

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 erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 659
Erlass nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB**

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15625

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.05.2025 (SB)

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. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11793 wurde die Veränderungssperre Nr. 659 erlassen. Die derzeit geltende Sperre trat am 10.01.2024 in Kraft und endet am 10.06.2025.
Inhalt	Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen, wie hier die Fristverlängerung der Veränderungssperre Nr. 659 gemäß § 17 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da voraussichtlich das Bebauungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufs der Veränderungssperre Nr. 659 noch nicht abgeschlossen sein wird.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Klimaschutzrelevanz: keine Prüfung notwendig, da es sich um einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) handelt.
Entscheidungs- vorschlag	Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 659 um ein Jahr
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Veränderungssperre Nr. 659, Kistlerstraße, Weinbauernstraße, Martin-Luther-Straße, Bebauungsplan Nr. 2186
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 erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 659
Erlass nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB**

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15625

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen, M 1 : 50.000
2. Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 2186, M 1 : 2.500

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.05.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung über den Erlass einer ersten Verlängerung einer Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Für den oben genannten Bereich wurde zur Sicherung der Planung (Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes) mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11793 (Bekanntgabe der Satzung im Amtsblatt Nr. 1 vom 10.01.2024) die Veränderungssperre Nr. 659 erlassen. Die derzeit geltende Sperre trat am 10.01.2024 in Kraft und endet am 10.06.2025, da der Zurückstellungszeitraum von 7 Monaten gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB anzurechnen ist.

Der sektorale Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (ohne Billigungsbeschluss) aufgestellt. Derzeit wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf vorbereitet. Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen, wie hier die Fristverlängerung der Veränderungssperre Nr. 659 gemäß § 17 BauGB erforderlich, da voraussichtlich das Bebauungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufs der Veränderungssperre Nr. 659 noch nicht

abgeschlossen sein wird.

1. Anlass

Im Planungsgebiet wurden mehrere Anträge auf Vorbescheid gestellt (vgl. Ziffer 3 des Vortrags), über die teilweise noch nicht endgültig entschieden wurde. Um die Planungsziele zu sichern, ist die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. 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 die Schaffung geförderter Wohnungen in diesem Planungsbereich aktiviert werden.

Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat somit eine wirksame Relevanz für die sozialstrukturelle Entwicklung des bestehenden Viertels, 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.

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) (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) 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.

Der Umgriff der zu verlängernden Veränderungssperre deckt sich, wie bereits die aktuell maßgebliche Veränderungssperre Nr. 659, mit dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2186.

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.

Die Entscheidung über den eingereichten Vorbescheid vom 03.11.2022 wurde mit Bescheid 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. Am 16.01.2024 wurde der Antrag auf Vorbescheid negativ verbeschieden, da eine positive Verbescheidung die planerische Zielvorstellung wesentlich erschweren, wenn nicht gar unmöglich machen würde. Die Planung wird nach Kenntnis des Referates für Stadtplanung und Bauordnung aktuell überarbeitet.

Für das Grundstück Flurstück Nr. 13495/3, Gemarkung München, Sektion 7 (Weinbauernstr. 9), 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. 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.

Die Errichtung eines Hospizes als soziale Einrichtung widerspricht den Zielen des Aufstellungsbeschlusses nicht und soll daher unverändert ermöglicht werden. Der oben genannte Antrag wurde bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt (eingereicht am 17.02.2023, am 20.06.2023 positiv verbeschieden). Am 09.08.2024 wurde ein neuer Antrag auf Vorbescheid eingereicht, der sich noch in Prüfung befindet.

Für das Grundstück Flurstück Nr. 13495/5, Gemarkung München, Sektion 7 (Martin-Luther-Str. 1), wurde ein Antrag auf Vorbescheid vorgelegt, eingereicht am 19.07.2024, mit dem Ziel der Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes (in Verbindung mit dem Hospiz). Der Antrag befindet sich zum Zeitpunkt der Beschlusserstellung noch in Prüfung.

4. Gründe für die Verlängerung der Veränderungssperre

Ziel des sektoralen Bebauungsplans 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.

Die o.g. Vorbescheide (insbesondere Kistlerstraße 11) konkurrieren insofern teilweise mit den Zielen des Aufstellungsbeschlusses zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2186.

5. Verlängerung der Veränderungssperre

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. Die Veränderungssperre ist am 10.01.2024 in Kraft getreten. Aufgrund der Zurückstellung von 7 Monaten, verbleibt eine Dauer der Frist von 17 Monaten. Die Frist der Veränderungssperre läuft aktuell bis zum 10.06.2025. Damit beginnt die Verlängerung der Veränderungssperre am 11.06.2025 und endet demnach am 10.06.2026, § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Mit der Verlängerung der erlassenen Veränderungssperre Nr. 659 werden die Ziele des Aufstellungsbeschlusses weiterhin gesichert.

6. Klimaprüfung

Vorliegend ist keine Prüfung notwendig, da es sich um einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) handelt. Eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz ist demnach nicht erforderlich.

Beteiligungen

Die von dem Erlass der Veränderungssperre Nr. 659 betroffene Eigentümerin der Flurstücke Nrn. 13492, 13493, 13498, 13499, 13500 und 13502 der Gemarkung München, Sektion 7, (Kistlerstraße 11) wurde bereits ein Abdruck der Beschlussvorlage über den Erlass der Veränderungssperre zur Kenntnis gegeben. Sie soll nunmehr auch einen Abdruck des Beschlusses zur Verlängerung der Veränderungssperre erhalten. Die Antragsteller der laufenden Vorbescheidsanträge Weinbauernstr. 9 und Martin-Luther-Str. 1 sollen entsprechend einen Abdruck erhalten.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungs- bzw. Unterrichtsrecht der Bezirksausschüsse vor.

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

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung zur Verlängerung der 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 Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 659
für den Bereich
Kistlerstraße (südlich)
Weinbauernstraße (nördlich)
Martin-Luther-Straße (östlich)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 Abs. 1 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 09.12.2024 (GVBl. S. 573), folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Veränderungssperre für den Bereich Kistlerstraße (südlich), Weinbauernstraße (nördlich), Martin-Luther-Straße (östlich), in Kraft getreten am 11.01.2024, wird um ein Jahr verlängert.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan Veränderungssperre Nr. 659 der Landeshauptstadt München vom 22.11.2023, im Maßstab 1:2.500, ausgefertigt am _____, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist. Das betroffene Gebiet ist in diesem Lageplan rot umrandet dargestellt.

§ 2

Verbote

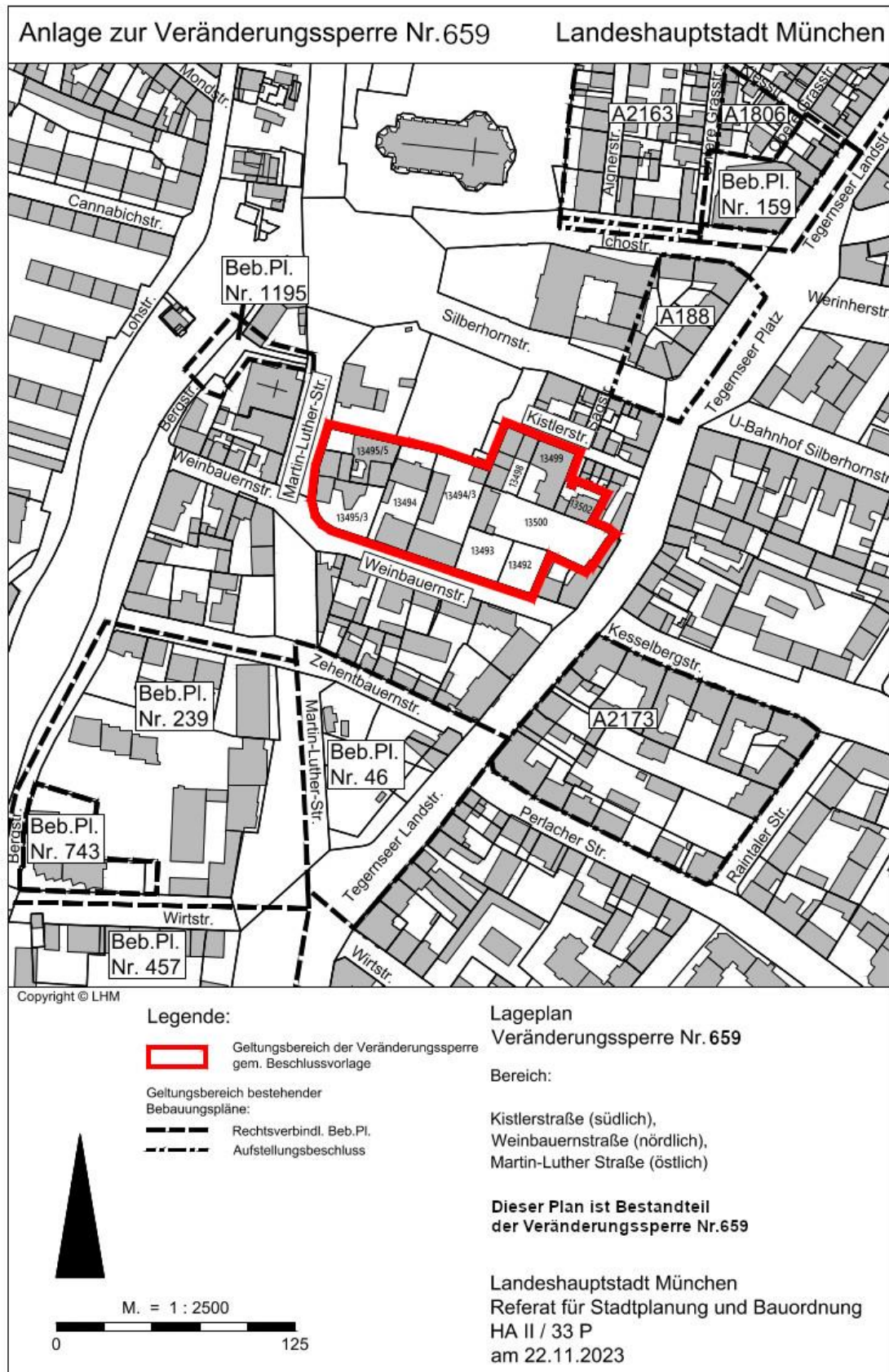
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen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

§ 3

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre 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 ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten.

Anlage zur Veränderungssperre Nr. 659 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. z.K.

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

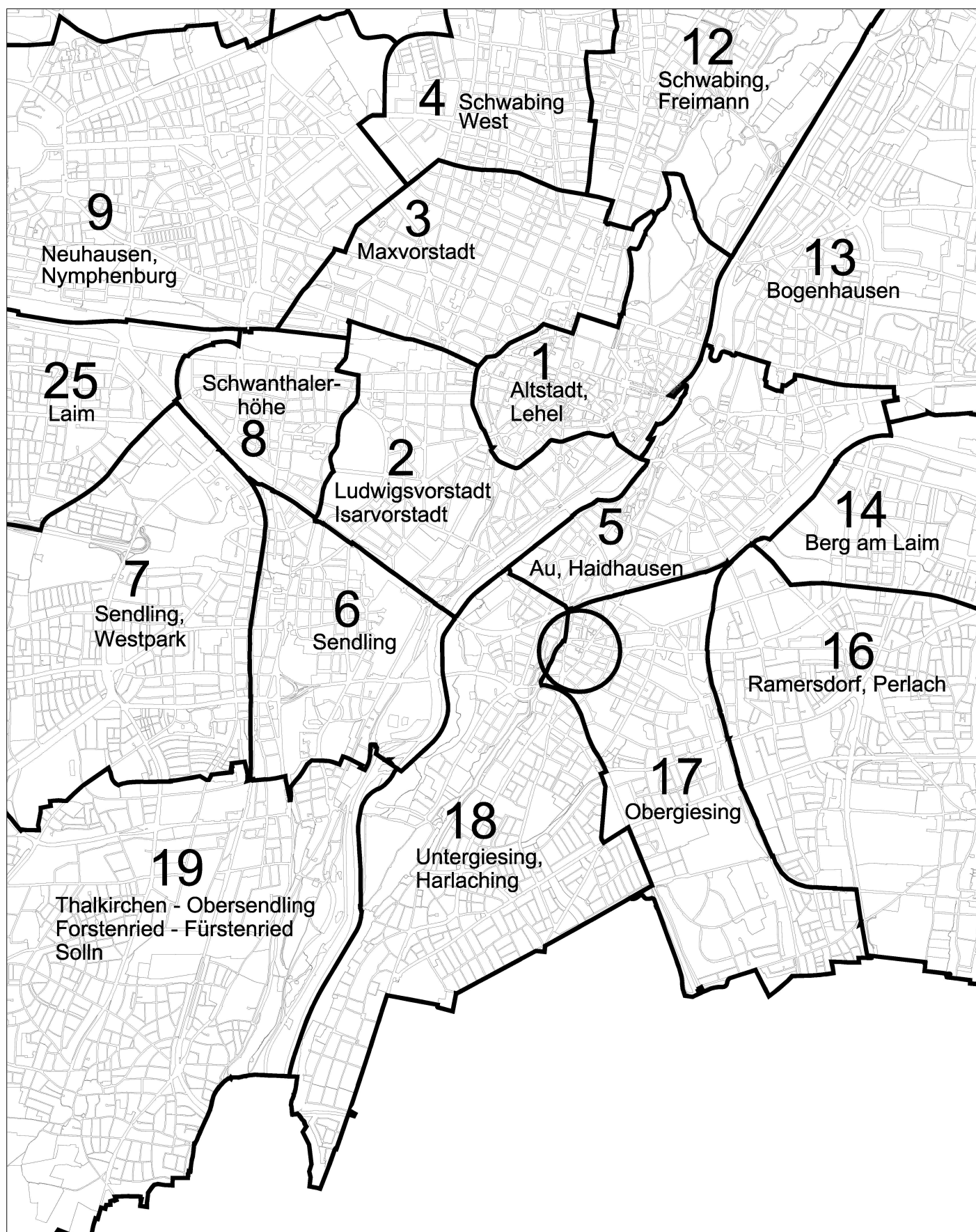
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V zur weiteren Veranlassung.

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 Klima und Umweltschutz
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 – SG 4-DiKA-AM
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 12
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – II/33 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – II/34 B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V




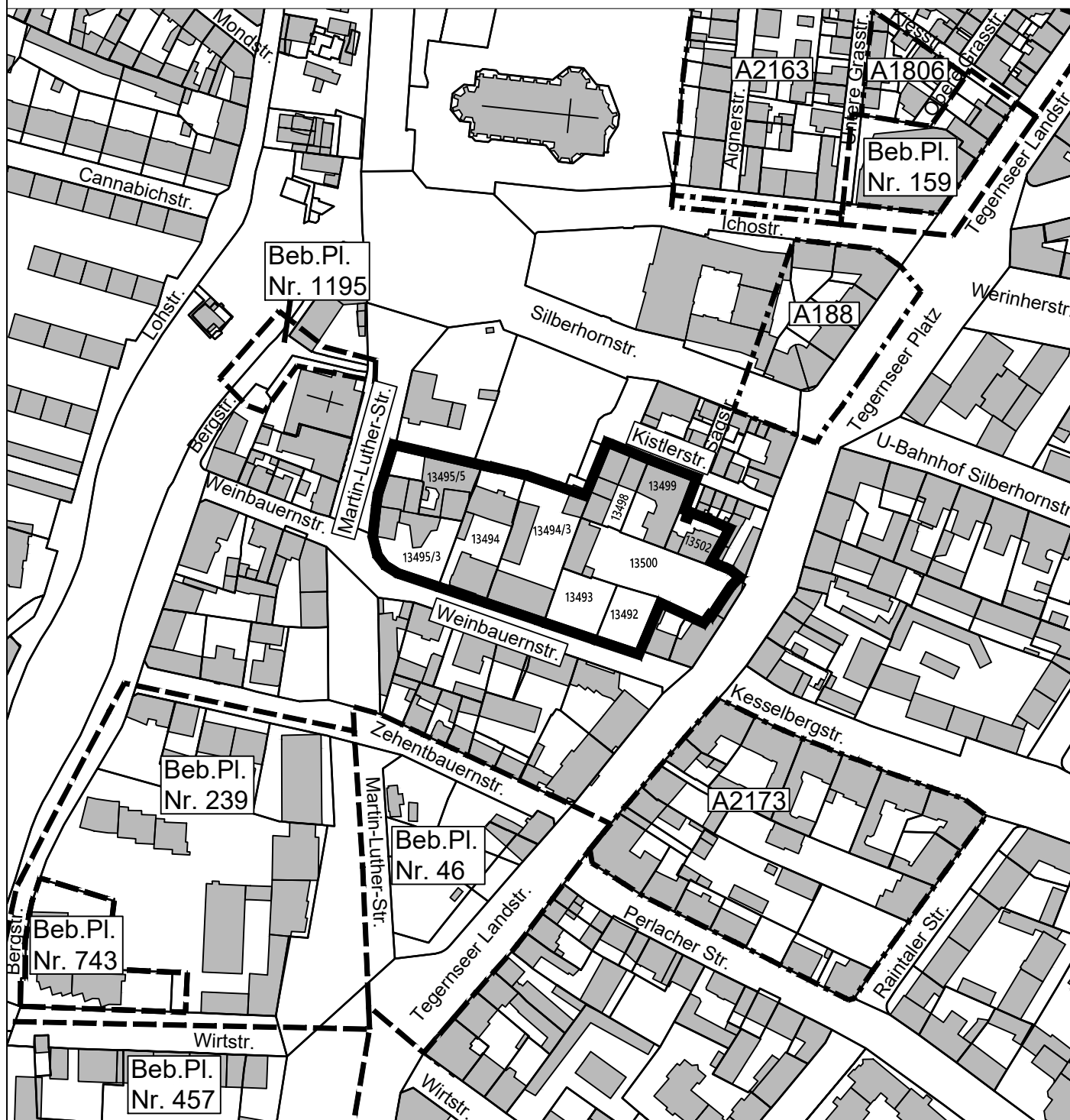
© Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Bezirksübersicht




1:50000

 Lage der beabsichtigten
Überplanung



Copyright © LHM

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.
 Aufstellungsbeschluss

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

