

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

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

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

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 661  
Erlass nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB**

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

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15758**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.04.2025 (SB)**

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Es liegen Vorbescheidsanträge für die Flurstücke Nrn. 363/2, 363/14 und 329, Gemarkung Thalkirchen vor. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12051 wurde die Veränderungssperre Nr. 661 erlassen. Die derzeit geltende Sperre trat am 01.03.2024 in Kraft und endet am 02.05.2025.
Inhalt	Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen, wie hier die Fristverlängerung der Veränderungssperre Nr. 661 gemäß § 17 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da voraussichtlich das Bebauungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufs der Veränderungssperre Nr. 661 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.
Entscheidungsvorschlag	Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 661 um ein Jahr
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Veränderungssperre Nr. 661, Boschetsrieder Straße, Aidenbachstraße, ehemaliges Industriegleis, Geisenhausenerstraße, Bebauungsplan Nr. 2188
Ortsangabe	Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

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

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

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

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 661  
Erlass nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB**

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

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15758**

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen, M 1 : 50.000
2. Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 2188, M 1 : 2.500

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.04.2025 (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 07.02.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12051 (Bekanntgabe der Satzung im Amtsblatt Nr. 6 vom 01.03.2024) die Veränderungssperre Nr. 661 erlassen. Die derzeit geltende Sperre trat am 01.03.2024 in Kraft und endet am 02.05.2025, da der Zurückstellungszeitraum von 10 Monaten gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB anzurechnen ist.

Der sektorale Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Vom 20.11.2024 mit 20.12.2024 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Derzeit wird der Satzungsbeschluss vorbereitet. Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen, wie hier die Fristverlängerung der Veränderungssperre Nr. 661 gemäß § 17 BauGB erforderlich, da voraussichtlich das Bebauungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt des

zeitlichen Ablaufs der Veränderungssperre Nr. 661 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 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 Nachverdichtungs-potenziale. Die 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 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 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 Flurstücken Nrn. 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 westliche 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 Aidenbachstraße 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.

Im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm sind alle genannten Grundstücke als sog. 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) wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Grundstücke Flurstücke Nrn. 363/2 und 363/14, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 123), eingereicht am 02.12.2022, vorgelegt. Beantragt wurde ein Neubau mit Wohnungen und einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung sowie einer Tiefgarage. Da die Planung keine spätere Realisierung des festgelegten Anteils des geförderten Wohnungsbaus in Aussicht stellte, wurde der Vorbescheidsantrag zurückgestellt. Anschließend wurde zur Sicherung der Bauleitplanung die Veränderungssperre Nr. 661 erlassen.

Inzwischen ist am 29.10.2024 ein neuer Antrag auf Baugenehmigung für das Baugrundstück mit den Flurstücken Nrn. 363/2, 363/14, Gemarkung Thalkirchen (Boschetsrieder Straße 123) eingereicht, der eine Nutzungsänderung des bestehenden Bürogebäudes zu einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber\*innen sowie Anbau von zwei Fluchtwegstreppenhäusern vorsieht. Aufgrund des Umstands, dass hier keine „klassische“ Wohnnutzung eingeplant wird, sondern es sich bei der geplanten Gemeinschaftsunterkunft bauplanungsrechtlich um „eine Anlage für soziale Zwecke“ handelt, steht die beantragte Nutzungsänderung nicht im Widerspruch zu dem Planungsziel der Bauleitplanung (die anteilige Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum). Durch die Nutzungsänderung zu einer Gemeinschaftsunterkunft wird der Bedarf an Unterbringungsplätzen von Asylbewerber\*innen gedeckt. Zudem geht es höchstwahrscheinlich um eine einkommensorientierte Förderung (EOF), was wiederum der Zielrichtung des Aufstellungsbeschlusses entspricht.

Da der vorliegende Antrag auf Nutzungsänderung das beschlossene städtebauliche Ziel des Aufstellungsbeschlusses des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2188 verfolgt, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

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 Erdgeschoss 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 (insgesamt ca. 8.023 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF)) mit einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss, alternativ (an Stelle der Büronutzung) ein Boarding House oder Wohnen mit nicht störendem Gewerbe sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage beantragt. Bei dem anderen Antrag umfasst das geplante Vorhaben eine Errichtung eines Wohngebäudes (insgesamt ca. 9.186 m<sup>2</sup> GF) mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt ca. 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 und beide sind von der in Kraft getretenen Veränderungssperre Nr. 661 erfasst.

#### **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 und 20 % München Modell (MM) geplant. Die genaue Festsetzung der einzelnen Fördermodelle bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Die o.g. Vorbescheidsanträge mit der geplanten Errichtung der Wohnungen (Boschetsrieder Str.119 und 123, ohne Anteil von gefördertem Wohnungsbau) konkurrieren insofern teilweise mit dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2188.

Durch die vorgelegten Vorhaben wird die Durchführung der Bauleitplanung wesentlich erschwert oder sogar unmöglich gemacht. Da der Beschluss des Stadtrates über den Bebauungsplan folglich noch aussteht und die Voraussetzungen der Planreife gemäß § 33 BauGB derzeit noch nicht vorliegen, ist eine Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

#### **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 01.03.2024 in Kraft getreten. Aufgrund der Zurückstellung von 10 Monaten, verbleibt eine Dauer der Frist von 14 Monaten. Die Frist der Veränderungssperre läuft aktuell bis zum 02.05.2025. Damit beginnt die Verlängerung der Veränderungssperre am 03.05.2025 und endet demnach am 04.05.2026, § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Mit der Verlängerung der erlassenen Veränderungssperre Nr. 661 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

Der von dem Erlass der Veränderungssperre Nr. 661 betroffenen Eigentümerin der Flurstücke Nrn. 363/2 und 363/14 der Gemarkung Thalkirchen 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 Boschetsrieder Str. 119 und Boschetsrieder Str. 123 sollen entsprechend einen Abdruck erhalten.

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

Der Bezirksausschuss 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln 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. 661 wird gemäß nachfolgendem Satzungstext (Seite 6 f. 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 Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 661  
für den Bereich

Boschetsrieder Straße (südlich),  
Aidenbachstraße (westlich),  
ehemaliges Industriegleis (nördlich),  
Geisenhausenerstraße (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 Boschetsrieder Straße (südlich), Aidenbachstraße (westlich), ehemaliges Industriegleis (nördlich), Geisenhausenerstraße (östlich), in Kraft getreten am 01.03.2024, wird um ein Jahr verlängert.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan Veränderungssperre Nr. 661 der Landeshauptstadt München vom 14.10.2024, 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**

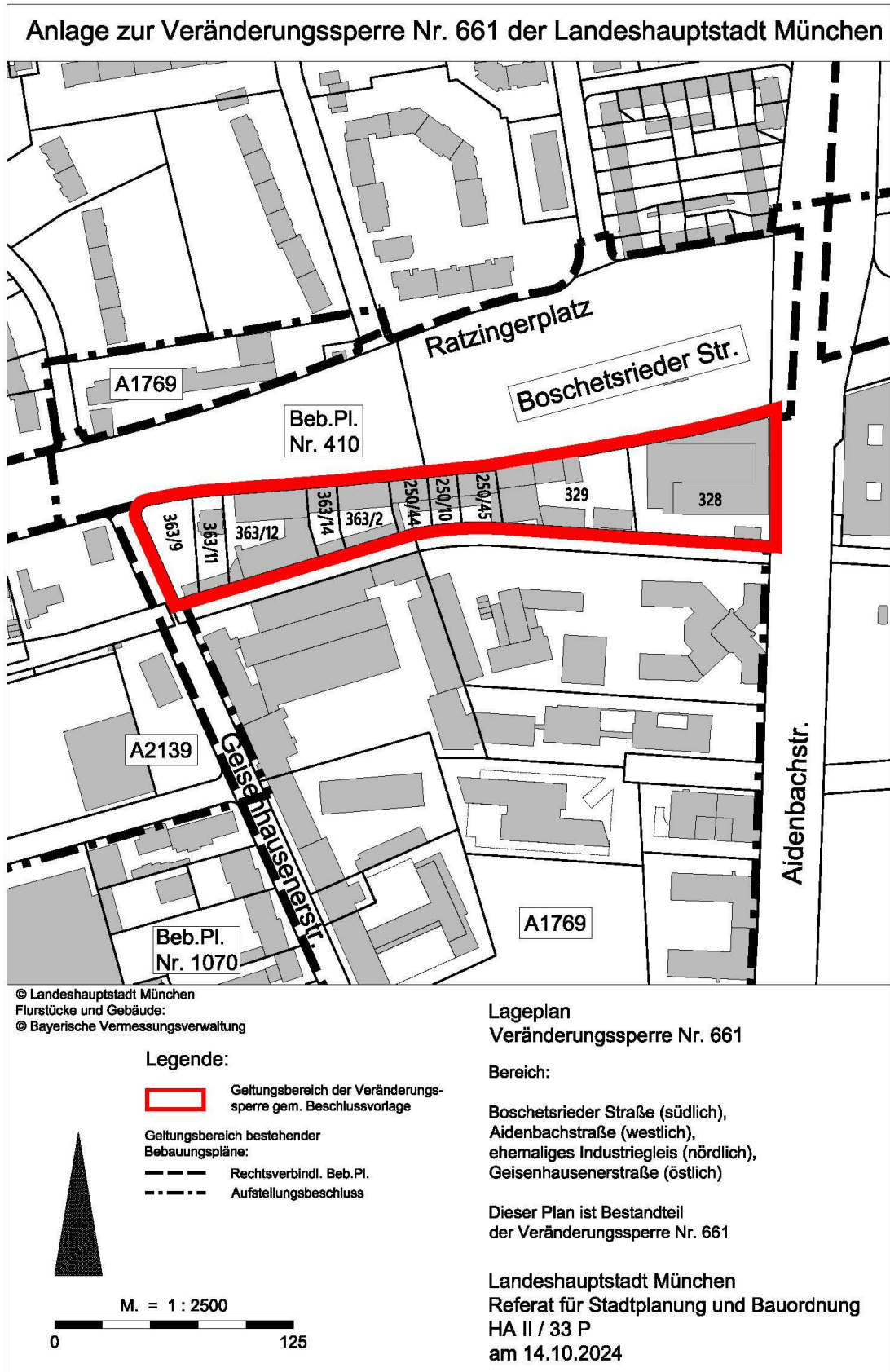
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Rechtsabteilung (3 x)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

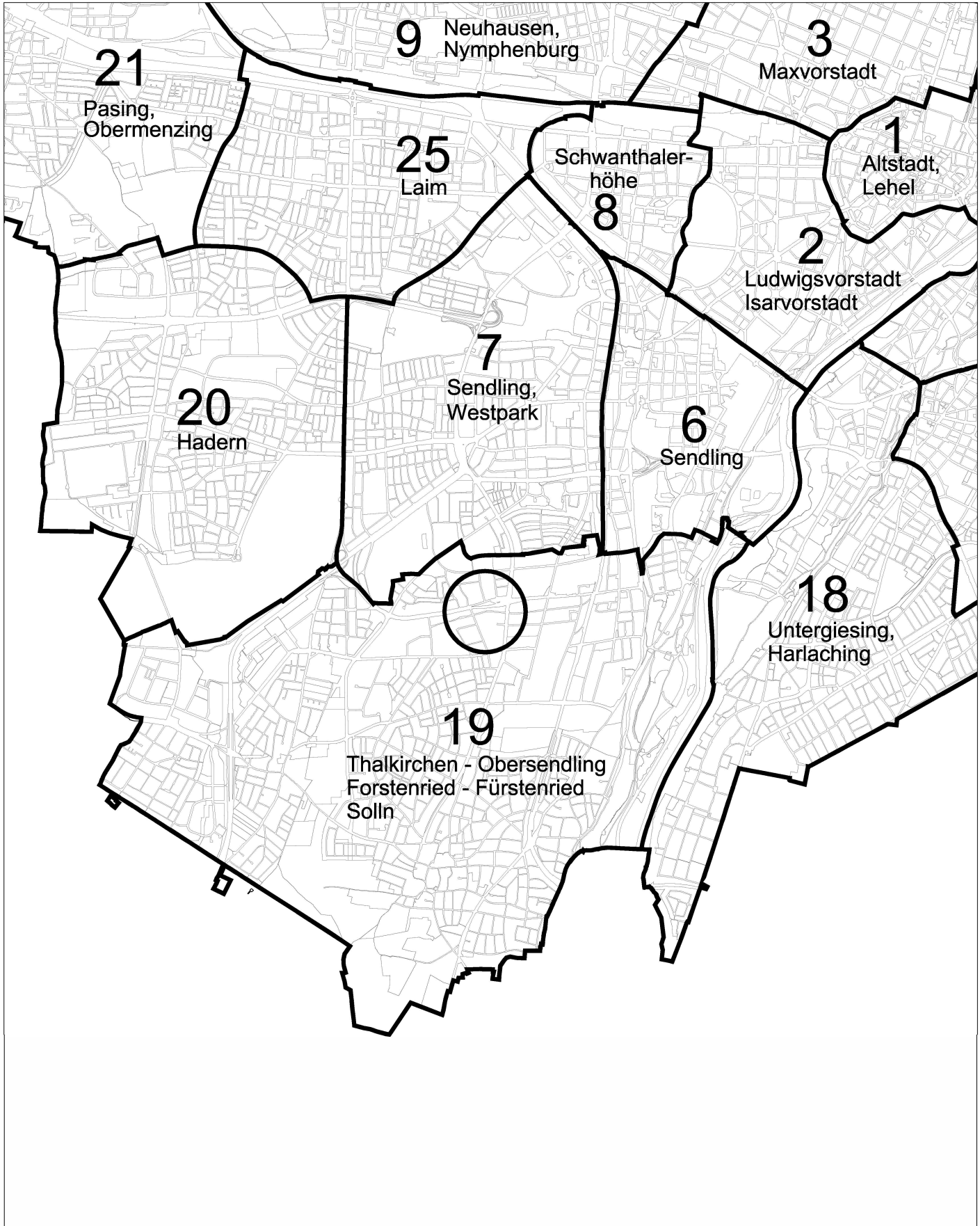
**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V zur weiteren Veranlassung.**

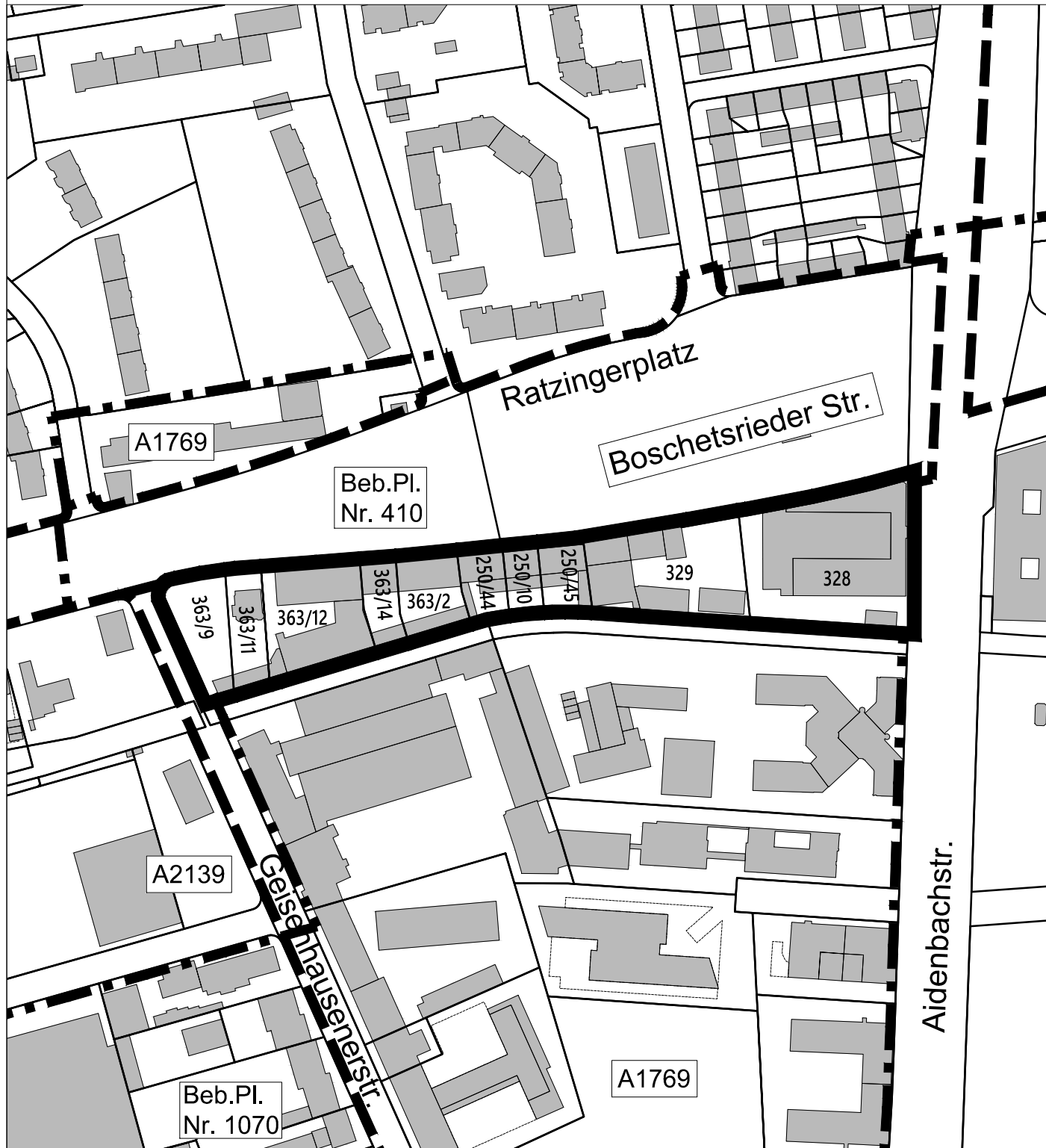
Zu V.:

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 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/31 V




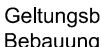




© Landeshauptstadt München  
 Flurstücke und Gebäude:  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung

## Übersichtsplan Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2188

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

### Legende:

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



M. = 1 : 2500



Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 HA II / 33 P  
 am 14.10.2024