

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/703/2020/1

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.01.2020	öffentlich

Top Nr. 11

Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“, wegen des Logistikkonzeptes "Big-Wings" auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3 mit den Fl.-Nrn 412/105 und 412/60 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB);

- 1) Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches**
- 2) Konkretisierung der städtebaulichen Zielstellung/Begründung**
- 3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB**

Anlagen:

Anlage 1 - Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre

Anlage 1 - Ergänzter Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

- 1 [Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 auf den gesamten Geltungsbereich des](#)
 - a) [Bebauungsplanes Nr. 23 "Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße \(Peroxid\)" und](#)
 - b) [Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH \(1. Teiländerung\)".](#)[Der Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 23-03 vom 21.01.2020“ wird Bestandteil des Beschlusses.](#)
- 2 Der Gemeinderat konkretisiert die städtebauliche Zielstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ gegenüber dem Beschluss vom 08.10.2019 und begründet die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wie folgt:

Das Unternehmen United Initiators plant mit dem Werkslogistikkonzept „Big-Wings“ am Standort Pullach Änderungen der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und darüber hinaus Erweiterungen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" fallen. Somit sind zwei rechtsgültige Bebauungspläne betroffen, deren Festsetzungen die Planungen des Unternehmens nicht abdecken. Das Konzept „Big-Wings“ würde grünplanerische Festsetzungen berühren, liegt unmittelbar an bestehenden Waldflächen und beinhaltet neben baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, der Verlegung technischer Infrastruktur und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen. Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant.

Bei dem Werk des Unternehmens handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal können die Belange des Unternehmens und die öffentlichen Belange u.a. im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungspläne, die Anforderungen an die Grünplanung und erforderlicher ökologischer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des umzäunten Werksgeländes, der Planung von zwei Leitungstrassen im südlich angrenzenden Wald, dem Rück-/Neubau von Werkswohnungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde zum mittelfristigen Erhalt einer bestehenden Lagerfläche für das Pullacher Geothermie-Projekt und der mittelfristigen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen Wertstoffhof nur durch Bauleitplanung bewältigt werden. Um die eigenen Planungsziele der Gemeinde Pullach i. Isartal zu schützen, wird eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch erlassen. Hierbei handelt es sich um Ziele hinsichtlich der

- Herstellung und grünplanerischen Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,
- Sicherung der bestehenden Lagerflächen für die Geothermie,
- Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,
- Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes,
- Schaffung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und
- freizuhaltenen Leitungstrassen und deren waldgerechte, naturschutzrechtliche und visuelle Verträglichkeit im südlichen Waldbereich im Rahmen der erforderlichen Verlegung eines Elektro-Erdkabels für die Bayernwerke und einer Wasserleitung der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS).

- 3 Zur Sicherung der Planung beschließt der Gemeinderat aufgrund § 14 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) eine Satzung über eine Veränderungssperre. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des
- a) Bebauungsplanes Nr. 23 "Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)" und
 - b) Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)".
- Der Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 23-03 vom 21.01.2020“ wird Bestandteil des Beschlusses.
- 4 Die Konkretisierung der städtebaulichen Zielstellung zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und der Erlass einer Veränderungssperre sind ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Begründung:

Hinweis: Ergänzungen sind in blauer Schrift kenntlich gemacht.

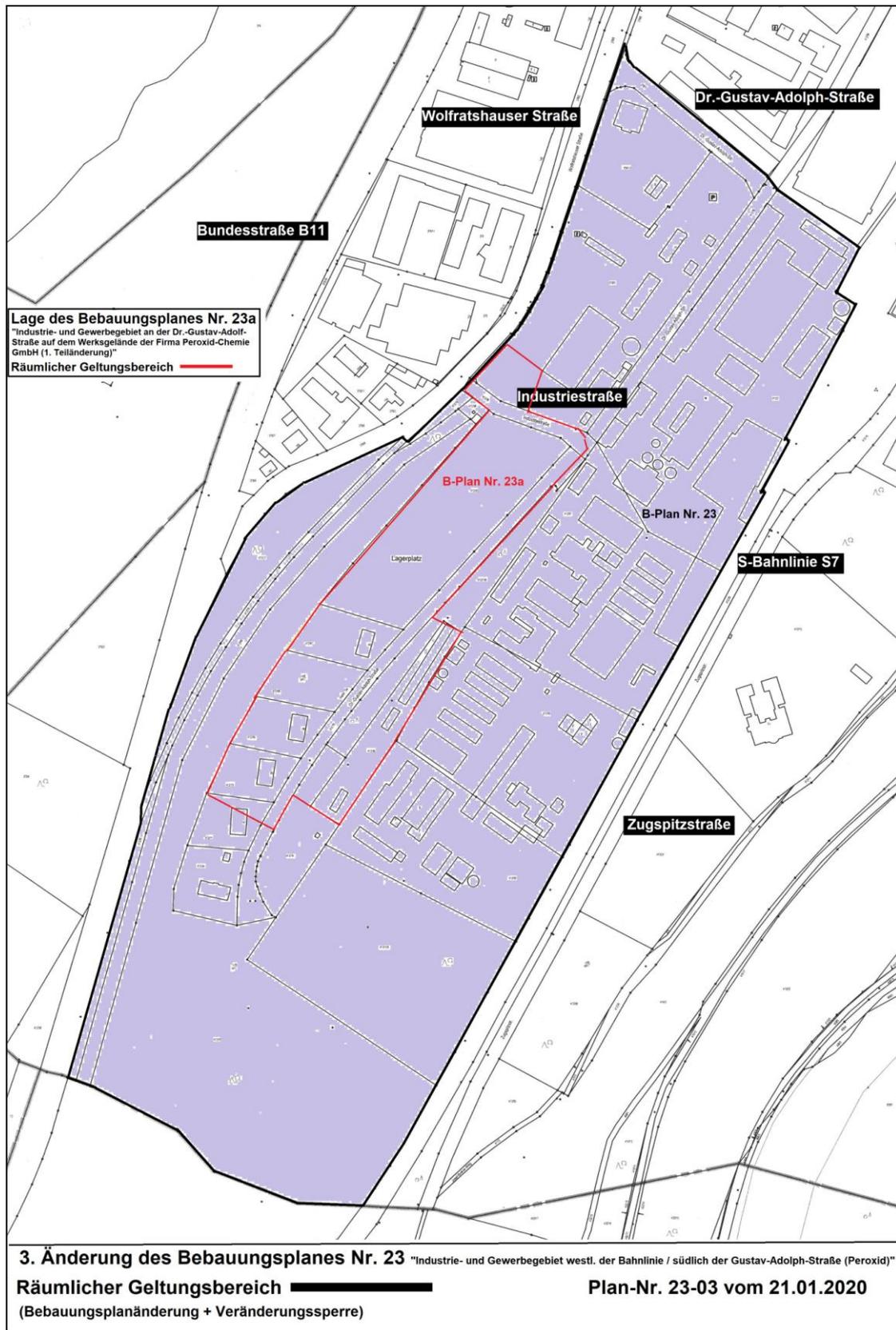
1 Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Gemeinderat hatte in der öffentlichen Sitzung am 08.10.2019 (TOP 6 / Vorlage: Abt. 5/665/2019) den Beschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 "Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)" nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der räumliche Geltungsbereich umfasste Teile des Anwesens Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3 mit den Fl.-Nrn. 412/105 und 412/60.

Es wird dem Gemeinderat die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vorgeschlagen. Der räumliche Geltungsbereich sollte auf den gesamten Geltungsbereich des

- a) Bebauungsplanes Nr. 23 "Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)" und
- b) Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-

Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" erweitert werden. Es wird auf den nachfolgenden Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 23-03 vom 21.01.2020“ verwiesen:



2 Konkretisierung der städtebaulichen Zielstellung zur Begründung des Bauleitplanverfahrens

Gegenüber der Beschlusslage aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am

08.10.2019, TOP 6, wird dem Gemeinderat die **Konkretisierung der städtebaulichen Zielstellung** zur Begründung des eingeleiteten Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ empfohlen. Der Hintergrund sind Bedenken des Landratsamtes München, dass die städtebauliche Zielstellung und die Begründung zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens derzeit ggf. nicht ausreichen.

Städtebauliche Zielstellung nach Beschlusslage im GR am 08.10.2019:

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist u.a. die von United Initiators geplante Werkserweiterung nach den Konzept „Big-Wings“ und deren Begrenzung auf die planerischen Vorstellungen der Gemeinde.

Vorschlag zur Konkretisierung der Zielstellung:

Das Unternehmen United Initiators plant mit dem Werkslogistikkonzept „Big-Wings“ am Standort Pullach Änderungen der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und darüber hinaus Erweiterungen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" fallen. Somit sind zwei rechtsgültige Bebauungspläne betroffen, deren Festsetzungen die Planungen des Unternehmens nicht abdecken. Das Konzept „Big-Wings“ würde grünplanerische Festsetzungen berühren, liegt unmittelbar an bestehenden Waldflächen und beinhaltet neben baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, der Verlegung technischer Infrastruktur und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen. Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant. Bei dem Werk des Unternehmens handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal können die Belange des Unternehmens und die öffentlichen Belange u.a. im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungspläne, die Anforderungen an die Grünplanung und erforderlicher ökologischer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des umzäunten Werksgeländes, der Planung von zwei Leitungstrassen im südlich angrenzenden Wald, dem Rück-/Neubau von Werkswohnungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde zum mittelfristigen Erhalt einer bestehenden Lagerfläche für das Pullacher Geothermie-Projekt und der mittelfristigen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen Wertstoffhof nur durch Bauleitplanung bewältigt werden. Um die eigenen Planungsziele der Gemeinde Pullach i. Isartal zu schützen, wird eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch erlassen. Hierbei handelt es sich um Ziele hinsichtlich der

- Herstellung und grünplanerischen Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,*
- Sicherung der bestehenden Lagerflächen für die Geothermie,*
- Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,*
- Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes,*
- Schaffung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und*
- freizuhaltenen Leitungstrassen und deren walddgerechte, naturschutzrechtliche und visuelle Verträglichkeit im südlichen Waldbereich im Rahmen der erforderlichen Verlegung eines Elektro-Erdkabels für die Bayernwerke und einer Wasserleitung der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS).*

3 Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung

Auf juristischen Rat wird empfohlen, dass der Gemeinderat – in Abweichung der Beschlusslage vom 08.10.2019 - zur **Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen** sollte (§ 14 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung GO). **Der räumliche Geltungsbereich sollte auf den gesamten Geltungsbereich des**

- a) Bebauungsplanes Nr. 23 "Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)" und
 - b) Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)"
- umfassen. Es wird auf den unter Ziffer 1) eingestellten Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 23-03 vom 21.01.2020“ verwiesen:

Der Entwurf einer Satzung über die Veränderungssperre findet sich in der **Anlage 1**.

4 Ergänzender Hinweis

Der Gemeinderat hatte in der öffentlichen Sitzung am 03.03.2015 (TOP 4) den Aufstellungsbeschluss zur **zweiten Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" gefasst. Der räumliche Geltungsbereich umfasste den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hintergrund war der Antrag des Unternehmens United Initiators vom 25.08.2014 zur Änderung des Bebauungsplanes. Die Zielstellung des Bauleitplanverfahrens war die Aufhebung der Festsetzungen für einen „Bio-Tech-Campus“ aus dem Jahr 2001 und Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes (GE/GI) und die Rückkehr der für diesen Bereich zuvor gültigen Regelungen im Bebauungsplan Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ aus dem Jahr 1995. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Pullach am 26.03.2015. Das Bauleitplanverfahren wurde im Ablauf seitens United Initiators nicht weiter unterstützt, so dass kein B-Planentwurf dem Gemeinderat vorgelegt werden konnte.

Vorbehaltlich der Beschlusslage des Gemeinderates wurde von der Verwaltung die Einstellung des Verfahrens zur 2. Änderung empfohlen. Diese ist Gegenstand der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.01.2020 (TOP 10).



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin