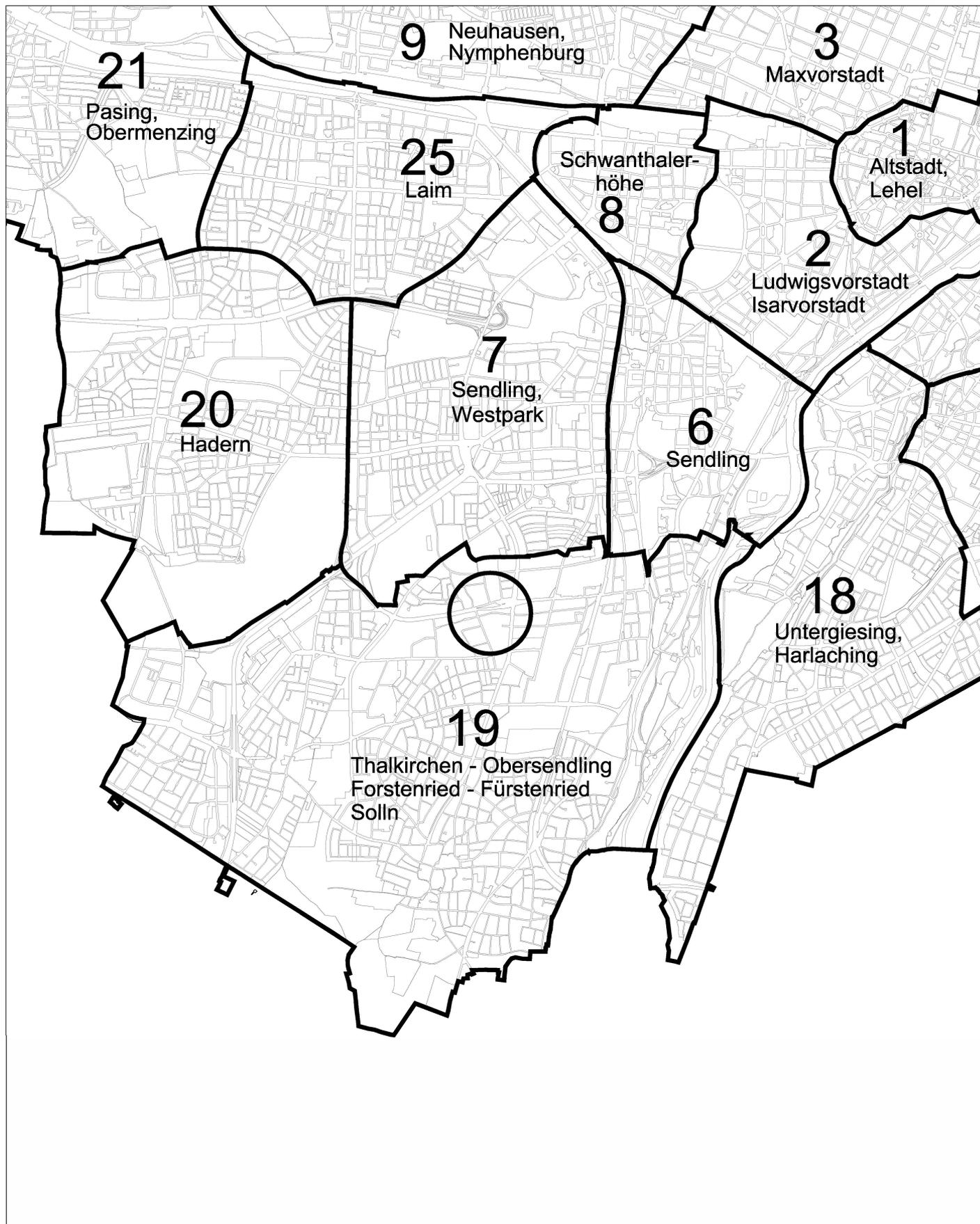
zur weiteren Veranlassung.

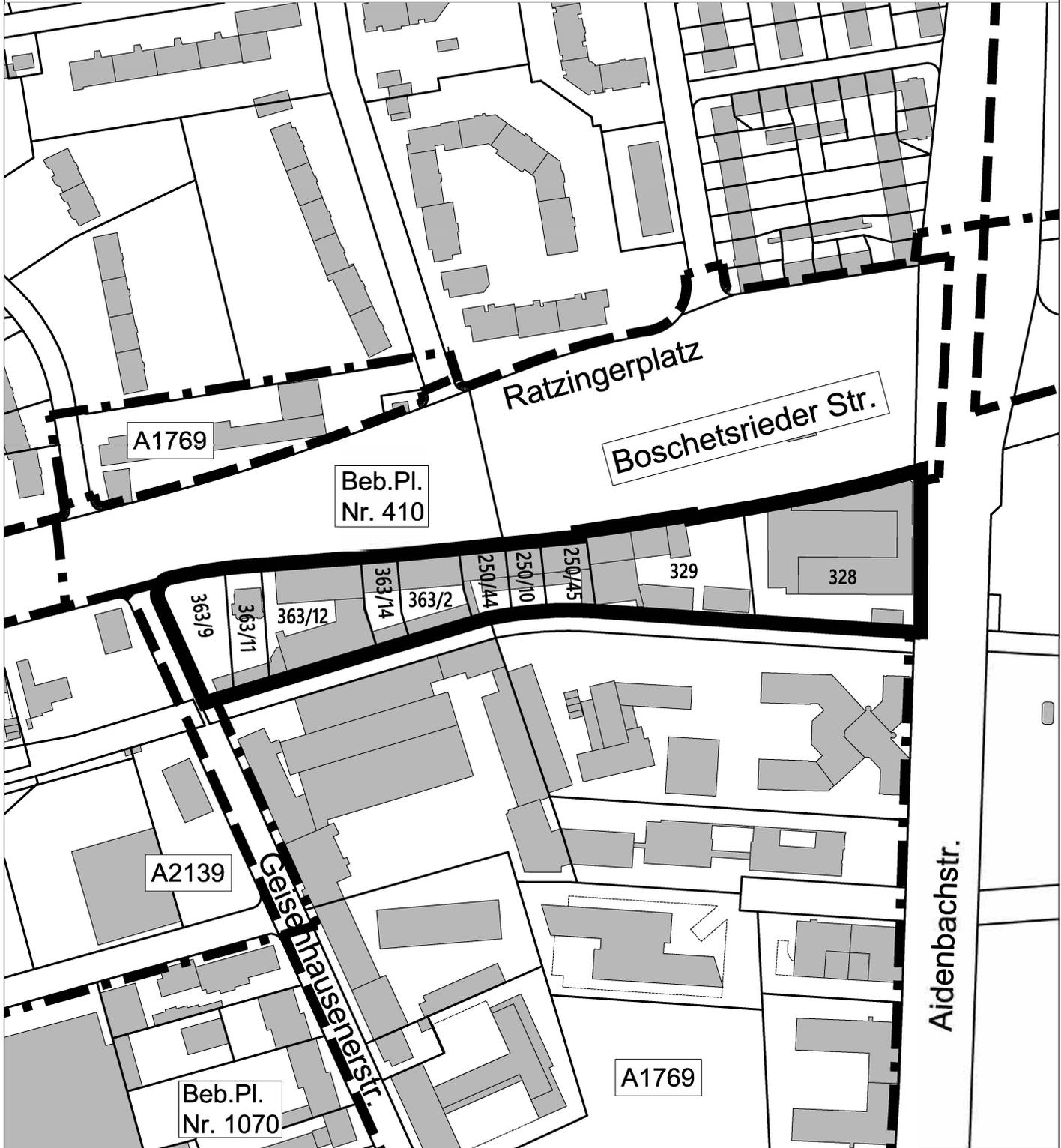
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
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 Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 4-DiKA-AM
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 – II/33 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – II/34 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/33 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V





© Landeshauptstadt München

### Legende:

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.
-  Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 2500



### Übersichtsplan

### Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2188

#### Bereich:

- Boschetsrieder Straße (südlich)
- Aidenbachstraße (westlich)
- ehemaliges Indutriegleis (nördlich)
- Geisenhausenerstraße (östlich)

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P

am 14.03.2023