

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/713/2020

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	29.04.2020	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) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

2) Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - 3- und 4-Änd B-Plan 29 - Stellungnahmen Öffentl Auslegung - nur online verfügbar

Anlage 2 - 3-Änd B-Plan 29 - Liste Änderungen - nur online verfügbar

Anlage 3 - 3-Änd B-Plan 29 - Entwurf B-Plan - Planwerk - nur online verfügbar

Anlage 4 - 3-Änd B-Plan 29 - Entwurf B-Plan - Textl Fesetzungen - nur online verfügbar

Anlage 5 - 3-Änd B-Plan 29 - Entwurf B-Plan - Begründung - nur online verfügbar

Anlage 6 - 3-Änd B-Plan 29 - Entwurf B-Plan - Umweltbericht - nur online verfügbar

Anlage 7 - 3-Änd B-Plan 29 - Entwurf Vorhaben- u Erschließungsplan - nur online verfügbar

Beschlussvorschlag:**I. Beschlussvorschlag (I):**

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussvorschlag (I-1):

Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**B.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine**

Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist.

B.1.1 Regionaler Planungsverband München (RPV)

(Stellungnahme vom 30.01.2020)

B.1.2 Staatliches Bauamt Freising

(Stellungnahme vom 17.12.2019)

B.1.3 IHK für München und Oberbayern

(Stellungnahme vom 20.01.2020)

B.1.4 Isartalverein e.V.

(Stellungnahme vom 12.12.2019)

B.1.5 Landeshauptstadt München – Referat Stadtplanung und Bauordnung

(Stellungnahme vom 17.12.2019)

Beschlussvorschlag (I-2):

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist.

B.2.1 Regierung von Oberbayern

(Stellungnahme vom 19.01.2020)

Es wird festgestellt, dass aufgrund der vorgenommenen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf (u.a. Streichung der max. zulässigen Verkaufsfläche, Ergänzung der Verkaufsflächenbeschränkung von sog. Konzessionären auf max. 100 m²) ein Konflikt mit dem LEP-Ziel 5.3.3 nicht mehr gegeben ist.

Des Weiteren wird festgestellt, dass auch trotz der geringfügigen Erhöhung der Übernachtungs-kapazität der Hotelnutzung (von 125 auf 132 Zimmer) keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit vorliegt. Aus landesplanerischer Sicht sind keine kritisch zu bewertende Wirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis stehen die neu vorgenommenen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungs-plans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

B.2.2 Landratsamt München

(Stellungnahmen vom 10.12.2019, 23.12.2020, 08.01.2020, 13.02.2020)

Abteilung Bauen

1. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der Vorhaben

der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist die textliche Festsetzung zur Erforderlichkeit eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht ausreichend, die zu belastenden Flächen sind konkret festzusetzen: aus der Festsetzung geht nicht hervor, welche Flächen in welchem Umfang betroffen sind und wo sie liegen. Die erforderlichen Flächen sind im Hinblick auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Planzeichnung festzusetzen.

Des Weiteren ist es nicht ausreichend, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nur für den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 376/11 festzusetzen, da auch Zulieferer, Kunden und Erschließungsträger die Flächen nutzen müssen.

Alternativ sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich, wenn eine Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 erfolgt. Die Festsetzung 5.5 wäre dann nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Gemäß Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 zu verschmelzen. Dies wird durch den enthaltenen Hinweis der aufzuhebenden Grundstücksgrenze bereits verdeutlicht. Im Durchführungsvertrag wird die verpflichtende Verschmelzung der Grundstücke gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend konkret, ohne Verschmelzung könnte das Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Vorhabens mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist daher nicht erforderlich. Die Sicherung der Zugänglichkeit der Wertstoffinsel über ein Geh- und Fahrrecht wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Beschlussvorschlag (I-4):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird die Festsetzung A 5.5 gestrichen.

2. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 wird empfohlen, die erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich aufzunehmen und entsprechend als Flächen mit Geh- und Fahrrecht festzusetzen.

Andernfalls sollte Punkt 4 der Begründung im Hinblick auf die Möglichkeit der Ausfahrt des Lieferverkehrs über die interne Erschließungsflächen der Vorhaben der 3. und 4. Änderung ergänzt werden

Beschlussvorschlag (I-5):

Das Geh- und Fahrrecht auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 376 ist bereits entsprechend gesichert, ausfahrender Lieferverkehr ist dort zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung ist daher nicht erforderlich, zumal der ausfahrende Lieferverkehr auch auf den internen Erschließungsflächen des Vorhabens der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgen könnte. Wie vorgeschlagen wird die Begründung entsprechend ergänzt.

3. Die geplanten Stellplätze (offene, im Erdgeschoss, in der Tiefgarage) liegen auf verschiedenen Flurnummern und dienen den Vorhaben der 3. und 4. Änderung gemeinsam. Ergänzend sind zur planungsrechtlichen Sicherung die Stellplätze in den Festsetzungen sowie in der Planzeichnung als Gemeinschaftsanlage mit entsprechender Zuordnungsangabe festzusetzen.

Alternativ sind die Stellplätze nicht als Gemeinschaftsanlage festzusetzen, wenn eine Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 erfolgt. Die Festsetzung 5.6, Satz 2 wäre dann nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Gemäß Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 zu verschmelzen. Dies wird durch den enthaltenen Hinweis der aufzuhebenden Grundstücksgrenze bereits verdeutlicht. Im Durchführungsvertrag wird die verpflichtende Verschmelzung der Grundstücke gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend konkret, ohne Verschmelzung könnte das Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden. Eine Festsetzung der Stellplätze als Gemeinschaftsanlage mit entsprechender Zuordnungsangabe ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-6):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird daher der zweite Satz der Festsetzung 5.6 gestrichen.

4. Die Bebauungsplanänderung stellt einerseits darauf ab, dass die Grundstücke der 3. und 4. Änderung verschmolzen werden, andererseits wird jedoch in den Festsetzungen 5.5 und 5.6 auf diese nicht verschmolzenen Grundstücke Bezug genommen. Die Widersprüche sind auszuräumen. Bei einem Verschmelzen der Grundstücke wären keine Festsetzungen zur Grenzbebauung erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Gemäß Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 zu verschmelzen. Dies wird durch den enthaltenen Hinweis der aufzuhebenden Grundstücksgrenze bereits verdeutlicht. Im Durchführungsvertrag wird die verpflichtende Verschmelzung der Grundstücke gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend konkret, ohne Verschmelzung könnte das Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden. Festsetzungen zur Grenzbebauung sind somit nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-7):

Der Stellungnahme wird gemäß Abwägung gefolgt. Die Planunterlagen werden zur Klarstellung entsprechend angepasst.

5. Die Abgrenzungslinie für Bauteile mit einer max. Wandhöhe von 619,0 m ü NN wurde entfernt. Es wird darauf hingewiesen, dass dann die Gebäudeteile untereinander die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten müssen (SO: 1 H, GE 0,25 H). Verringerte Abstandsflächen sind im Bebauungsplan zu regeln. Dahingehend wird empfohlen, Höhendifferenzen in der Südansicht des Vorhaben- und Erschließungsplans ablesbar darzustellen und Einschnitte bei den Achsen G-H im Bereich des 3. und 4. Obergeschosses (Hotel) zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag:

Die Abgrenzungslinie wurde nicht entfernt, sie wurde lediglich großzügiger gefasst, um auf etwaige Änderungen flexibler reagieren zu können.

Die Gebäudeteile müssen untereinander die Abstandsflächen einhalten. Dahingehend ist eine Regelung zur Verringerung der Abstandsflächen erforderlich. Im Hinblick auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen und der geplanten Bebauung mit Winkeln ungleich 90° sind die Abstandsflächen nicht im südlichen Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 606,1 m ü. NHN anzuordnen, dort ist ohnehin teilweise eine Grenzbebauung festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Definition von Technik-Geschossen als Überschreitung der zulässigen Wandhöhe ergänzt.

Beschlussvorschlag (I-8):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Abstandsflächen werden im nördlichen Bereich des Baufeldes angeordnet, nicht im südlichen Bereich entlang der festgesetzten Baulinie. Dabei wird das Sondergebiet wie ein Gewerbegebiet gewertet. Abstandsflächen von 0,25 sind demnach einzuhalten. Die Darstellung des VEP wird zur Klarstellung wie vorgeschlagen angepasst.

Die Definition von Technik-Geschossen wird als Ergänzung der Festsetzung 2.6 aufgenommen.

6. In der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans zu überprüfen - die Grenze verläuft zum Teil außerhalb seines Geltungsbereichs sowie auf der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung und liegt im Westen in der öffentlichen Grünfläche. Dies betrifft ebenso die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Abwägungsvorschlag:

Das Grundstück Fl.Nr. 375 stellt den räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans dar. Das Planzeichen der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans verläuft einseitig von der tatsächlichen Grenzlinie – daher verläuft die Grenze plangraphisch auf der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung. Die Grenzen sind somit identisch. Die Legende des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zur Klarstellung angepasst. Die geringfügige Lage des

räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb des Straßenbegleitgrüns im Südwesten des Plangebiets wird redaktionell angepasst, ebenso die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Beschlussvorschlag (I-9):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Planzeichnung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden redaktionell angepasst.

7. In der Festsetzung A 1.1.3 beträgt die max. zulässige Anzahl an Hotelzimmern 132, im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur 120 Zimmer geplant. Es wird um Überprüfung gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die im Bebauungsplan max. festgesetzte Anzahl zulässiger Hotelzimmer räumt zusätzlich zur derzeitig gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Hotelnutzung eine gewisse Flexibilität ein. Ein Betreiberwechsel mit einer angepassten Zimmergröße wäre daher ohne Bebauungsplanänderung, sondern lediglich mit Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags möglich. Ein Widerspruch des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplan durch die geringe Anzahl der Hotelzimmer besteht nicht.

Beschlussvorschlag (I-10):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

8. Eine Überprüfung der zulässigen Lage der Werbeanlagen im westlichen Bereich der Südfassaden wird angeregt. Auf einen ggf. nicht unerheblichen Lichteinfall von beleuchteten Werbeanlagen auf die angrenzende Bebauung wird hingewiesen, Werbeanlagen sollten an der Südseite zur bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird um Prüfung bzgl. der Anzahl zulässiger Werbepylone in der 3. (2 Werbepylone) und der 4. Änderung (1 Werbepylon) gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die bisherige Zulässigkeit von Werbeanlagen im westlichen Bereich der Südfassaden wird beibehalten. Von einem erheblichen Lichteinfall von beleuchteten Werbeanlagen auf die angrenzende Bebauung wird unter Berücksichtigung auf die unzulässigen Arten von Werbeanlagen sowie der erforderlichen Farbtemperaturen von Beleuchtungen im Hinblick auf konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz gemäß der Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude vom 11.11.2019 nicht ausgegangen. Diesbezüglich sind auch die Festsetzungen zur Grünordnung zu berücksichtigen, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden mehrere der zu pflanzenden Bäume im südwestlichen Teil des Plangebietes verortet.

Die Anzahl zulässiger Werbepylone der 3. und 4. Änderung

ist unterschiedlich, da ein Werbepylon im gemeinsamen Zufahrtsbereich geplant ist, welcher in beiden Geltungsbereichen liegt. Ein weiterer geplanter Werbepylon befindet sich nur innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung. Die Lage der geplanten Werbepylonen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dort im Plan EG 1:750 als „Stele“ bezeichnet.

Beschlussvorschlag (I-11):

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zurückgewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

9. Die Absätze 1 und 2 der Festsetzung A 7.1 und der 1. Satz der Festsetzung A 7.2 (im Sinne von Bestimmungen über die Einzelheiten des Betriebs wie Betriebsabläufe, Regelungen der Betriebszeiten, Anlieferung) können nur als Hinweise aufgenommen werden, da es für sie keine Rechtsgrundlage gibt.

Abwägungsvorschlag:

Bei gegenständlichem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Daher können auch derartige Regelungen wie die Absätze 1 und 2 der Festsetzung A 7.1 und der 1. Satz der Festsetzung A 7.2 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten sein.

Beschlussvorschlag (I-12):

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zurückgewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

10. Das Geotechnische Gutachten des Grundbaulabors München vom 25.09.2019 stellt fest, dass vor Ausführung der Erdarbeiten eine Kampfmittelsondierung erforderlich ist. Dies sollte als Hinweis aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag (I-13):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird zur Klarstellung aufgenommen.

11. Die Nummerierung der Seiten der Satzung ist zu überprüfen, Seite 3 fehlt.

Abwägungsvorschlag:

Die Nummerierung des Textteils der Satzung steht in Verbindung mit der Planzeichnung, die Planzeichnung stellt die Seite 3 der Satzung dar. Ein entsprechender Vermerk ist in der Fußzeile der Planzeichnung vorhanden. Im Rahmen der Endfertigung des Bebauungsplans wird die Satzung mit Planzeichnung und Textteil auf einer Seite gefertigt.

Beschlussvorschlag (I-14):

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis

genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Zum Vorhaben und Erschließungsplan (VEP):

12. Aus dem VEP muss eindeutig ablesbar sein, auf welche Bebauungsplanänderung er sich bezieht – die Bereiche der 4. Änderung sollten schwarzweiß dargestellt werden. Die Bezeichnung des VEP ist zu ergänzen.

Beschlussvorschlag (I-15):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung angepasst. Die Bezeichnung wird entsprechend ergänzt.

13. In den Ansichten des VEP sind die vermutlichen Grundstücksgrenzen mit dem Planzeichen der Baugrenzen eingetragen, das entsprechende Planzeichen der Legende sollte verwendet werden.

Beschlussvorschlag (I-16):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung entsprechend angepasst.

14. Es wird empfohlen, in allen Ebenen der Schnittzeichnungen des VEP weitere Höhenangaben in m üNN anzugeben.

Beschlussvorschlag (I-17):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung wie vorgeschlagen angepasst.

15. Im VEP sollten die Baugrenzen entsprechend dem Planzeichen der Legende dargestellt werden.

Beschlussvorschlag (I-18):

Die Legende des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zur Klarstellung angepasst.

16. Die im Grundriss (1. OG) des VEP angegebene „3.615 m² NF (V)“ stimmt nicht mit der max. zulässigen Verkaufsfläche des Bebauungsplans (3.600 m²) überein. Die Planungen müssen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein.

Abwägungsvorschlag:

Die angegebene Nutzfläche der Verkaufsfläche von 3.615 m² bezieht sich auch auf die sog. Konzessionäre, welche jeweils bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig sind. Dies ist durch den Klammertext hinter der angegebenen Flächengröße verdeutlicht. Die Summe der Verkaufsflächen des Einzelhandelsbetriebs und der sog. Konzessionäre kann daher auch größer als die maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.600 m² des Einzelhandelsbetriebs sein. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan besteht somit nicht. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Verkaufsfläche wird auf 3.600 m² reduziert.

Beschlussvorschlag (I-19):

Der Stellungnahme wird gemäß Abwägung gefolgt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend

angepasst.

17. Nach der unverändert fortgeltenden Festsetzung der 1. Änderung ist auf Ebene E 0 ein Getränkemarkt zulässig. Im VEP sind hierfür keine Flächen vorgesehen, es wird um Überprüfung gebeten.

Beschlussvorschlag (I-20):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein Getränkemarkt auf der Ebene E0 ist derzeit nicht vorgesehen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

18. Bei der Legende des VEP ist zu prüfen, ob diese nur für den Lageplan gültig ist. Die Bezeichnung ist zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag:

Zur Berichtigung wird die westliche Umgrenzungslinie für die Tiefgarage um 0,5 m nach Westen verschoben, die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit dem geplanten Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein Abstand der Tiefgarage zur westlichen Grundstücksgrenze von 4,0 m (davor 4,5 m) ist nun mindestens einzuhalten. Städtebauliche Gründe sprechen nicht dagegen.

Beschlussvorschlag (I-21):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die verwendeten Planzeichen des Bebauungsplans werden teilweise auf die weiteren Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans übertragen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wird die westliche Umgrenzungslinie für die Tiefgarage um 0,5 m nach Westen verschoben, die Planzeichnung wird angepasst.

19. Es wird darauf hingewiesen, dass der VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszufertigen ist (sofern er nicht urkundengerecht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbunden wird). Entsprechende Verfahrensvermerke sind zu ergänzen.

Beschlussvorschlag (I-22):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird bezüglich des Ausfertigungs-Vermerks ergänzt.

Zur Begründung:

20. Es wird empfohlen, zur Information die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Flächenbilanz (Punkt 5.10) zu ergänzen, da die Kappungsgrenze überschritten ist. Des Weiteren sollte ergänzt werden, dass ca. 978 m² beider Geltungsbereiche der 3. und 4. Änderung in die Berechnung einfließen und bei den Nutzungszahlen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag (I-23):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Flächenbilanz der Begründung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

21. Die Anlage 2 der Begründung lag den Unterlagen nicht bei.

Beschlussvorschlag (I-24):

Die Anlage 2 lag der Begründung bereits bei und wird der Begründung erneut beigelegt.

Abteilung Grünordnung

Ein redaktioneller Hinweis bzgl. einer Schreibweise eines Wortes (zu „pflanzende“ statt „Pflanzende“) der Festsetzung A 7.5 wird vorgebracht.

Beschlussvorschlag (I-25):

Die Stellungnahme bezieht sich auf die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 und wird dort entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen der 3. Änderung ist nicht veranlasst.

Abteilung Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen.

Auf die Lage des Vorhabens im Hinblick auf den Sicherheitsabstand des Unternehmens United Initiators wird hingewiesen. Dies geht aus dem Gutachten des TÜV hervor.

Abwägungsvorschlag:

Das TÜV-Gutachten vom 22.07.2019 (Bericht-Nr.: SVO 2019 060) für das Vorhaben „Umsetzung des neuen Logistikkonzeptes „Big-Wings“ mit neuen Lagerräumen für organische Peroxide sowie Erneuerung und Modernisierung der Versand- und Umschlagslogistik“ kommt zum Ergebnis, dass die Sicherheit des Betriebes und eine ausreichende betriebliche Störfallabwehr gewährleistet ist und die erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung von Störfallauswirkungen getroffen werden. Aus Gründen des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses sind die Gutachteninhalte des Unternehmens United Initiators weder der Gemeinde Pullach i. Isartal noch dem Antragstellern vollumfänglich zugänglich. Aus der Version des Gutachtens für die öffentliche Auslegung im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens des vorgenannten Vorhabens („Big Wings“) ergibt sich jedoch nicht, ob die Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 außerhalb des Sicherheitsabstandes liegt.

In Ergänzung wurde durch einen Sachverständigen des TÜV-Gutachtens elektronisch am 25.09.2019 mitgeteilt, dass die Bestimmung angemessener Sicherheitsabstände im Rahmen des TÜV-Gutachtens erfolgte. Es ist aus fachtechnischer Sicht festzustellen, dass die angemessenen Sicherheitsabstände, die beim Vorhaben „Big-Wings“ ermittelt wurden, die der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 zugrundeliegenden Planungen nicht erreichen und räumlich somit weit auseinander gelegen sind.

Den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 lit. j BauGB i.V.m. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

wird somit Rechnung getragen: von schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 (sog. öffentlich genutzte Gebäude) können somit so weit wie möglich vermieden werden.

Beschlussvorschlag (I-26):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägung wird festgestellt, dass angemessene Sicherheitsabstände des Störfallbetriebs der Fa. United Initiators zum Vorhaben eingehalten sind. Die Begründung bzw. der Umweltbericht dokumentieren die Ergebnisse bereits. Die Zusammenfassung des Umweltberichts wird entsprechend ergänzt.

Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zwingend im Vorgriff der Abrissarbeiten des Gebäudes durch den Vorhabenträger umzusetzen sind.

Beschlussvorschlag (I-27):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

B.2.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern

(Stellungnahme 31.01.2020)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet ein Handwerksbetrieb befindet. Im Zuge der weiteren Planungen und die heranrückende Bebauung des Hotels darf dieser nicht beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.).

Abwägungsvorschlag:

Von einer Beeinträchtigung sowie einer Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten eines angrenzenden Handwerksbetriebs wird nicht ausgegangen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Gebäude untersucht. Für das Vorhaben innerhalb des Plangebiets einschließlich der Hotelnutzung wurde analog zur derzeitigen Einstufung des Gebiets der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zu Grunde gelegt. Im Ergebnis kommt die schalltechnische Untersuchung zu keiner Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen. Für die Bemessung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße des Vorhabens wurde auch die Einwirkung von Gewerbegeräuschen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag (I-28):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine

Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

B.2.4 Deutsche Bahn AG
(Stellungnahme 31.01.2020)

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind weiterhin zu gewähren.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen wird hingewiesen. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beschlussvorschlag (I-29):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

B.2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme 18.12..2019)

Auf die bereits abgegebene Stellungnahme wird – mit folgender Änderung – verwiesen: Wegfall des Absatzes „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.“

Beschlussvorschlag (I-30):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neue Inhalte gegenüber der Stellungnahme vom 30.07.2019 wurden nicht vorgebracht. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

B.2.6 Eisenbahnbundesamt
(Stellungnahme vom 29.01.2020)

Es bestehen keine Einwände gegenüber der Planung. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) der Strecke 5507 München Wolfratshausen wird hingewiesen.

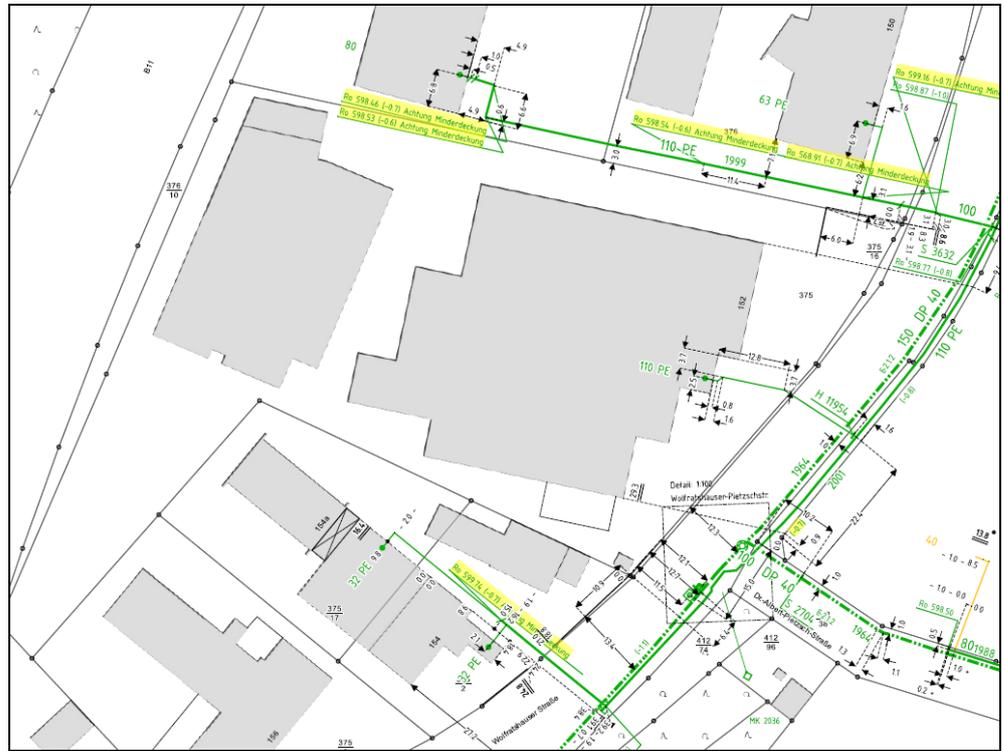
Beschlussvorschlag (I-31):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

B.2.7 SWM Services GmbH
(Stellungnahme vom 10.01.2020)

Im Geltungsbereich befinden sich Erdgasanschlussleitungen, welche vor Beginn der Abbrucharbeiten stillgelegt werden müssen. Weitere Hinweise bzgl. der Umlegung bzw. Verlegung von Versorgungsanlagen sowie der Ausführung von Baumaßnahmen werden vorgebracht.

Des Weiteren sind in der Wolfratshausenerstraße eine Erdgashochdruckleitung und eine Niederdruckleitung verlegt. Zwischen der geplanten Bebauung und unserer Erdgas-Hochdruckleitung muss ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m eingehalten werden.



Beschlussvorschlag (I-32):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten einen ausreichenden Abstand der geplanten Bebauung gegenüber der Erdgas-Hochdruckleitung. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

B.2.8 Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 17.12.2019)

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem Überschwemmungsgebiet liegt. Auf die im Geltungsbereich verteilten Altlastenverdachtsflächen muss Rücksicht genommen werden. Das geotechnische Gutachten des Grundbaulabors München vom 25.09.2019 stellt schädliche Bodenveränderungen fest. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis.

Darüber hinaus wird für Gebäude auf abseits von oberirdischen Gewässern bestehende Gefahren durch Wasser hingewiesen, dies betrifft u.a. mögliche Überflutungen durch Starkregenereignisse. Dies muss bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. berücksichtigt werden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

Beschlussvorschlag (I-33):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Topographie des Plangebiets wurde bei der Festlegung der Erdgeschosshöhen berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.

- III. Der Gemeinderat nimmt den überarbeiteten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Stand vom 31.03.2020 und den überarbeiteten Entwurf der 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 (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 29.04.2020) zur Kenntnis und beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ferner wird beschlossen, dass Stellungnahmen nur für die geänderten bzw. ergänzten Teile abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen verkürzt.
- IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung zu benachrichtigen und haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Begründung:

Abwägung über Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.12.2019 bis 31.01.2020. Über die Stellungnahmen (siehe **Anlage 1**) kann die Abwägung vorgenommen werden.

Erneute Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich durch Stellungnahmen Änderungen ergeben, die eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfordern.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen - als Gegenstand der erneuten Auslegung und Beteiligung - ergeben sich aus **Anlage 2**.

Es ist vorgesehen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden wird angemessen verkürzt.

Der überarbeiteten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Stand vom 31.03.2020 und der überarbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" mit Stand vom 29.04.2020 liegen als **Anlage 3 bis 7** bei. Die geänderten Bereiche sind markiert.

Die Gutachten

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche / Ingenieurbüro Greiner, Nr. 219083/2 vom 18.10.2019
- Geotechnisches Gutachten, Grundbaulabor München, Nr. P06361 vom 25.09.2019
- Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude, Dr. Knut Neubeck, Büro für ökologische Gutachten und Tiergesundheit, Nr. 375-376_11_Pullach vom 11.11.2019
- Verkehrstechnische Untersuchung, Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Nr. 27394.0 vom 07.11.2019

lagen bereits der Beschlussvorlage der **öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom**

26.11.2019 (TOP 7) vor. Auf diese Sitzungsvorlage und die Anlagen wird verwiesen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin