

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/623/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.06.2019	öffentlich

Top Nr. 5

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West,, auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 150, umfassend die Fl.-Nr. 376/11 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau eines Drogeriemarktes, eines Gewerbehofes und eines Fitness-Studios

- 1) Vorstellung der Planänderungen gegenüber dem Konzept vom 26.02.2019
- 2) Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um Teilflächen der Flurstücke 375, 375/16, 376/10, 378 und 378/8 zur Einbeziehung der zentralen Erschließungssituation
- 3) Billigung der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung
- 4) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1a - AEZ - 4 Änd - a - Entwurf Satzung ohne Seite 3 - Stand 25-06-2019
Anlage 1b - AEZ - 4 Änd - b - Entwurf Satzung - Seite 3 - Stand 25-06-2019
Anlage 1c - AEZ - 4 Änd - c - Entwurf Begründung - Stand 25-06-2019
Anlage 1d - AEZ - 4 Änd - d - Entwurf Umweltbericht - Stand 25-06-2019
Tischvorlage - GR 25-06-2019 - TOP 4 und 5

Beschlussvorschlag:

- 1 Der Gemeinderat nimmt das geänderte Plankonzept mit Stand vom 25.06.2019 zur Kenntnis.
- 2 Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" umfasst das Anwesen Wolfratshauer Straße 150 mit der Fl.-Nr. 376/11 und wird um Teilflächen der Flurstücke 375 (Wolfratshauer Straße 152), 375/16, 376/10, 378 und 378/8 erweitert. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 29-4 vom 25.06.2019“ dargestellt und wird Bestandteil des Beschlusses.
- 3 Der Gemeinderat billigt den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeiteten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" mit Begründung und Umweltbericht (Stand: 25.06.2019).

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes, eines Fitnesscenters, eines Gewerbehofes und einer Tiefgarage.

- 4 Ferner wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zeitpunkt, Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu

machen. Die Unterrichtung der Behörden erfolgt zudem schriftlich.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.02.2019 (TOP 10) das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" für den Bereich des Anwesens Wolfratshauer Straße 152 eingeleitet.

1) Vorstellung der Planänderungen

Gegenüber der in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2019 (TOP 10) präsentierten Planung haben sich Änderungen ergeben. Das geänderte Konzept wird in der Sitzung vorgestellt und findet sich in den Unterlagen zur 3. Änderung (hier: Sitzung des Gemeinderates, 25.06.2019, TOP 3, **Anlage 1**).

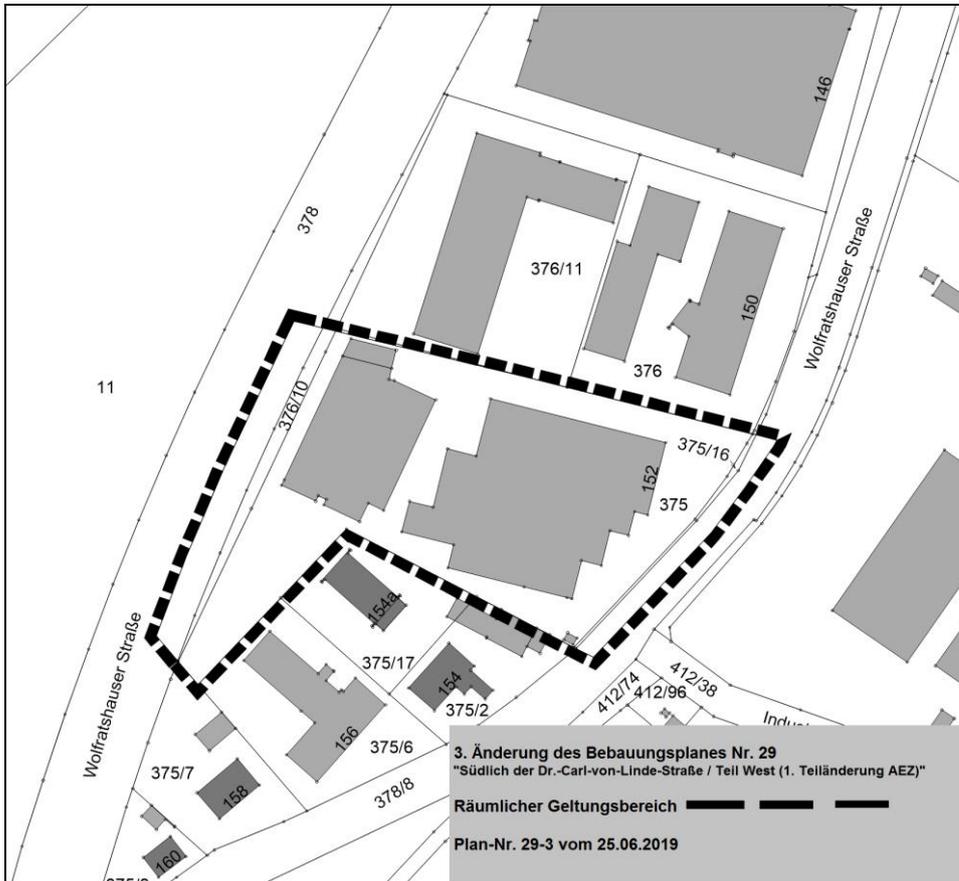
2) Geltungsbereich der 3. Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist mit der 3. und der 4. Änderung beabsichtigt in zwei gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zwei Vorhaben zu ermöglichen und umzusetzen. Im Bereich der Erschließung greifen diese beiden Vorhaben aber auf die gleichen Flächen und Anlagen zu, die Erschließungsanlagen werden also von den Vorhaben gemeinsam genutzt werden. Unter anderem im Hinblick auf die benachbarte Lage der beiden Vorhaben und deren jeweilige Wirtschaftlichkeit und hinsichtlich des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese gemeinsam genutzte Erschließung auch städtebaulich sinnvoll. Dabei muss aber sichergestellt werden, dass auch jedes Vorhaben für sich alleine „funktioniert“, in diesem Falle also, dass für jedes Vorhaben sichergestellt ist, dass es erschlossen werden kann. Aus diesem Grunde werden sowohl in der 3. wie auch der 4. Änderung die für die Vorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die Festsetzungen in der 3. und der 4. Änderung im Überlappungsbereich nicht widersprechen, sondern deckungsgleich sind. Auf diese Art und Weise kann ermöglicht werden, dass das in der 3. Änderung festgesetzte Vorhaben unabhängig von dem in der 4. Änderung festgesetzten Vorhaben (und umgekehrt) durchgeführt werden kann, aber auch, dass die Durchführung beider Vorhaben (gleichzeitig oder nacheinander) möglich ist. Die Umsetzung der Erschließung als Verpflichtung des Vorhabenträgers ist dann in den Durchführungsverträgen in entsprechende Abhängigkeit von dem anderen Vorhaben zu setzen, wobei sichergestellt sein wird, dass entweder der eine oder der andere Vorhabenträger oder beide gemeinsam die Erschließung umsetzen.

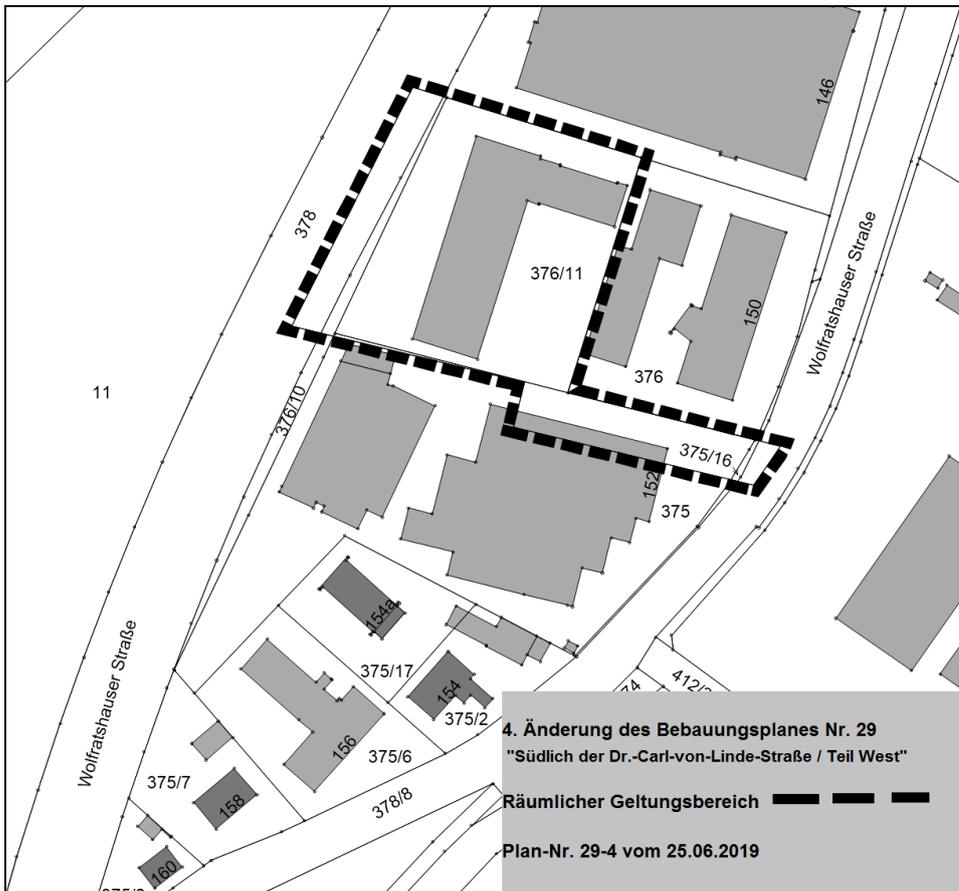
Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung muss durch die oben beschriebene Überlappung der Bauleitpläne erweitert werden. Gegenüber der Beschlussfassung vom 26.02.2019 wird der räumliche Geltungsbereich um Teilflächen jeweils aus den Flurstücken 375 (Wolfratshauer Straße 152), 375/16, 376/10, 378 und 378/8 erweitert.

Hinweis: Der **räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung** bleibt, wie in der Beschlussfassung vom 26.02.2019 vorgenommen, unverändert weiter bestehen (es ist keine Änderung erforderlich).

Nachfolgend sind die räumlichen Geltungsbereiche der 3. und 4. Änderung dargestellt. Der Planungsverband hat diese Überlappung und die Planungen zur 3. und 4. Änderung nochmals in einer Unterlage verdeutlicht (findet sich in den Unterlagen zur 3. Änderung (hier: Sitzung des Gemeinderates, 25.06.2019, TOP 3, **Anlage 2**)).



Plan-Nr. 29-3 vom 25.06.2019



Plan-Nr. 29-4 vom 25.06.2019

3) Billigung der Entwurfsfassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat einen B-Planentwurf (Planwerk / Textliche Festsetzungen), eine Begründung und einen Umweltbericht vorgelegt (siehe **Anlage 1a, 1b, 1c, 1d**). Die Entwurfsfassungen mit Stand vom 25.06.2019 können aus Sicht der Verwaltung dem Gemeinderat zur Beratung und Billigung vorgelegt werden.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes, eines Fitnesscenters, eines Gewerbehofes und einer Tiefgarage.

4) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachdem der Gemeinderat den Entwurf gebilligt hat, kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden eingeleitet werden.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin