

Telefon: 0 233-23281
24881
Telefax: 0 233-24215

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

**Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-Straße (östlich)**

**Satzung über die Veränderungssperre Nr. 659
Erlass nach § 14 BauGB**

(Aufstellungsbeschluss zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186 vom 08.02.2023)

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11793

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Flurstücke Nrn. 13492, 13493, 13498, 13499, 13500, 13502, Gemarkung München, Sektion 7 vor. Ferner endet die Frist für die Zurückstellung am 19.01.2024.
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	<ol style="list-style-type: none">Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 659 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seite 6 und 7 der Sitzungsvorlage) für das Gebiet Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) beschlossen.Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Veränderungssperre Nr. 659, Bebauungsplan Nr. 2186, Kistlerstraße, Weinbauernstraße, Martin-Luther-Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Telefon: 0 233 -23281
24881
Telefax: 0 233 -24215

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

**Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-Straße (östlich)**

**Satzung über die Veränderungssperre Nr. 659
Erlass nach § 14 BauGB**

(Aufstellungsbeschluss zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186 vom 08.02.2023)

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11793

Anlagen:

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

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (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 13492, 13493, 13498, 13499, 13500, 13502, Gemarkung München, Sektion 7, für die ein Vorbescheid vorliegt, befinden sich im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2186 vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08902). 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:

Große Bereiche im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses weisen deutliche Baurechtsreserven in Form von noch nicht realisiertem, erstmals in Anspruch genommenen Baurechts nach § 34 BauGB auf, die sich aus der Bebauung des bestehenden Baublocks ableiten lassen und verfügen über weitere Nachverdichtungspotenziale. Diese untergenutzten geringfügig bebauten Grundstücke sollen mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB durch angestrebte Schaffung geförderter Wohnungen in diesem Planungsbereich aktiviert werden.

Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat somit 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 den Zielen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2186 entgegen. Bis zum Satzungsbeschluss, der die hierfür erforderlichen Festsetzungen trifft, ist eine Veränderungssperre erforderlich.

2. Planungsrechtliche Situation

Am 08.02.2023 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2186 für den Bereich Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich) und Martin-Luther-Straße (östlich) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08902).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2023 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2186 umfasst die Flurstücke Nrn. 13492, 13493, 13494, 13494/3, 13495/3, 13495/5, 13498, 13499, 13500 und 13502, Gemarkung München, Sektion 7 und hat eine Größe von ca. 0,83 ha. Die betreffenden Flurstücke liegen im 17. Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten, ca. 2,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums. Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Das Planungsbiet weist ein Bauliniengefüge mit einer straßenbegleitenden Baulinie bzw. Straßenbegrenzungslinien entlang der Weinbauernstraße und Martin-Luther-Straße auf und ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sowie nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der östliche Teilbereich als Gemeinbedarf Religion (R) und der westliche Teilbereich als besondere Wohngebiete (WB) dargestellt. Der gesamte Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

Der Planungsbereich war bis 20.12.2021 als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet ausgewiesen. Teilweise sind denkmalgeschützte Gebäude sowie Baumbestand vorhanden. Außerdem ist im o. g. Bereich die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung und die Freiflächengestaltungssatzung gültig.

Zudem liegen die betroffenen Grundstücke im sachlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“. Diese ist unbefristet am 15.10.2020 in Kraft getreten. Mit dieser Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich das Ziel formuliert, dass es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).

Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München (2019) definiert in Abschnitten östlich und westlich der Tegernseer Landstraße das Entwicklungsziel für ein Stadtteilzentrum. Die im Planungsumgriff enthaltenen Grundstücke Flurstück Nrn. 13492, 13499, 13500, Gemarkung München, Sektion 7, werden teilweise von dieser Zielsetzung tangiert.

3. Laufende Genehmigungsverfahren und Anträge im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission-LBK) liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Grundstücke Flurstück Nrn. 13492, 13493, 13498, 13499, 134500 und 13502, Gemarkung München, Sektion 7, eingereicht am 03.11.2022, vor. Beantragt ist die Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes (Kistlerstraße 11) sowie der Neubau von Wohngebäuden mit ergänzender gewerblicher Nutzung im EG (Weinbauernstraße) und Tiefgarage. Die beantragte Geschossfläche für Wohnen beträgt je nach Variante (abgefragt sind die Varianten A und B) in etwa 4.280 m² bis 5.190 m², was (gemäß den städtischen Orientierungswerten) ungefähr 45 bis 54 Wohneinheiten entspricht. Des Weiteren sieht der Antrag im Erdgeschoss an der Weinbauernstraße eine gewerbliche Nutzung mit ca. 470 m² Geschossfläche vor.

Für das Grundstück Flurstück Nr. 13495/3, Gemarkung München, Sektion 7, ist eine Umnutzung für eine Neubebauung mit einem Hospiz angestrebt. Dementsprechend wurde im Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission-LBK) ein modifizierter Antrag auf Vorbescheid vorgelegt, eingereicht am 17.02.2023, der am 20.06.2023 positiv verbeschieden worden ist. Dem Vorhaben vorangegangen ist bereits ein mittlerweile zurückgezogener Vorbescheidsantrag und die Behandlung in der Stadtgestaltungskommission. Beantragt ist ein Neubau eines sechsgeschossigen Hospizgebäudes (drei Vollgeschosse und zwei bzw. drei als Dach in Erscheinung tretende Terrassengeschosse mit insgesamt ca. 2.950 m² Geschossfläche) mit einem Untergeschoss und einer Tiefgarage.

Eine Hospiznutzung wird als soziale Einrichtung von dem Aufstellungsbeschluss nicht tangiert und bleibt weiterhin zulässig. Der oben genannte Antrag wurde bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt.

4. Gründe für den Erlass einer Veränderungssperre

Die Entscheidung über den eingereichten Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vom 03.11.2022 wurde mit Bescheid (für die Variante A, sowie Variante B) vom 15.06.2023, zugestellt am 18.06.2023, auf die Dauer von 7 Monaten, gerechnet ab Zustellung der Verfügung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung läuft mithin am 19.01.2024 aus. Die Planungsziele wären ohne den Erlass einer Veränderungssperre nicht mehr gesichert, vielmehr besteht dann ein Anspruch auf Verbescheidung des Antrags.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsgebiet. Sofern 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.

Die Vorbescheide Kistlerstraße 11 konkurrieren insofern mit den Zielen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2186.

Es war zu befürchten, dass einzelne Ziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2186 durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würden, insbesondere, da die Planung derzeit keinen Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorsieht.

Die Planungsziele müssen 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. 659 deckt sich mit dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 2186 vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08902).

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. 659 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. 659 betroffenen Eigentümerin der Flurstücke Nrn. 13492, 13493, 13498, 13499, 13500, 13502 der Gemarkung München, Sektion 7, wurde ein Abdruck der Beschlussvorlage zur Kenntnis gegeben.

Der Bezirksausschuss 17 Obergiesing-Fasangarten hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil eine rasche Entscheidung des Stadtrates insbesondere wegen ggf. zu erwartender Bauanträge im Zusammenhang mit dem unter Ziffer 1 (Anlass) genannten, am 03.11.2022 eingereichten Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides zur Sicherung der Planungsziele, notwendig ist.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, 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. 659 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seite 6 und 7 der Sitzungsvorlage) für das Gebiet Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) beschlossen.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung

über die Veränderungssperre Nr. 659
für den Bereich
Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-Straße (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 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 den Bereich Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich) wird eine Veränderungssperre erlassen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan der Landeshauptstadt München vom 22.11.2023, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist. Das betroffene Gebiet ist in diesem Lageplan rot umrandet dargestellt.

§ 2

Verbote

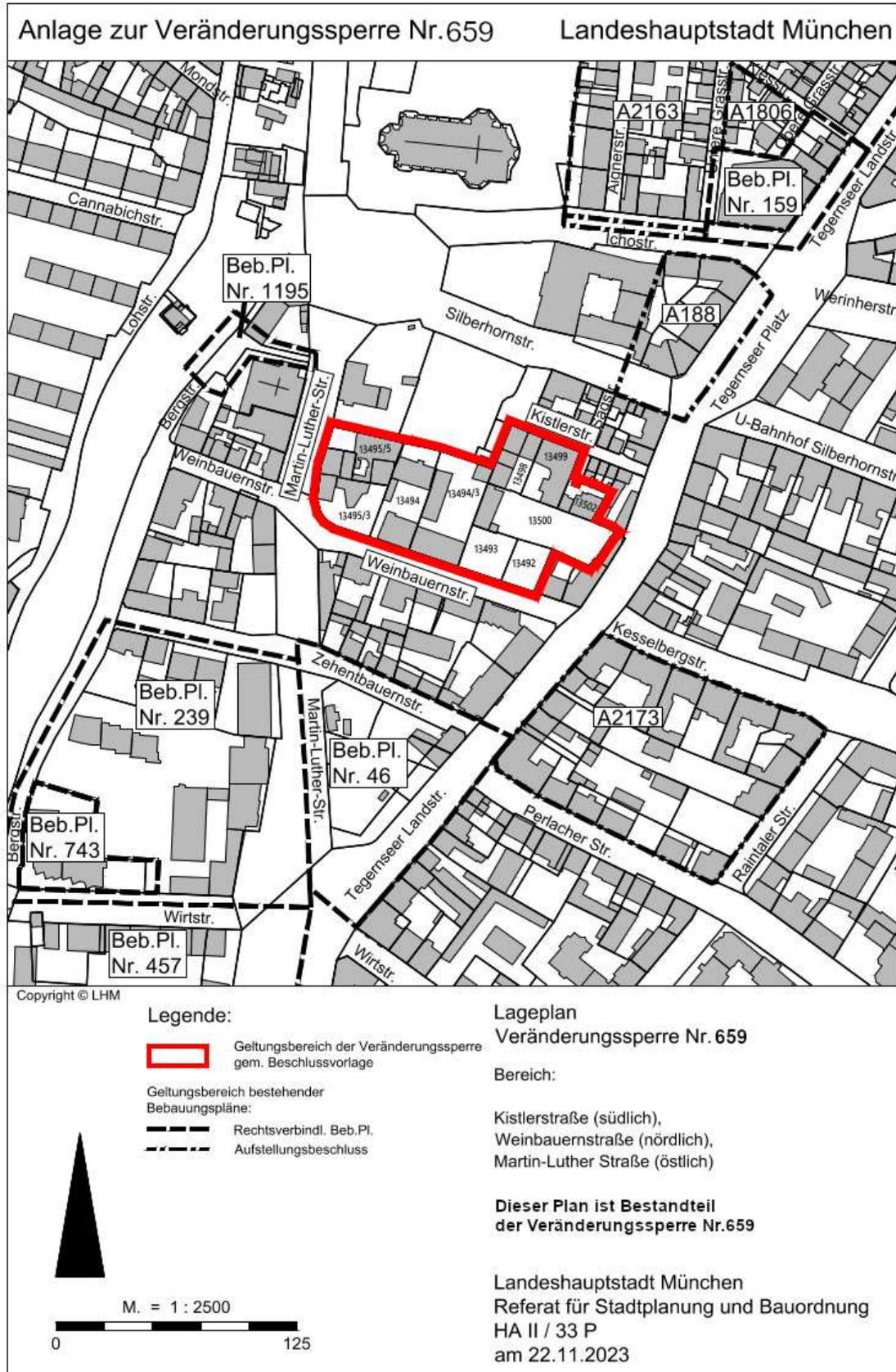
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen 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. 659 der Landeshauptstadt München



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. z.K.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Rechtsabteilung (3 x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

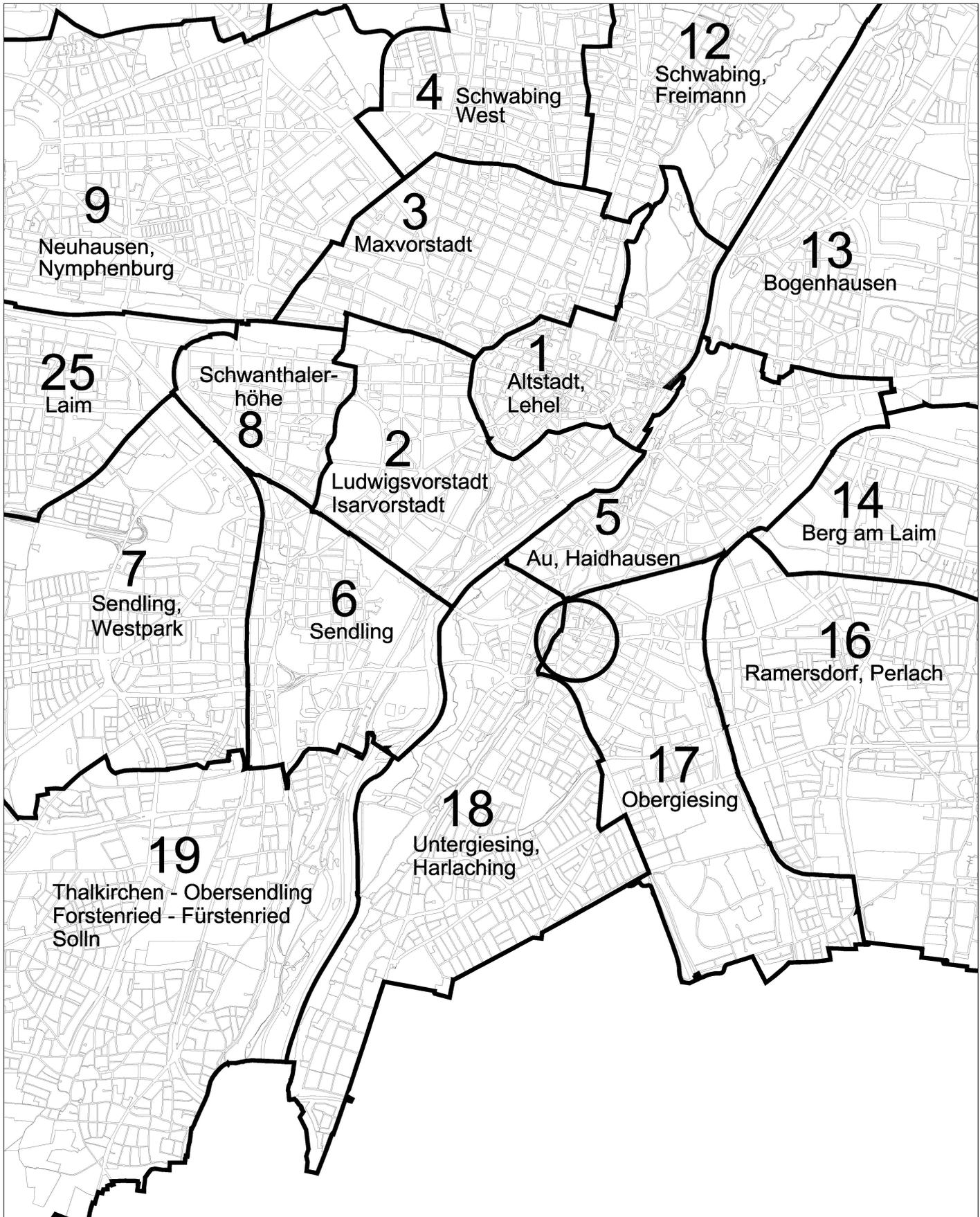
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/30 V zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 17
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 Gesundheit und Umwelt
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/32 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/32 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V



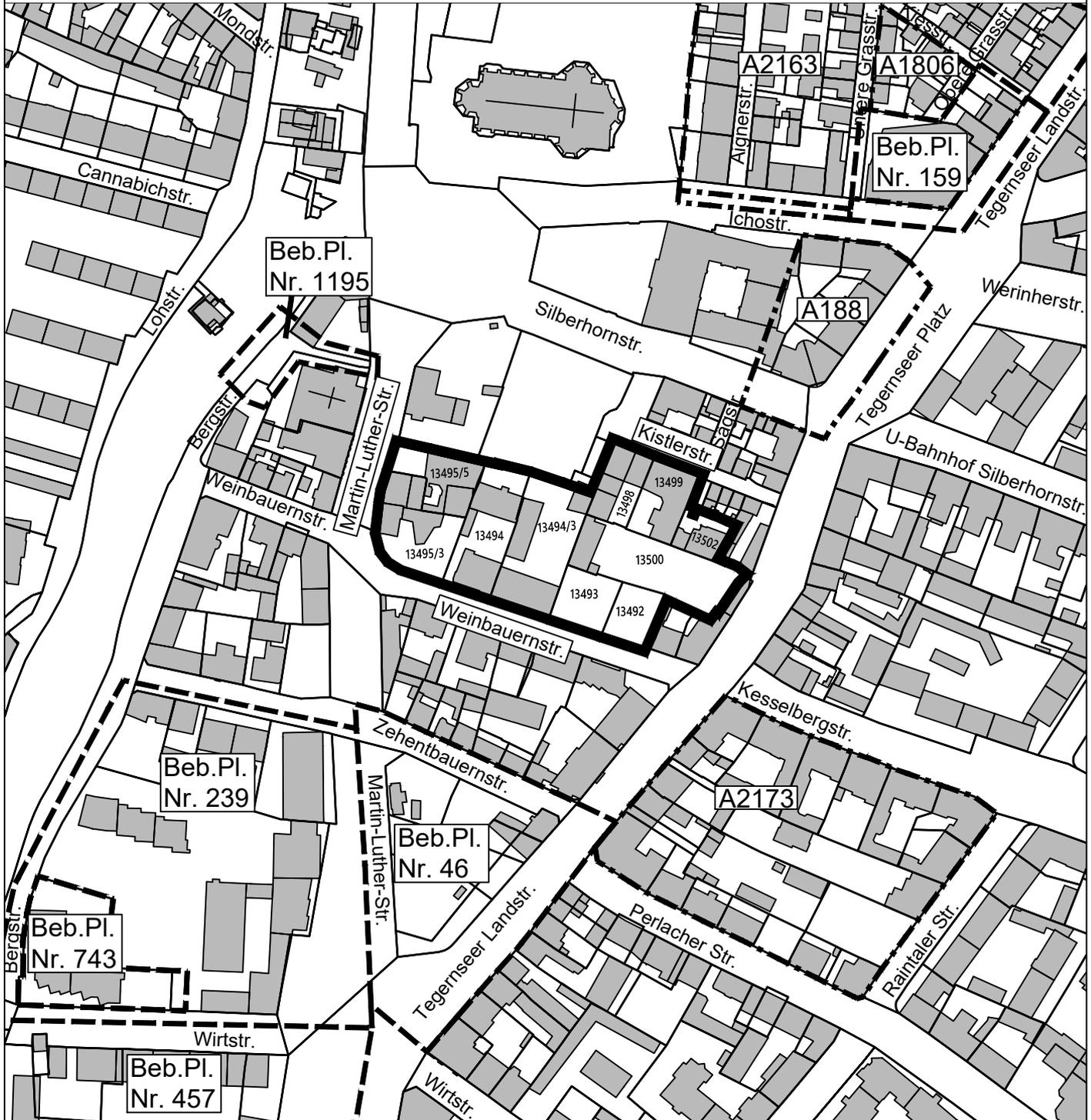
© Landeshauptstadt München



1:50000

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht

 Lage der beabsichtigten
Überplanung



Copyright © LHM

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.
 Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 2500



Übersichtsplan zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186

Bereich:

Kistlerstraße (südlich),
 Weinbauernstraße (nördlich),
 Martin-Luther Straße (östlich)

Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 HA II / 33 P
 am 24.01.2023