

Telefon: 0 233-22580
0 233-28565
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-23P
PLAN-HAII-23V

Implerstraße 17

Flurstücke Nrn. 10441/16, 10442/5 der Gemarkung München, Sektion VI

**Satzung über die zweite Verlängerung der
Veränderungssperre Nr. 658
Erlass nach § 17 Abs. 2 BauGB**

Stadtbezirk 06 - Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15936

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

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Zeitlicher Ablauf der bestehenden Veränderungssperre vor möglichem Inkrafttreten des Bebauungsplans
Inhalt	Sicherung der Flächen für die Planungen für die Entlastungsspanne U9 an einem neu zu erschaffenden U-Bahnhof zwischen Impler- und Poccistraße, Notwendigkeit der zweiten Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 658
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs- vorschlag	1. Die Satzung zur zweiten Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 658 wird gemäß nachfolgenden Satzungstext für die Flurstücke Nrn. 10441/16, 10442/5 der Gemarkung München, Sektion VI beschlossen. 2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Veränderungssperre Nr. 658 Implerstraße 17, Bebauungsplan Nr. 2177, U9, IP/PC; Kapellenweg, Implerstraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 06 – Sendling, Kapellenweg (südlich), Gleisanlage (südwestlich und westlich), Flurstücke Nr. 10436 (Teilfläche) und Nr. 10436/3 (Teilfläche), Gemarkung München, Sektion VI (nördlich), Implerstraße (östlich)

Telefon: 233-22580
233-28565
Telefax: 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
HA II/ 23P
HA II/ 23V

Implerstraße 17

**Flurstücke Nrn. 10441/16, 10442/5 der Gemarkung
München, Sektion VI**

**Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 658
Erlass nach § 17 Abs. 2 BauGB**

Stadtbezirk 06 - Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15936

Anlagen:

1. Umgriff Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss
2. Lageplan Veränderungssperre

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.04.2025 (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.

Für die oben genannten Grundstücke wurde zur Sicherung der Planung der künftigen U9 mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.05.2022, Vorlagen Nr. 20-26 / V 06167 (Bekanntgabe der Satzung im Amtsblatt Nr. 15 vom 30.05.2022) die Veränderungssperre Nr. 658 erlassen. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 658 trat am 22.05.2024 in Kraft und endet am 21.05.2025.

Zur weiteren Sicherung der Planung ist die unterbrechungsfreie Fortsetzung planungssichernder Maßnahmen, wie hier die Fristverlängerung der Veränderungssperre Nr. 658 gemäß § 17 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB), erforderlich, da voraussichtlich das Bebauungsplanverfahren bis zum Zeitpunkt des zeitlichen Ablaufes der Veränderungssperre Nr. 658 noch nicht abgeschlossen sein wird.

1. Anlass

Auf dem Grundstück Implerstraße 17 (Flurstücke Nrn. 10441/16 und 10442/5, Gemarkung München, Sektion VI.) befindet sich ein zweigeschossiger Lebensmittelmarkt mit Parkplatz

und Tiefgarage.

Auf dem o.g. Grundstück soll durch den Bebauungsplan Nr. 2177 zur Sicherung der für die Stadtentwicklung sehr bedeutsamen U-Bahnplanung eine mögliche weitere Bebauung verhindert werden.

Bis zum Satzungsbeschluss, der die hierfür erforderlichen Festsetzungen trifft, ist eine Veränderungssperre erforderlich, da jederzeit ein Bauantrag gestellt werden könnte. Derzeit ist kein Bauantrag anhängig. Die bestehende Veränderungssperre soll unterbrechungsfrei die laufende Planung bis zum Inkrafttreten absichern.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Ausschuss hat am 04.05.2022 beschlossen, für den Bereich zwischen Kapellenweg (südlich), Gleisanlage (südwestlich und westlich), der Flurstücke Nr. 10436 (Teilfläche) und Nr. 10436/3 (Teilfläche), Gemarkung München, Sektion IV (nördlich) Implerstraße (östlich) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt im Umgriff des Bebauungsplans im nördlichen Abschnitt ein Kerngebiet (MK) und im südlichen Abschnitt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Nördlich und bis westlich an das Planungsgebiet angrenzend werden Flächen als Bahnanlagen (BAHN) abgebildet. Entlang der Bahntrasse befindet sich im nördlichen Teil des MK eine übergeordnete Grünbeziehung. Es sind im gesamten Planungsgebiet Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vorzusehen.

3. Genehmigungsverfahren Implerstraße 17

Die Antragstellerin hatte am 03.03.2022 einen Antrag auf Baugenehmigung bei der Landeshauptstadt München, Lokalbaukommission eingereicht. Der Bauantrag beinhaltete die Grundstücke mit den Flurstücks Nrn. 10442/5 (Teilfläche) und 10441/16 (Teilfläche), Gemarkung München, Sektion VI.

Dieser sah den Neubau eines Vollsortimenters mit Verwaltung und weiteren gewerblichen Einheiten auf einer gemeinsamen Tiefgarage (inkl. Anlieferung und Leergutunnel) vor. Geplant war ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Anlieferung sowie drei oberirdische Geschosse, davon ein Erdgeschoss mit Lebensmittelmarkt und zwei Etagen für Büroräume. Das beantragte Vorhaben lag im rückwärtigen Bereich des antragsgegenständlichen Grundstücks.

Der Bauantrag wurde nach Erlass der Veränderungssperre Nr. 658 zurückgezogen. Es gab keine förmliche Zurückstellung. Es ist derzeit kein Bauantrag anhängig.

4. Gründe für Erlass und Verlängerung der Veränderungssperre

Mit Verwirklichung eines wie oben beschriebenen Vorhabens könnten die Ziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2177 nicht erreicht werden. Die Erstellung des U-Bahnbauwerks Implerstraße/Poccistraße (IP/PC) könnte durch ähnliche Vorhaben der Antragstellerin unmöglich oder wesentlich erschwert werden. Darüber hinaus ist nach heutigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass aufgrund der dicht bebauten, innerstädtischen Situation keine Ersatzflächen für den vorgesehenen U-Bahnhof IP/PC gefunden werden können und somit die Umsetzung des Gesamtprojekts „U9 Entlastungsspanne“ gefährdet wäre. (Siehe auch Ausführungen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2177 vom 04.05.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06167.)

Aufgrund des frühen Planungsstadiums besteht für das geplante Verkehrsbauwerk auf dem Grundstück der Antragstellerin ansonsten noch keine planungsrechtliche Sicherung zugunsten der Landeshauptstadt München. Für diesen Teilbereich der geplanten U-Bahnlinienführung U9 sind noch vertiefte Gutachten und Untersuchungen durch ein Fachplanungsbüro zu entwickeln. Erst nach Vorliegen ausgearbeiteter und validierter Planunterlagen können die entsprechenden Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Planung besteht das Planungserfordernis zur Flächensicherung für den U-Bahnhof IP/PC der künftigen U9. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung nach § 1 BauGB die Möglichkeit, durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB einer künftigen Fachplanung Rechnung zu tragen und vorsorglich für ihre Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sorgen. Dies trifft insbesondere bei Bestehen eines städtebaulichen Erfordernisses zur Aufstellung eines Bebauungsplans und für den Fall zu, dass der Fachplanungsträger weder die Fachplanung einleiten noch mangels ausreichender Planungsvorbereitung die erforderlichen Vorgaben geben kann. Diese Fallgestaltung liegt hier vor.

Die Landeshauptstadt München ist als kreisfreie Stadt im eigenen Wirkungskreis für die Planung, Organisation und Sicherstellung des allgemeinen öffentlichen Personennahverkehrs gemäß Art. 8 Abs.1 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Personennahverkehr in Bayern (BayÖPNVG) zuständig.

Damit erfüllt die Gemeinde eigene Aufgaben, wenn ihre Planung mittelbar durch Sicherung der Flächen dem Fachplanungsträger zugutekommt. In diesen Fällen stellt der Gebrauch des Bebauungsplans weder einen rechtlich unzulässigen Formenmissbrauch noch eine Kompetenzüberschreitung dar.

Die Veränderungssperre Nr. 658 vom 04.05.2022 wurde erlassen, da zu befürchten war, dass die städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2177 und aus ihm entwickelte Bereiche durch ein Vorhaben, wie das eingereichte Bauvorhaben vom 03.03.2022 unmöglich gemacht (oder wesentlich erschwert) worden wären.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 2177 ist noch nicht abgeschlossen und es werden derzeit die nächsten Verfahrensschritte vorbereitet. Durchgeführt wurden bereits die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB (vom 29.03.2023 bis 12.04.2023), § 4 Abs. 1 BauGB (vom 22.03.2023 bis 21.04.2023) und das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 12.03.2024 bis 12.04.2024). Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.11.2024 bis 20.12.2024 durchgeführt. Da es einer aufwändigen und gründlichen Klärung vor allem der Einwendungen der Grundstückseigentümer bedarf, soll die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich im 2. Quartal 2025 angestrebt.

5. Verlängerung der Veränderungssperre

Mit den oben genannten Ausführungen wird zusätzlich zu den bisherigen Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2177 mit der zweiten Verlängerung der erlassenen Veränderungssperre Nr. 658 die Umsetzung der langfristigen Sicherung der Flächen weiterhin angestrebt und verfolgt. Die zweite Verlängerung ist erforderlich, da im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB umfangreiche Stellungnahmen eingegangen sind. Insbesondere handelt es sich dabei um Stellungnahmen der von der Flächensicherung betroffenen Eigentümer*innen der Flächen. Die unerwartete Menge an Stellungnahmen erfordert einen intensiven Abwägungsprozess, der bereits in Gang gesetzt wurde, jedoch um eine rechtsichere Abwägung zu treffen, mehr Zeit in Anspruch nimmt. Damit ist das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 2177 nicht vor Auslauf der Veränderungssperre möglich. Der Satzungsbeschluss und das darauffolgende In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 2177 soll zeitnah, voraussichtlich im 2. Quartal 2025 erfolgen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass der Eigentümer einen neuen Bauantrag stellt, wenn die Veränderungssperre ausläuft. Dem wird mit der zweiten Verlängerung vorgebeugt.

6. Beteiligung der Grundstückseigentümerin

Dem von dem Erlass der Veränderungssperre Nr. 658 betroffenen Eigentümer der Flurstücke Nrn. 10441/16 und 10442/5 der Gemarkung München, Sektion VI wurde ein Abdruck der Beschlussvorlage zur Kenntnis gegeben.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 - Sendling hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Satzung zur zweiten Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 658 wird gemäß nachfolgenden Satzungstext für die Flurstücke Nrn. 10441/16, 10442/5 der Gemarkung München, Sektion VI beschlossen.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Satzung
über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 658**

**Implerstraße 17
Flurstücke Nrn. 10441/16, 10442/5 der
Gemarkung München, Sektion VI
Stadtbezirk 6 – Sendling**

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 Abs. 2 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 die Flurstücks Nrn. 10441/16 und 10442/5 der Gemarkung München, Sektion VI (Implerstraße 17), in Kraft getreten am 31.05.2022 sowie verlängert durch die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre, in Kraft getreten am 22.05.2024, wird um ein weiteres Jahr verlängert.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan Veränderungssperre Nr. 658 der Landeshauptstadt München vom 31.03.2022, im Maßstab 1:2500, ausgefertigt am _____, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist. Das betroffene Gebiet ist in diesem Lageplan schwarz 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 tritt am Tage 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. 658

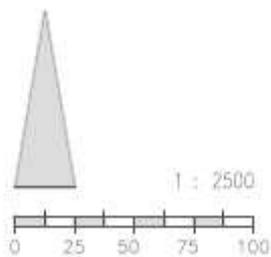


LEGENDE

-  VERÄNDERUNGSSPERRE, GELTUNGSBEREICH GEMÄSS BESCHLUSSVORLAGE
-  GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

LAGEPLAN

VERÄNDERUNGSSPERRE Nr. 658
BEREICH:
FLURSTÜCK NRN. 10441/16, 10442/5
DER GEMARKUNG MÜNCHEN, SEKTION VI
Stadtbezirk 6, Sendling



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAII / 23P
AM 31.03.2022

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.

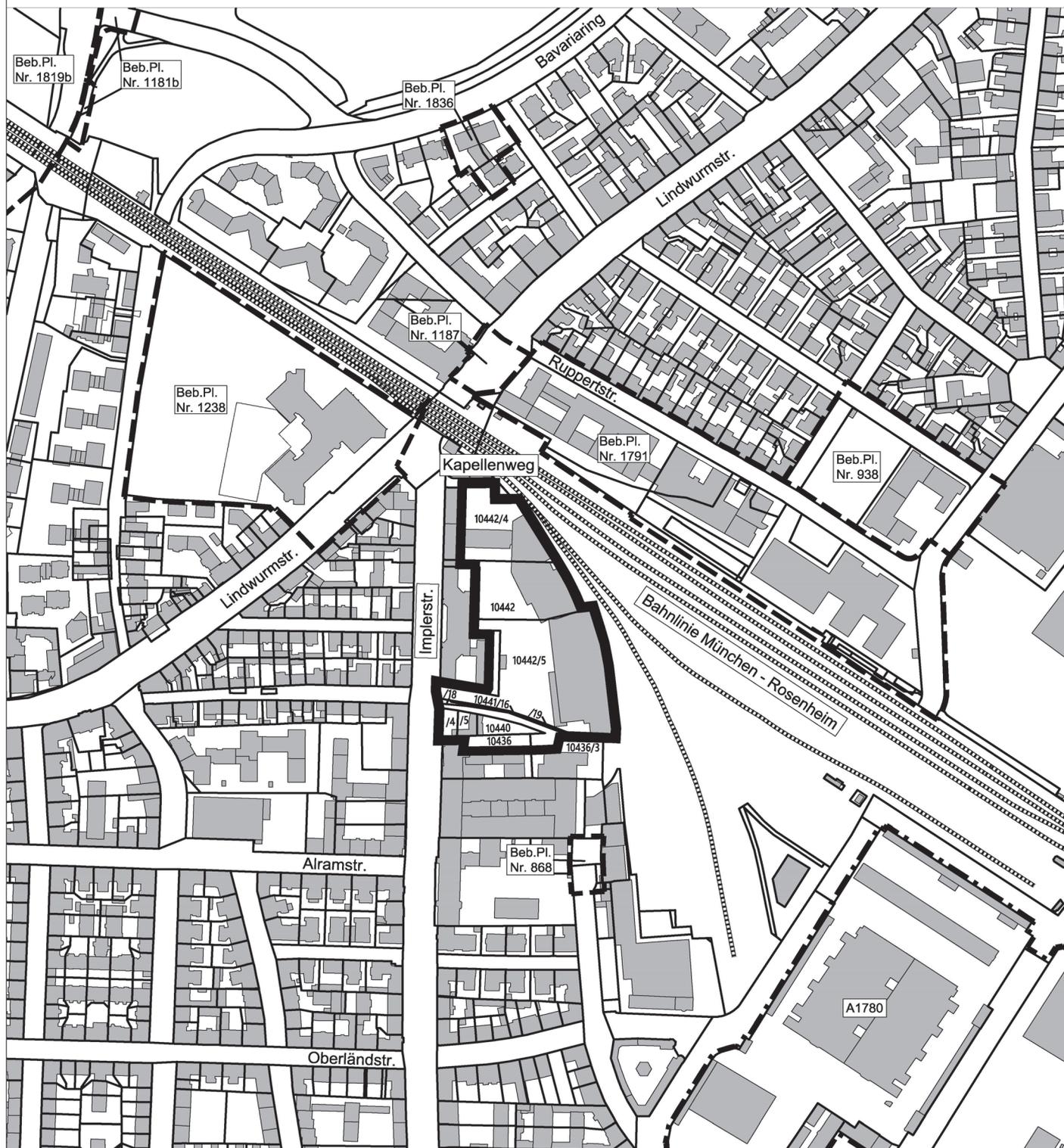
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 06
3. An das Kommunalreferat -RV
4. An das Kommunalreferat -IS – KD – GV
5. An das Kommunalreferat -Geodatenservice-Bodenordnung
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Klima und Umweltschutz
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Mobilitätsreferat
12. An das Sozialreferat
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 – HA II/23P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
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/23T
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnissnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23V



© Landeshauptstadt München

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl.

Geltungsbereich bestehender
Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000

0 250

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 2177

Bereich:

Kapellenweg (südlich),
Gleisanlage (südwestlich und westlich),
Flurstücke Nr. 10436 (Teilfläche) und
Nr. 10436/3 (Teilfläche) Gemarkung
München Sektion VI (nördlich),
Implerstraße (östlich)

-Sicherung der zweckbestimmten Fläche-

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 23 P

am 27.09.2023

ANLAGE 2



LEGENDE

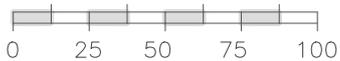
-  VERÄNDERUNGSSPERRE, GELTUNGSBEREICH GEMÄSS BESCHLUSSVORLAGE
-  GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

LAGEPLAN

VERÄNDERUNGSSPERRE Nr. 658
BEREICH:
FLURSTÜCK NRN. 10441/16, 10442/5
DER GEMARKUNG MÜNCHEN, SEKTION VI
Stadtbezirk 6, Sendling



1 : 2500



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAI / 23P
AM 31.03.2022