

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b
„Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“

GRUNDVEREINBARUNG
zur Bauleitplanung

zwischen

der Gemeinde Pullach i. Isartal
vertr. d. d. Erste Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund
Johann-Bader-Straße 21, 82049 Pullach i. Isartal
- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -

und

der United Initiators GmbH
vertr. d. d. Geschäftsführer Andreas Rutsch
Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, 82049 Pullach i. Isartal
- nachfolgend „**United Initiators**“ oder kurz „**UI**“ genannt -

- gemeinsam „die **Parteien**“ genannt -



Vorbemerkung

1. United Initiators betreibt am Standort Pullach i. Isartal ihr Stammwerk zur Herstellung von organischen Peroxiden und Persulfaten. Das Werk befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und Nr. 23a „Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)“, sog. Bio-Tec-Campus, und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Industriegebiet, Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung und Gewerbegebiet (GE) mit Emissionsbeschränkung dargestellt.

UI beabsichtigt eine Optimierung im Werk vorzunehmen (sog. Projekt „Big Wings“), um Verladeabläufe, Lieferabläufe und Produktionsabläufe an aktuelle Gegebenheiten anzupassen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine Änderung der beiden Bebauungspläne erforderlich, da das Konzept „Big-Wings“ grünplanerische Festsetzungen berührt, unmittelbar an bestehenden Waldflächen liegt und neben baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, die Verlegung technischer Infrastruktur und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen vorsieht. Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant.

2. Die Gemeinde beabsichtigt, die für die Optimierung erforderlichen bauleitplanerischen Maßnahmen vorzunehmen und für den Geltungsbereich der oben benannten Bebauungspläne das Baurecht mit Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (im Folgenden auch schlicht „Bebauungsplan“ genannt) für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den FINrn. 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 neu zu ordnen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" anzupassen. Die Gemeinde hat dazu mit Beschlüssen vom 15.09.2020 die Bauleitplanverfahren eingeleitet.

3. Für die Gemeinde 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 verfolgt u.a. Ziele hinsichtlich der
 - Herstellung und grünplanerischen Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,
 - Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,
 - Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes
und
 - Schaffung von ökologischen Ausgleichmaßnahmen.

4. Im Rahmen der Umplanung möchte die Gemeinde des Weiteren im nördlichen Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“ festsetzen und dort anschließend einen Wertstoffhof errichten; ebenso ist beabsichtigt auf dieser Fläche den „Isartaler Tisch“, einen Bedarfsversorger für Sozialhilfeempfänger, auf einer Geschossfläche von ca. 400 m² unterzubringen.
5. Das Vertragsgebiet sind die in der **Anlage 1** zu dieser Vereinbarung rot umrandet dargestellten Grundstücke mit den FINrn. 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, je Gemarkung Pullach, die allesamt im Eigentum der UI bzw. des verbundenen Unternehmens BAYERN ACQUISITION LLC (Delaware, US), stehen.

A. Vertragsabschlüsse

Zur Vorbereitung und Durchführung der oben bezeichneten Bauleitplanung sowie zur Förderung der mit der bezeichneten Bauleitplanung verfolgten Ziele beabsichtigen die Parteien neben dieser Grundvereinbarung, die im folgenden Absichts- und Abstimmungserklärungen enthält, noch weitere Verträge zivilrechtlicher und/oder städtebaulicher Natur mit wechselseitig bindenden Verpflichtungen abzuschließen; dabei können Vertragspartner auch Unternehmen sein, an denen die Gemeinde zumindest mehrheitlich beteiligt ist. Bei den weiteren Verträgen, deren Abschluss beabsichtigt ist, handelt es sich insbesondere um:

1. Städtebaulicher Vertrag, insbesondere zur Förderung und Sicherung der mit der oben bezeichneten Bauleitplanung verfolgten Ziele und Zwecke, zur Regelung der Übernahme von Kosten und Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung dieser Bauleitplanung entstanden sind und entstehen werden
2. Kaufvertrag für den Erwerb der „Wertstoffhoffläche“ für eine Teilfläche der FINr. 379/2 der Gemarkung Pullach
3. Kaufvertrag für den Erwerb der Fläche für die „Energiezentrale“ für eine Teilfläche von ca. 2.000 m²
4. Energielieferungsvertrag (mit der IEP GmbH)

B. Grundvereinbarung zur Bauleitplanung

Im Folgenden sind als Grundvereinbarung zur vorbezeichneten Bauleitplanung für die Vertragsparteien wichtige Maßnahmen und Absichten enthalten, wobei den Parteien das Interesse der anderen Partei an der jeweiligen Umsetzung der Maßnahmen bewusst ist. An der Umsetzung dieser Maßnahmen und Absichten haben die Parteien aufgrund der bisherigen vertrauensvollen und konstruktiven Zusammenarbeit und deren Fortführung jeweils ein großes eigenes Interesse.

1. Erneuerbare, CO₂-neutrale Energieversorgung und energetische Ertüchtigung von Nichtwohngebäuden

- 1.1. UI beabsichtigt den externen Strombezug für das Vertragsgebiet ab dem Jahr 2022 vollständig (100%) aus erneuerbaren Energien (Ökostrom) zu decken.
- 1.2. Des Weiteren wird UI für den Betrieb des Blockheizkraftwerkes prüfen, inwieweit zertifiziertes Biogas oder klimaneutrales, CO₂-freies Erdgas (sogenanntes Ökogas) bezogen werden kann.
- 1.3. Für die Erfüllung der oben genannten Ökostrom-Kriterien gelten beispielsweise die Zertifikate ok-power-Label, Grüner Strom Label, TÜV Nord EE01 sowie Ökostromkriterien von Greenpeace e.V. oder vergleichbare Standards (Stand 05.07.2022).

- 1.4 Hinsichtlich eines Teils des im Zusammenhang mit dem Betrieb des Werkes am Standort Pullach i. Isartal erforderlichen Bedarfs an Kälte und/oder Wärme führt UI mit der „Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP GmbH)“ Verhandlungsgespräche. Die IEP ist eine 100%ige Tochter der Gemeinde Pullach i. Isartal, die gegründet wurde, um geothermische Energie zu erschließen und über ein Fernwärmenetz zu verteilen. Zwischen UI und der IEP ist beabsichtigt, dass die IEP die UI hinsichtlich des Wärme- und Kältebedarfes des Werkes Pullach i. Isartal versorgt. Diese Leistung soll voraussichtlich ab dem Jahr 2028 zumindest teilweise erfolgen. Zunächst müssen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Investitionserfordernisse durch die IEP und UI ermittelt werden. Sofern die Ergebnisse dieser Prüfung wirtschaftlich vertretbar sind, werden die Details für diese Belieferungen unmittelbar zwischen UI und der IEP getroffen.
- 1.5 Hinsichtlich des Kältebedarfs, der von der IEP nicht gedeckt werden kann, wird UI prüfen, ob dieser mittelfristig mittels einer Kälteproduktion aus Ab- oder Adsorptionsanlagen, betrieben durch das bestehende Blockheizkraftwerk oder Kompressionskältemaschinen mit biogenen Kältemitteln, gedeckt werden könnte. Da die Erneuerung bestehender mangelfreier Kältemaschinen ökologisch wenig sinnvoll ist, kommt hier nur die Umstellung im Rahmen von erforderlichen Neuinstallationen in Betracht. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Investitionserfordernisse sind bislang nicht dargelegt und müssten im Rahmen der Prüfung ermittelt werden.
- 1.6 Bei der Errichtung neuer sowie der Sanierung bestehender Nichtwohngebäude wird UI mindestens alle Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes einhalten und zudem prüfen, inwiefern die Energieversorgung für diese Gebäude durch erneuerbare Energien erfolgen kann.

2. Gemeinsames integriertes Klimaschutzkonzept

- 2.1. Die Gemeinde hat bereits im April 2019 die Musterresolution „2030 – Agenda für Nachhaltige Entwicklung“ unterschrieben und sich der Zielvorgabe des Landkreises München angeschlossen.
- 2.2. Die Gemeinde hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt und verabschiedet. Dieses soll die künftige klimapolitische Zielsetzung und Ausrichtung der Gemeinde widerspiegeln und einen regelmäßigen Dialog mit dem Wirtschaftssektor institutionalisieren. UI verpflichtet sich, die Gemeinde bei der Fortschreibung dieses Klimaschutzkonzeptes zu unterstützen und kontinuierlich an Überarbeitungen mitzuwirken.
- 2.3. UI ist sich ihres Einflusses auf Umwelt und Klima bewusst und bekennt sich zu den 17 Zielen für Nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen und richtet das unternehmerische Handeln an der Agenda 2030 aus, wie es von der Bundesregierung umgesetzt und verlangt wird. UI bekennt sich auch zu den zehn Prinzipien des UN Global Compact. Um ein nachhaltigeres Wirtschaften zu erreichen, hat UI in Zusammenarbeit mit einer Beratungsfirma eine interne Umwelt-, Sozial- und Governance-Management (ESG) Initiative gestartet, durch welche globale und standortspezifische Ziele erfasst werden, um ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit zu fördern.
- 2.4. Ferner bekennt sich UI zu den in der derzeit vorliegenden Fassung des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde niedergelegten Klimaschutzziele sowie den anwendbaren Klimaschutzgesetzen. Dabei ist es UI als in der Gemeinde ansässiges Großunternehmen ein Anliegen, einen eigenen Beitrag zur Erreichung der landkreisweiten Klimaziele (Gemeinderatsbeschluss vom 04.04.2017 zur Erklärung des Landkreises München und seiner Städte und Gemeinden zur 29++ Klima.Energie.Initiative) und zur Erreichung der Klimaneutralität gemäß der von der Gemeinde unterzeichneten Resolution „2030 - Agenda für nachhaltige Entwicklung: Nachhaltigkeit auf kommunaler Ebene gestalten“ (Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2019) zu leisten.

2.5 Die aktuellen Klimawandelszenarien sowie die Ausführungen des Weltklimarates deuten klar darauf hin, dass mit dem Klimawandel Wetterveränderungen einhergehen, die katastrophale Ausmaße annehmen können (u. a. Trockenperioden, Stürme, Starkregenereignisse oder Überschwemmungen). Im Zuge des Projektes „Big Wings“ hat UI bereits ein neues Regenrückhaltebecken geplant, um potenzielle Starkregenereignisse zu adressieren. UI wird anhand eines Versicherungsgutachtens zu dem Projekt „Big Wings“ jährlich prüfen, ob Extremwetterszenarien (z.B. Starkregen, Überschwemmungen, Trockenperioden/anhaltende Hitze und Stürme) potenziell gefährliche Auswirkungen auf das UI Werk haben. Diese Überprüfungen sind der Gemeinde regelmäßig im Rahmen des Versicherungsgutachtens vorzustellen.

Sofern die nachstehenden Punkte nicht über das vorliegende Versicherungsgutachten abgedeckt werden, wird UI eine Überprüfung der folgenden sicherheitstechnischen Fragestellungen durch ein geeignetes Büro in Auftrag geben und geeignete Maßnahmen ergreifen, um die aufgedeckten Risiken so weit wie möglich zu vermeiden:

- Kann das Vorhaben „Big Wings“ auch unter Klimawandelbedingungen die ihm zugedachten Funktionen und Aufgaben uneingeschränkt erfüllen und unter veränderten Rahmenbedingungen aufrechterhalten werden? Untersucht werden soll hier konkret, ob die im Zuge des Projektes „Big Wings“ geplante Bebauung auch bei den potenziell drohenden Extremwetterereignissen Starkregen, Überschwemmungen, Trockenperioden/anhaltende Hitze/Waldbrandgefahr und Stürmen die erforderlichen Sicherheitsstandards einhält.
- Ist das Vorhaben unter Klimawandelbedingungen mit veränderten Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit verbunden? Untersucht werden soll hier konkret, ob die durch das Projekt „Big Wings“ geplante Bebauung bei Eintritt eines Extremwetterereignisses Risiken für die angrenzenden Wohngebiete hervorrufen würde.
- Resultieren aus den Planungen und ihren praktischen Umsetzungen unter Klimawandelbedingungen veränderte Risiken für die Umweltgüter, u.a. auch für die menschliche Gesundheit?

3. CO₂-Fußabdruck

UI hat in Zusammenarbeit mit einer ESG Beratungsfirma eine interne ESG Initiative gestartet, durch welche globale und standortspezifische Ziele erfasst werden, um ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit zu fördern. In diesem Zuge hat UI ein Konzept zur nachhaltigen Gestaltung ihres ESG erstellt. In ersten Schritten wird unter anderem der CO₂-Fußabdruck ermittelt werden. Hierzu wurde zu Beginn des Jahres 2022 eine Arbeitsgruppe unter zusätzlicher Einschaltung externer Berater erstellt, um Maßnahmen zur CO₂- Ermittlung und Reduktion umzusetzen. Hierbei soll die Scope 1 und 2 gemäß Greenhouse Gas (GHG) Protokoll mittelfristig erfasst werden, die Scope 3 wird im Anschluss erarbeitet werden.

4. Transport und Verkehr

4.1. Betriebliches Mobilitätsmanagement

UI ist es ein Anliegen, ihren Pendler- und Besucherverkehr nachhaltiger zu gestalten und die Nutzung des Umweltverbunds unter ihren Beschäftigten und Besuchern durch die Einführung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements zu fördern. Mit ca. 350 Angestellten und zahlreichen Besuchern ergibt sich hierbei ein großes Potenzial im Bereich Klimaschutz. In diesem Zuge soll ein betriebliches Mobilitätskonzept erstellt werden, welches stetig evaluiert und angepasst werden soll. UI sichert der Gemeinde zu, sie regelmäßig über den Umsetzungsfortschritt sowie die Evaluationsergebnisse zu unterrichten und Optimierungsmaßnahmen vorzuschlagen. Die eingeführten Maßnahmen sollen zum einen der Bewusstseinsbildung für nachhaltige Mobilität unter den Beschäftigten dienen und zum anderen direkt zur Vermeidung von Emissionen beitragen.

Folgender nicht abschließender Maßnahmenkatalog soll bei der Konzepterstellung einbezogen werden:

a) JobTicket

Es wird überprüft, ob den Beschäftigten von UI ein JobTicket angeboten werden kann. Durch die Einführung eines JobTickets könnte der Anreiz für Beschäftigte erhöht werden mit dem ÖPNV anzureisen. Hierzu könnte eine Mobilitätspartnerschaft mit dem MVV eingegangen werden und die ÖPNV-Nutzung durch Installation eines Abfahrtsmonitors des MVV im Foyer und im Intranet erleichtert werden.

b) Förderung des Radverkehrs

Am gesamten Firmenstandort wurde bereits eine Bestands- und darauf aufbauende Bedarfsermittlung der Fahrradabstellanlagen durchgeführt. Die Fahrradabstellanlagen wurden eingangsnah, gut sichtbar und leicht zugänglich realisiert. Eine feste Rahmenanschlussmöglichkeit sowie hochwertige und ansprechende Gestaltung gelten dabei als allgemeiner Standard. Um weitere Anreize für die Fahrradnutzung zu schaffen, besteht die Infrastruktur für Radfahrende, wie Duschen, Spinde und Umkleiden. Weiterhin soll der aktuell bereits bestehende Reparaturservice auf Optimierungsbedarf geprüft werden.

c) Fahrrad Aktion

UI organisiert jährlich eine Fahrradaktion, in der das Fahrradfahren in die Arbeit gefördert wird und ein interner Wettbewerb die Erreichung von höchstmöglicher Kilometeranzahl vorantreibt. Zudem unterstützt UI die Pullacher Stadtradel Aktionen, indem UI ihre Mitarbeiter motiviert, als UI-Team daran teilzunehmen.

d) Fahrgemeinschaften

UI beabsichtigt eine Plattform für Fahrgemeinschaften aufzubauen und diese angemessen unter den Mitarbeitenden zu kommunizieren und zu bewerben. Um künftig noch mehr MIV-Fahrten zu bündeln, wird eine gemeinsame Fahrgemeinschafts-Plattform für alle Gewerbe- und Industriebetriebe in Höllriegelskreuth von der Gemeinde eingeführt.

e) Carsharing

Um eine Flexibilisierung der Mobilitätsmöglichkeiten - auch für private Nutzung – voranzutreiben, wird UI sich mit einem geeigneten Unternehmen der Mobilitätsbranche in Verbindung setzen und darüber abstimmen, ob auf dem an das Werksgelände angrenzenden Parkplatz Stellplätze für Carsharing bereitgestellt werden können. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes soll eine entsprechende Anzahl der Plätze für Carsharing-Fahrzeuge ermittelt werden.

f) Mobilitätsberatung

UI will eine Mobilitätsberatung einrichten und allen Mitarbeitenden eine umfassende Information und Beratung zu allen Themen des betrieblichen Mobilitätsmanagements zusichern. Weiterhin sollen durch wiederkehrende Veranstaltungen mit Bezug zu Mobilität die Beschäftigten für das Thema Gesundheit und Mobilität sensibilisiert sowie zum Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel motiviert werden.

4.2. Klimaneutrales Logistikkonzept und Verlagerung auf die Schiene

Um die durch den Gütertransport von UI verursachte Umweltbelastung langfristig zu reduzieren, beabsichtigt UI, im Rahmen des „Big Wings“ Projektes einen transparenten ressourcenschonenden wie auch klimaneutralen Gütertransport bis 2023 zu prüfen und ggf. ein entsprechendes Logistikkonzept zu erstellen. In diesem Rahmen möchte UI die folgenden Punkte als Teil des Logistikkonzeptes berücksichtigen:

a) In einem transparenten Prozess ist das aktuelle sowie zukünftige Potenzial für eine Schienenverlagerung zu prüfen, sodass so viel wie möglich des Möglichen, über die Schiene abzuwickelnden Gütertransports bis 2023 dahin verlagert wird. In diesem Zusammenhang sollen Gespräche mit DB-Cargo und der DB Netz geführt werden sowie entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden, um den vorhandenen Gleisanschluss auf dem Werksgelände zu ertüchtigen und auszubauen, soweit dies in Zusammenarbeit mit DB Cargo und DB Netz möglich ist und alle notwendigen Genehmigungen eingeholt werden können.

b) Insbesondere soll geprüft werden, inwiefern die bereits jetzt teilweise über die Schiene angelieferten Rohstoffe künftig vermehrt auf diesem Wege angeliefert werden können. Hierzu soll mit der DB Cargo und DB Netz bestimmt werden, inwiefern eine Ausweitung der Anlieferungskapazitäten realisierbar ist.

4.3. Steuerung der Zu- und Abfahrt

UI gibt an alle beauftragten Speditionen schriftliche Empfehlungen hinsichtlich der Zu- und Abfahrt mit den nachfolgenden Inhalten (und erläuternden Kartenausschnitten) und Hinweisen:

- Korrekte georeferenzierte Zufahrtsadresse zur Eingabe im Navigationssystem (seit 2011 Industriestraße, jetzt: Dr.-Franz-Pollitzer-Straße)
- Aus München kommend: Zufahrt über Dr.-Carl-von-Linde-Straße / über Wolfratshausener Straße
- Keine Wende- und Parkmöglichkeiten in Buchenhain
- Keine Wende- und Parkmöglichkeiten: „Link Geräumt“, „Zyllnhard Geräumt“, „Preysing Geräumt“ (Thermalbohrung) und „Ludwigs Geräumt“

Die Gemeinde wird die Anlieferung durch eine adäquate Beschilderung unterstützen.

4.4. Gefahrguttransporte

UI wird für alle Gefahrguttransporte von und zu ihrem Werksgelände über den öffentlichen Verkehrsraum schriftliche Empfehlungen mit erläuternden Kartenausschnitten ausgeben, dass diese nach Möglichkeit nicht durch die bebauten Ortslagen der Gemeinde Pullach i. Isartal sowie Baierbrunn und Grünwald geführt werden.

Die Verwaltung der Gemeinde wird bei der Festlegung entsprechender Routen von UI beauftragter Speditionen Vorschläge unterbreiten und helfend zur Verfügung stehen.

5. Werkwohnungen

- 5.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den FINrn. 412/70, 412/71 und 412/94 der Gemarkung Pullach derzeit [REDACTED] Werkwohnungen, von denen aktuell [REDACTED] Wohnungen vermietet und bewohnt sind, wobei [REDACTED] Mieter [REDACTED] Wohnungen gemietet hat. Im Zuge der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes sollen u.a. diese Flächen aufforstet werden. Diese Festsetzung war bereits im vorangehenden Bebauungsplan als forstliche Ausgleichsmaßnahme der Rodung für die südliche Erweiterung, ehemals GI 13 und GI 17, bestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den FINrn. 412/67 und 412/69 der Gemarkung Pullach derzeit [REDACTED] Werkwohnungen, von denen aktuell [REDACTED] Wohnungen vermietet und bewohnt sind, wobei [REDACTED] Mieter [REDACTED] Wohnungen gemietet hat. Im Zuge der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes sollen u.a. diese Flächen als überbaubare Flächen innerhalb eines Gewerbegebietes festgesetzt werden.

Des Weiteren befinden sich auf dem Gelände des UI-Werkes auf der FINr. 379/2 der Gemarkung Pullach derzeit [REDACTED] Werkwohnungen, von denen aktuell [REDACTED] Wohnungen vermietet und bewohnt sind, wobei der Mieter Isartaler Tisch [REDACTED] Wohnungen gemietet hat. Im Zuge der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes soll ein Teil dieser Fläche als Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof sowie eine soziale Einrichtung mit ca. 400 m² Geschossfläche festgesetzt werden.

Um nach Änderung der Bauleitpläne die o.a. neuen Nutzungen zu ermöglichen, sollen die ursprünglich im Plangebiet vorhandenen insgesamt [REDACTED] Werkwohnungen in die Wolf-ratshäuser Straße verlagert werden.

- 5.2. Es ist beabsichtigt die auf die vorgenannten Flächen entfallenden Werkwohnungen durch die Neuerrichtung eines Wohnhauses auf den Grundstücken FINr. 375/2 und 375/17, Gemarkung Pullach zu kompensieren. Diese Grundstücke befinden sich im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr. Carl-von-Linde-Str./Teil West“. Für die Errichtung des Wohnhauses ist voraussichtlich die Anpassung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Die Parteien beabsichtigen hierfür die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.

Weitere konkretisierende Vereinbarungen und Verpflichtungen beabsichtigen die Parteien im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes FINr. 379/2 der Gemarkung Pullach durch die Gemeinde zu treffen.

C. Schlussbestimmungen

1. Die Vertragsparteien werden gemeinsam eine Presseerklärung bzw. Presseerklärungen erarbeiten, mit denen die Öffentlichkeit über die wesentlichen und relevanten Inhalte der geschlossenen Verträge – vgl. Teil „A“ – informiert wird. Die Presseerklärung wird nicht veröffentlicht, bevor beide Parteien der finalen Fassung zugestimmt haben. Beide Parteien können der Veröffentlichung einzelner Punkte widersprechen, sofern sie dies sachlich begründen können. Die Presseerklärung soll keine Inhalte enthalten, die nachweisbar Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse der UI betreffen, oder Einzelheiten zu Bürgschaften oder sonstigen Sicherungsmitteln.
2. Die UI verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung abgegebenen Absichtserklärungen und Interessensbekundungen auch ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der im Planungsgebiet befindlichen Flächen – jeweils mit Weitergabeverpflichtung – aufzuerlegen.
3. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung des Schriftformerfordernisses selbst. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht oder haben keine Gültigkeit.

4. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll der Fortbestand der übrigen Bestimmungen davon unberührt bleiben. Anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung soll dann eine solche als vereinbart gelten, die dem ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitestgehend entspricht. Gleiches gilt soweit sich herausstellt, dass diese Vereinbarung eine Regelungslücke enthält oder aufgrund von Änderungen in der Planung Regelungsbedarf entsteht bzw. besteht.

Es soll dann eine angemessene Regelung gelten, die rechtswirksam dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt hätten, wenn die Rechtsunwirksamkeit der Bestimmung oder die Vertragslücke bekannt gewesen wäre. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck der Vereinbarung rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Die Parteien verpflichten sich, die geänderten bzw. ergänzten Vereinbarungen jeweils schriftlich bzw. in gehöriger Form niederzulegen.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach i. Isartal hat dieser Grundvereinbarung mit Beschluss vom _____ zugestimmt. Diese Vereinbarung wird mit der Unterzeichnung wirksam.

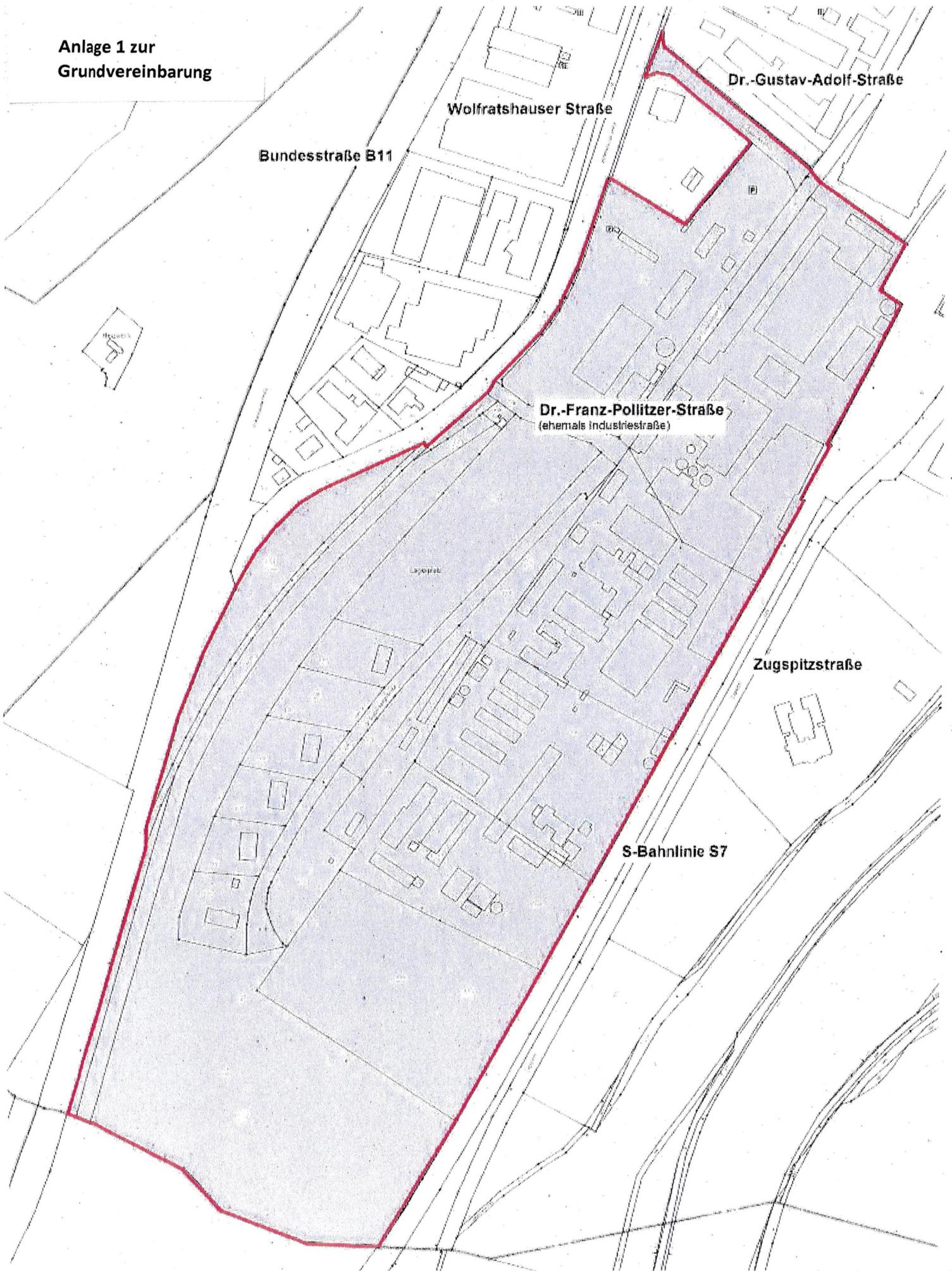
Pullach i. Isartal, den _____

Pullach i. Isartal, den 13.7.2022

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin


Andreas Rutsch
Geschäftsführer

Anlage 1 zur
Grundvereinbarung



Bebauungsplan Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" und
Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes
Räumlicher Geltungsbereich

m