



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Verwaltung zu Team 31 Technik -
Stadtbezirke 13, 16
PLAN-HAIV-31V

An den
Vorsitzenden des Bezirksausschusses 13
BA-Geschäftsstelle Ost, Stadtbezirk 13
Herrn Florian Ring
Friedenstraße 40
81660 München

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha4-31@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
17.04.2025

Bebauungsplan 43d: Öffnung der Flächen, Wege und des Durchgangs von der
Johanneskirchner Straße zur Grimmeisenstraße

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07022 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 –
Bogenhausen vom 17.09.2024

Sehr geehrter Herr Vorsitzender des Bezirksausschusses,

der oben genannte Antrag des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen wurde dem Referat für
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes 43d – Cosimastraße, Johanneskirchner Straße,
Freischützstraße und Fideliostraße - festgesetzte und grundbuchlich gesicherte
Wegeverbindung durch das Quartier wurde auf der Grundlage der am 08.03.2022 erteilten
Baugenehmigung für das Vorhaben „Anbau von Balkonen und Loggien, Nutzungsänderung:
Gewerbe zu Wohnen in Teilflächen des EGs sowie 1. und 2. OG sowie Umbauten im DG und
KG (in 6 Wohn- und Geschäftshäusern) Freischützstr. 75 - 81 / Johanneskirchner Str. 98 +
100“ zunächst für die Dauer der Durchführung der Baumaßnahme gesperrt.

Grundsätzlich ist eine derartige befristete Sperrung mit dem Zweck der grundbuchlichen
Sicherung vereinbar. Ohne eine derartige Sperrung könnte der betroffene Eigentümer
Baumaßnahmen nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Mehraufwendungen verkehrssicher
durchführen. Durch eine befristete Sperrung wird das dauerhafte Ziel der Sicherung nicht in
Frage gestellt.

Auch die Begünstigten der Sicherung müssen diese Beeinträchtigung zumindest für die Dauer
einer Baumaßnahme tolerieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wegeverbindung auch

der Erreichbarkeit der früheren gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss der Gebäude an der Freischützstraße diene. Diese Nutzungen wurden bedingt durch den Umbau aufgegeben. Lediglich für die Räumlichkeiten der Stadtparkasse wurde ein Provisorium errichtet. Im vorliegenden Fall hat der Investor nach Beginn der Baumaßnahme die Bauarbeiten im Stadium des fortgeschrittenen Rohbaus eingestellt. Alle bisher vor Ort tätigen Baufirmen sind abgezogen und die Baustelle wurde verkehrssicher hinterlassen. Grundsätzlich kann die Ausführung genehmigter Bauvorhaben bis zu vier Jahre unterbrochen werden, ohne dass damit die Geltung der Genehmigung in Frage gestellt wird. Eine derartige Unterbrechung ist selbst nicht verfahrens- bzw. anzeigepflichtig. Der Bauherr muss aber nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten erneut eine Baubeginnsanzeige vorlegen.

Wir haben aufgrund erster Bürgeranfragen im Sommer 2023 festgestellt, dass die Bauarbeiten eingestellt wurden. Anfang 2024 ließ die Kommunikation mit dem Bauherren erwarten, dass eine Wiederaufnahme zu erwarten sei. Eine derartige Verzögerung in der Fertigstellung und die damit verbundene Verlängerung der Sperrung der Wegeverbindung erschien vertretbar. Deshalb wurden keine Interimsmaßnahmen in Bezug auf die Wegeverbindung gefordert.

Inzwischen wurde möglicherweise ein Insolvenzverfahren eröffnet, von dem auch das Baugrundstück betroffen ist. Dadurch werden leider unsere Möglichkeiten zur Durchsetzung einer Interimsmaßnahme deutlich eingeschränkt. Ungeachtet davon versuchen wir mit den Bauherren in Kontakt zu bleiben und auf eine möglichst baldige Wiederaufnahme der Bauarbeiten hinzuwirken.

Eine Durchsetzung auf dem Wege der Vollstreckung einer rechtskräftigen Verfügung erscheint vor dem Hintergrund eines Insolvenzverfahrens nicht zielführend.

Insofern ist positiv festzuhalten, dass der Zustand vor Ort zwar nicht „schön“ ist, aber zumindest derzeit keine Gefährdung für Dritte zu befürchten ist.

Wir bedauern, dass eine Durchsetzung der verständlichen Wünsche nach einer unverzüglichen Öffnung der Wegeverbindung für die Allgemeinheit derzeit nicht möglich ist.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass dem Antrag Nr. 20-26 / B 07022 nach den vorangegangenen Ausführungen nicht entsprochen werden kann. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

