

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/755/2020

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	15.09.2020	öffentlich

Top Nr. 5

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);

1) Aufstellungsbeschluss

2) Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes

3) Einleitung des Verfahrens der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB) und der der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag United Initiators vom 18-10-2019

Anlage 2 - BP 23b Entwurf B-Plan - Stand 15-09-2020

Anlage 3 - BP 23b Entwurf Begründung - Stand 15-09-2020

Beschlussvorschlag:

- 1) Grundlage für die Bauleitplanung ist der Antrag des Unternehmens United Initiators vom 18.10.2019 mit der Erklärung zur Kostenübernahme.
- 2) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr.: 23b-01 vom 15.09.2020“ dargestellt und wird Bestandteil des Beschlusses.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist wie folgt definiert:

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. Die Gemeinde Pullach i. Isartal verfolgt 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) Der Gemeinderat billigt den vom Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" mit Begründung und Umweltbericht (Stand: 15.09.2020).
- 4) Ferner wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zeitpunkt, Ort und Dauer des Verfahrens der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Unterrichtung der Behörden erfolgt schriftlich.
- 5) Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" der Flächennutzungsplan (FNP) in einem Teilbereich geändert werden muss, da sich der Bebauungsplan aus dem FNP entwickeln muss (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hierfür wird ein gesondertes Bauleitplanverfahren durchgeführt.
- 6) Mit der Beratung der Gemeinde Pullach i. Isartal im Rahmen der Bauleitplanverfahren (Bebauungs- und Flächennutzungsplan) wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und mit der Rechtsberatung die Kanzlei Döring-Spieß, München, (weiter) beauftragt. Die Kosten trägt das Unternehmen United Initiators als Antragstellerin.

Begründung:

Hinweis

Auf folgende Beratungen im Gemeinderat wird hingewiesen:

- Öffentliche Sitzung am 08.10.2019, TOP 6
Beschlussvorlage: Abt. 5/665/2019
(*Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung*)
- Öffentliche Sitzung am 21.01.2020, TOP 11
Beschlussvorlage: Abt. 5/703/2020/1
(*Erweiterung räumlicher Geltungsbereich + Konkretisierung städtebauliche Zielstellung*)
- Öffentliche Sitzung am 21.07.2020, TOP 4
Beschlussvorlage: Abt. 5/742/2020/1
(*Präsentation Big Wings*)
- Öffentliche Sitzung am 15.09.2020, TOP (noch nicht vergeben)
Beschlussvorlage: Abt. 5/754/2020
(*Einstellung der 3. Änderung*)

Neuaufstellung statt 3. Änderung

Dem Gemeinderat wurde vorgeschlagen die „**dritte Änderung**“ **einzustellen** und stattdessen die **Neuaufstellung eines Bebauungsplanes** einzuleiten. Die Neuaufstellung ist das Ergebnis von verschiedenen Gesprächen zwischen United Initiators, dem Büro Dragomir, den beteiligten Rechtsanwälten und der Verwaltung. Daher deckt der Antrag von United Initiators vom 18.10.2019 auch die Neuaufstellung ab (siehe **Anlage 1**).

Die **Neuaufstellung** mit der Bezeichnung

Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße"

baut auf dem vom Gemeinderat am 08.10.2019 eingeleiteten und am 21.01.2020, hinsichtlich Geltungsbereich erweiterten und hinsichtlich städtebaulicher Zielstellung konkretisierten Verfahren zur dritten Änderung folgender Bebauungspläne auf:

- Bebauungsplan Nr. 23 "Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)"
- Bebauungsplan Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)"

Im Ergebnis bleiben diese Bebauungspläne weiter rechtskräftig (wichtig u.a. für das Anwesen Dr.-Gustav-Adolf-Str. 2, Fl.-Nr. 379/10, „Solitär“), werden aber für den Bereich der geplanten Neuaufstellung durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Städtebauliche Zielstellung

Die zuletzt in der Sitzung am 21.01.2020 konkretisierte **städtebauliche Zielstellung** für die dritte Änderung wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b unverändert übernommen und lautet 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-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 grünpfängerische

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.

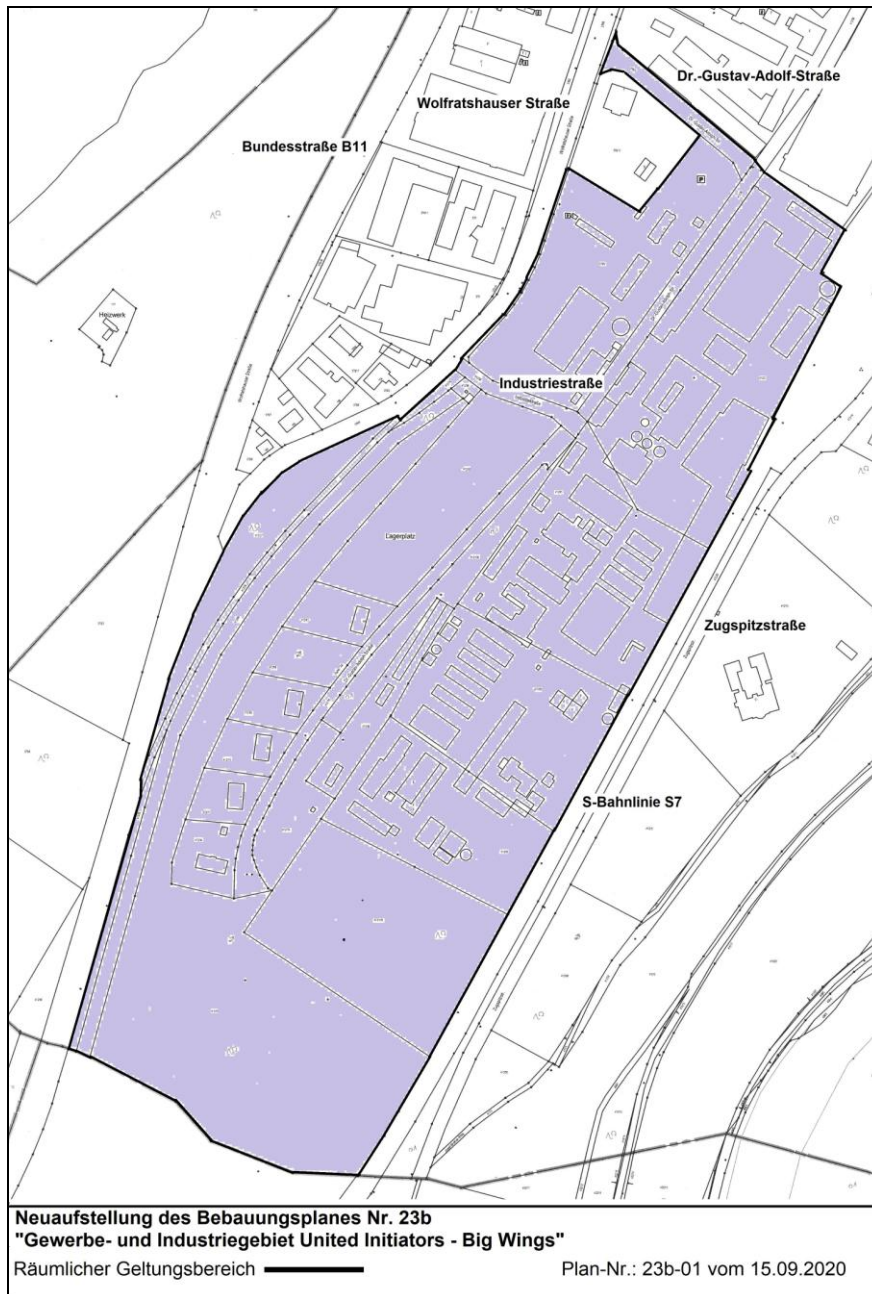
Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant. Bei dem Werk des Unternehmens handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal können die Belange des Unternehmens und die öffentlichen Belange u.a. im Hinblick auf die Auswirkungen 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. Die Gemeinde Pullach i. Isartal verfolgt 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 Ausgleichmaßnahmen und*
- freizuhaltenden 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).*

Räumlicher Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" ergibt sich aus dem Plan mit der **Bezeichnung „Plan-Nr.: 23b-01 vom 15.09.2020“** und umfasst **folgende Flurstücke** in der Gemarkung Pullach:

379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106



Ausnahme Anwesen „Solitär“

Das **Anwesen Dr.-Gustav-Adolf-Str. 2**, Fl.-Nr. 379/10, gehört nicht zum Werksbereich von United Initiators und ist nicht Bestandteil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Für das Anwesen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)" b.a.w. weiter in Kraft.

Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen neuen Wertstoffhof

Im nördlichen Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes konnte eine Fläche zur Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (z.B. für einen neuen Wertstoffhof) verhandelt werden. Es soll dinglich gesichert werden, dass die Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche über die Dr.-Gustav-Adolf-Straße (Werksstraße) erfolgen kann. Der Erwerb des rund 6.300 m² großen Areals durch die Gemeinde Pullach i. Isartal ist vorgesehen.

Werkwohnungen von United Initiators und „Isartaler Tisch“

Die **Werkwohnungen** und der im Werksbereich z.Z. untergebrachte „**Isartaler Tisch**“ sollen aus dem Werksbereich herausgelöst und auf die Westseite der Wolfratshäuser Straße (hier: Hausnummer 154/154a, Fl.-Nr. 375/2 und 375/17), unmittelbar südlich angrenzend an das AEZ-Einkaufszentrums, verlagert werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung innerhalb des hier rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ mit einem festgesetzten Mischgebiet MI werden Änderungen am Bebauungsplan (ggf. in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP nach § 12 BauGB) erforderlich werden. Neben der baulichen Ausnutzung des Grundstückes wird insbesondere auch die Höhe der Bauwerke Planinhalt sein.

Zudem muss vertraglich sichergestellt werden, dass der „Isartaler-Tisch“ hier auch künftig untergebracht wird.

Flächenbedarf des Unternehmens Innovative Energie für Pullach GmbH - IEP

Die IEP hat z.Z. von United Initiators eine Fläche zum Betreiben eines **Lagerplanes** gepachtet. Diese Fläche soll der IEP solange zur Verfügung stehen, bis seitens des Grundeigentümers die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes (hier: Areal GI 1.3) umgesetzt werden.

Perspektivisch plant die IEP im südlichen Gemeindebereich einen **Standort für eine Wärme- und Kältezentrale** mit einem Flächenbedarf von 2.500 m². In Gesprächen zwischen United Initiators, Planungsbüro Dragomir, IEP und Verwaltung wurde ein Standort vorgeschlagen, der süd-/westlich angrenzend an das neu strukturierte Werksgelände (hier: GI 1.3) liegen soll.

Der geplante **Standort für eine Wärme- und Kältezentrale** ist im Entwurf des Bebauungsplanes für die **frühzeitigen Beteiligungsverfahren** (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) **noch nicht aufgenommen**, soll aber Gegenstand des sich später anschließenden Verfahrens zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) werden.

Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Vom Büro Dragomir wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" mit Stand vom 15.09.2020 erarbeitet (siehe **Anlagen 2 und 3**).

Vorausgegangen sind Abstimmungen zur Konkretisierung des Planungsentwurfes im Rahmen von verschiedenen Abstimmungsterminen mit dem Rathaus (Abteilungen Bautechnik, Bauverwaltung und Umwelt), übergeordneten Behörden und in Gesprächen mit United Initiators, dem Planungsbüro Dragomir und den Rechtsanwaltskanzleien.

Dem Gemeinderat wird die Billigung der Entwurfsfassung vorgeschlagen (Billigungsbeschluss).

Erläuterung zu den Beteiligungsverfahren nach dem BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem mehrstufigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des BauGB:

- **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** (nach § 3 Abs. 1 BauGB) und der **Behörden** (§ 4 Abs. 1 BauGB) und
- **Beteiligung der Öffentlichkeit** in der **öffentlichen Auslegung** (nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der **Behörden** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

In beiden Verfahren kann die Öffentlichkeit Stellungnahmen schriftlich abgeben oder zur

Niederschrift bringen. Die Beteiligung der Behörden erfolgt stets schriftlich.

Ggf. schließen sich **erneute Beteiligungsverfahren** (§ 4a Abs. 3 BauGB) an.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach den BauGB

Nachdem der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt hat, kann das Verfahren der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** und **Unterrichtung der Behörden** eingeleitet werden. Das Verfahren wird voraussichtlich im Oktober/November 2020 durchgeführt werden.

Hinweis:

Flächennutzungsplan (FNP) – Änderung im Parallelverfahren

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im Zuge der Neuaufstellung eines B-Planes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Für die beabsichtigte Neuaufstellung des B-Planes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" ist der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich zu ändern.

Die hierfür erforderliche Beschlussvorlage wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates behandelt werden. Es wird ein gesondertes Verwaltungsverfahren durchgeführt.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a diagonal line and a star-like shape.

Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister