

Bauverwaltung  
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

**Beschlussvorlage**

Abt. 5/622/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.06.2019	öffentlich

**Top Nr. 4**

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 152, umfassend die Fl.Nr. 375 und Teilflächen von 375/16, 378, 378/8, 376/10 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels und einer Tiefgarage**

- 1) Vorstellung der Planänderungen gegenüber dem Konzept vom 26.02.2019
- 2) Billigung der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung
- 3) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Anlagen:**

Anlage 1 - AEZ - Präsentation Stand 25-06-2019  
Anlage 2 - AEZ - Überlappung der 3 und 4 Änd und Zusammenwirken  
Anlage 3a - AEZ - 3 Änd - a - Entwurf Satzung ohne Seite 3 - Stand 25-06-2019  
Anlage 3b - AEZ - 3 Änd - b - Entwurf Satzung - Seite 3 - Stand 25-06-2019  
Anlage 3c - AEZ - 3 Änd - c - Entwurf Begründung - Stand 25-06-2019  
Anlage 3d - AEZ - 3 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" umfasst das Anwesen Wolfratshauer Straße 152 mit der Fl.-Nr. 375 und Teilflächen der Flurstücke 375/16, 378, 378/8 und 376/10. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 29-3 vom 25.06.2019“ dargestellt und wird Bestandteil des Beschlusses.
- 3 Der Gemeinderat billigt den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" mit Begründung und Umweltbericht (Stand: 25.06.2019).

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels 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 9) das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" für den Bereich des Anwesens Wolfratshäuser Straße 152 eingeleitet.

#### **1) Vorstellung der Planänderungen**

Gegenüber der in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2019 (TOP 9) präsentierten Planung haben sich Änderungen ergeben. Das geänderte Konzept wird in der Sitzung vorgestellt (siehe **Anlage 1**).

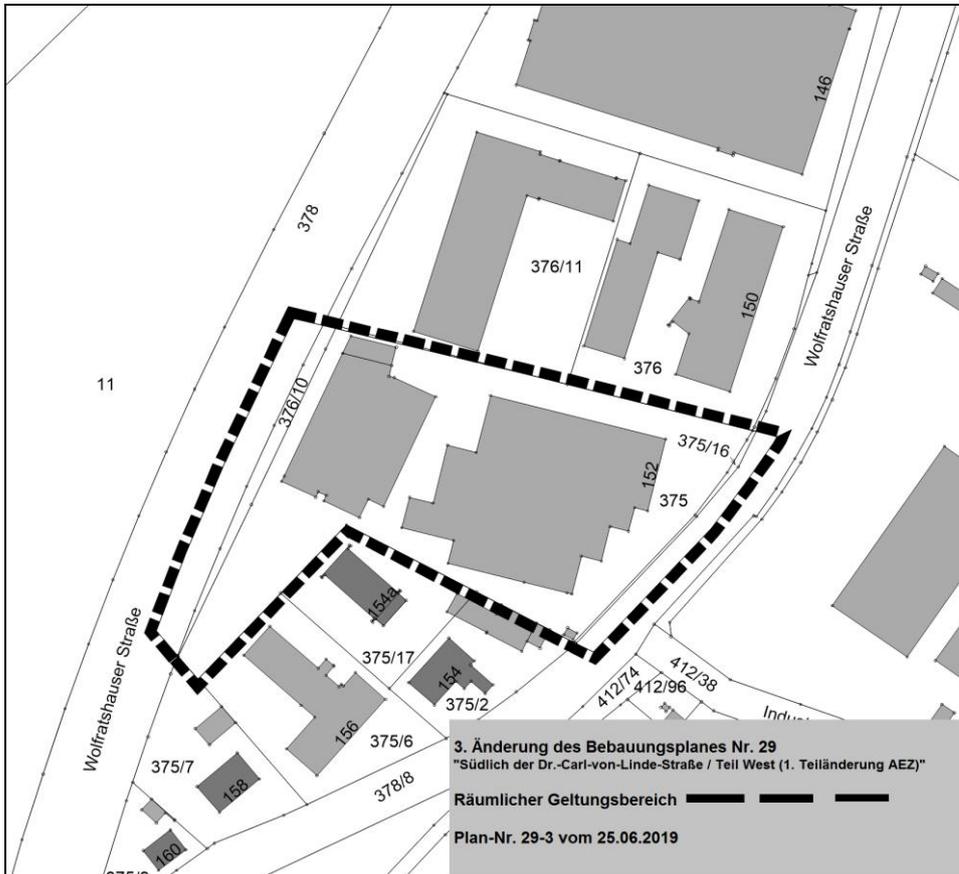
#### **2) Geltungsbereich der 3. Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

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.

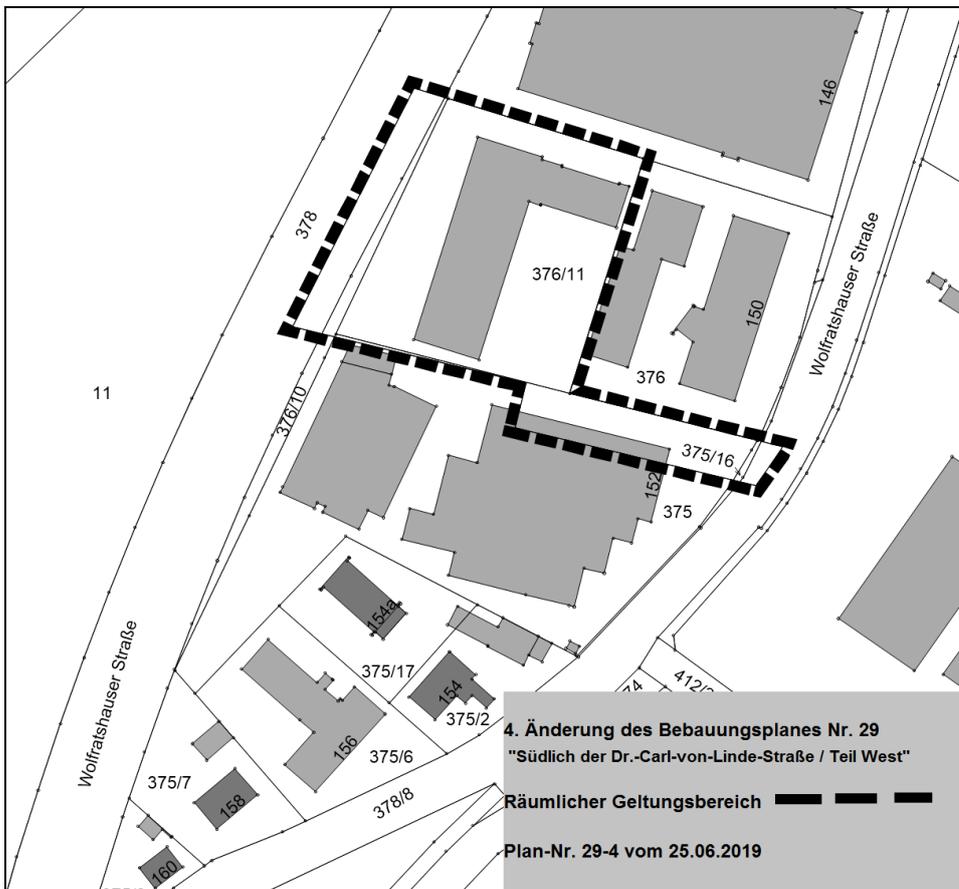
Der **räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung** bleibt, wie in der Beschlussfassung vom 26.02.2019 vorgenommen, unverändert weiter bestehen (es ist keine Änderung erforderlich).

Hinweis: 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, 375/16, 376/10, 378 und 378/8 erweitert.

Nachfolgend sind die räumlichen Geltungsbereiche der 3. und 4. Änderung dargestellt. In **Anlage 2** hat der Planungsverband diese Überlappung und die Planungen zur 3. und 4. Änderung nochmals in einer Unterlage verdeutlicht.



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 **Anlagen 3a, 3b, 3c, 3d**). 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 zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels 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