

Telefon: 233- 22822
24822
Telefax: 233- 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/32 V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 Anzinger Straße 23/29

**- Aufhebung des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses und
des Billigungsbeschlusses und Verzicht auf Aufhebung
einfacher übergeleiteter Bebauungspläne
gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) -**

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01240

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 14 – Berg am Laim vom 22.07.2020

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß §§ 2 Nr. 13, 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

A) Sachstand und Beschlusslage

a) Anlass der Beschlussvorlage

Die Grundeigentümerin Firma Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG (eine Gesellschaft der PANDION Gruppe) hat von ihren ursprünglichen Planungen Abstand genommen, an der Anzinger Str. 23/29 Wohnnutzung zu verwirklichen. Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG beabsichtigt, nun auf dem gesamten Areal Gewerbenutzung (Bürogebäude) nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu realisieren.

Aufgrund der Rücknahme des Antrags auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung sind zur Bereinigung der Beschlusslage die Aufhebung des Einleitungs- und

Aufstellungsbeschlusses wie auch des Billigungsbeschlusses erforderlich.

b) Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim, sowie die im Jahr 2019 durch aktuelle Grundstücksteilungen entstandenen Flurstücke Nrn. 18359/8, 18364/8 und 18364/9 der Gemarkung Berg am Laim und ist planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Es liegt zwischen dem Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“ und der Anzinger Straße. Die ehemalige Bestandsbebauung mit einem Bürogebäude aus dem Jahr 1988 ist inzwischen zurückgebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinien und rückwärtigen Baugrenzen.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dar. In den Bereichen, bei denen Gewerbegebiete und Allgemeine Wohngebiete aneinander grenzen, wird durch die Darstellung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Grenzbereich zwischen den beiden Nutzungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dem dadurch entstehenden Nutzungskonflikt Rechnung getragen und damit gleichzeitig auf die im Rahmen der nachfolgenden Verfahren entsprechend zu ergreifenden gegenseitigen Schutzmaßnahmen hingewiesen.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet zum Allgemeinen Wohngebiet ist, auf Grundlage der Vorhabenplanung mit Wohnungsbau, im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/17 "Werksviertel" (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061) und den Bereich an der Anzinger Straße (Bebauungsplan mit Grünordnung in Aufstellung Nr. 2097) erfolgt.

c) Beschlusslage

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2015 Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03113

Die Projektgesellschaft Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co.KG (Quantum) beabsichtigte, auf dem Areal mit den Flurstück Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim, ein Wohnquartier mit 515 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte und wohnverträgliches Gewerbe in den Erdgeschosszonen zu entwickeln. Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf vom Büro Ochs Schmidhuber Architekten und Luz Landschaftsarchitekten wurde am 25.11.2014 in der Stadtgestaltungskommission beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage dieser Planung hatte die Vorhabenträgerin den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde in der Vollversamm-

lung des Stadtrats am 01.07.2015 gefasst.

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss vom 22.03.2017
Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08417**

Auf Grundlage der bereits im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2015 vorgelegten Vorhabenplanung hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss vom 22.03.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 für das Grundstück Anzinger Straße 23/29 gebilligt und vorbehaltlich zur Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde jedoch vor Beginn der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgesetzt.

**- Vorhabenträgerwechsel vom 19.10.2019
Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16310**

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs mit Stand Billigungsbeschluss wurde gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB der Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der Vorhabenträgerin Projektgesellschaft Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co. KG (Quantum) am 08.03.2017 geschlossen. Darin verpflichtete sich die Vorhabenträgerin unter anderem zur Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz), zur Errichtung einer integrierten Kindertageseinrichtung, zur finanziellen Beteiligung an der Errichtung der Grundschule im angrenzenden Planungsgebiet „Werksviertel“ (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061, rechtsverbindlich seit 30.04.2018, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09891), zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau und zur Einräumung einer Dienstbarkeit für eine öffentliche Wegebeziehung zwischen Quartiersplatz und Anzinger Straße.

Nach dem Eingang von Einwänden eines benachbarten Gewerbebetriebes wurde das laufende Verfahren vor Beginn der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgesetzt. Die Vorhabenträgerin beabsichtigte, eine einvernehmliche Lösung mit dem Gewerbebetrieb zu finden. Aufgrund der daraus resultierenden notwendigen Umplanungen und der damit verbundenen längeren Laufzeit des Bebauungsplanverfahrens hat die Projektgesellschaft Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co. KG von der Fortführung des Verfahrens abgesehen und das Projekt an die Firma Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG (eine Gesellschaft der PANDION Gruppe) veräußert.

Mit Schreiben vom 27.10.2017 hat die Firma Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG um die Zustimmung der Landeshauptstadt München zum Wechsel der Vorhabenträgerin und der Übernahme sämtlicher Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 gebeten. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München stimmte dem Vorhabenträgerwechsel gemäß § 12 Absatz 5 BauGB mit Beschluss vom 09.10.2019 zu.

d) Zusammenarbeit mit der Vorhabenträgerin

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterstützte, mit Augenmerk auf die Wohnnutzung, die Umsetzung des Vorhabens und insbesondere die Bewältigung der

immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen auch mit Beratungen und aktiver Vermittlung zwischen der Vorhabenträgerin und dem benachbarten Gewerbebetrieb. Bereits kurz nach dem Eigentumsübergang auf die PANDION Gruppe wurde die Vorhabenplanung modifiziert: Im östlichen Karree wurde statt Wohnen Büroanwendung vorgesehen. Das östliche Karree mit Wohnnutzung wurde so konzipiert, dass immerhin noch 360 von den ursprünglichen 515 Wohneinheiten realisierbar wurden. In weiteren notwendigen Überarbeitungen entfielen aus Immissionsschutzgründen das im östlichen Karree integrierte Hochhaus und die zehngeschossige Ecküberhöhung der Gewerbenutzung. Der Bebauungsplanentwurf wurde in Folge der Anpassungen kontinuierlich fortgeschrieben. Zwischenzeitlich erhielt der benachbarte Gewerbebetrieb eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für seine Erweiterung bzw. Umstellung. Somit wurde die Bewältigung des Immissionsschutzes aufwändiger; die Vorhabenplanung wurde erneut dementsprechend angepasst.

Parallel zu den Änderungen der Vorhabenplanung nahm die Vorhabenträgerin Verhandlungen mit dem benachbarten Gewerbebetrieb mit dem Ziel einer Nachbarschaftsvereinbarung auf. Die Verhandlungen fanden über einen längeren Zeitraum in 2018 und 2019 statt, konnten jedoch nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Vorhabenträgerin weiterhin aktiv beraten und war bereit, auch ohne Nachbarschaftsvereinbarung das Bebauungsplanverfahren mit Wohnnutzung zu Ende zu führen. In einem letzten Treffen mit der Vorhabenträgerin im Januar 2020 wurde erneut deutlich gemacht, dass das Referat mit Entschlossenheit hinter dem Bebauungsplan mit anteiliger Wohnnutzung steht. Die Vorhabenträgerin entschied sich jedoch wegen der aus ihrer Sicht verbleibenden Rechts- und Realisierungsrisiken gegen die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens.

B) Rücknahme des Antrags auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Aufhebung des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses und des Billigungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 vom 01.07.2015

Im Nachgang zu dem erfolgten Vorhabenträgerwechsel hat die Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG nun von der Umsetzung des Vorhabens Abstand genommen und den Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zurückgezogen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann ohne einen entsprechenden Antrag der Vorhabenträgerin nicht durchgeführt werden (vgl. § 12 BauGB), da dann die Partnerin der planenden Kommune fehlt. Eine hoheitliche Planung mit dem Ziel Wohnbebauung müsste folglich neu starten und stünde zudem im Widerspruch zu den Vorstellungen der Grundstückseigentümerin. Die Siebengebirge Projektgesellschaft mbH & Co. KG beabsichtigt nunmehr, auf dem gesamten Areal Gewerbenutzung (Bürogebäude) unter Ausnutzung ihres nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts zu realisieren. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie der gefasste Billigungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 vom 01.07.2015 sind daher aufzuheben.

Eine nochmalige Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung oder ein Bebauungsplanverfahren allein für die Aufhebung der nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz übergeleiteten planungsrechtlichen Festsetzungen wären unverhältnis-

mäßig, zumal diese dem Vollzug des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB nicht entgegenstehen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes, Berg am Laim wurde zur **Aufhebung des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses sowie des Billigungsbeschlusses Nr. 2097** gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung, Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2, 6.1), teilweise in analoger Anwendung, mit Schreiben vom 15.07.2020 angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 21.07.2020 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 3).

Stellungnahme:

Ein „Runder Tisch“ zur Erläuterung der Planung und des Aufhebungsbeschlusses mit dem Vorhabenträger (Geschäftsleitung Pandion) und der Stadtverwaltung wurde am 19.08.2020 für Vertreter*innen des Bezirksausschusses 14 durchgeführt. Die Ablehnung des Bezirksausschusses 14 ist dem Verlust der zuletzt ca. 260 Wohneinheiten an geeignetem Standort geschuldet.

Dem Bezirksausschuss 14 wurden im „Runden Tisch“ die Chronologie des vorhabenbezogenen Projektes, die fehlende Rechtssicherheit für eine kurz- und mittelfristig umsetzbare Wohnnutzung am Standort sowie die intensiven, jedoch letztlich erfolglosen Verhandlungen zwischen Vorhabenträger und Stadtverwaltung für das Projekt erläutert.

Eine alternativ mögliche Ausübung der Planungshoheit durch die Landeshauptstadt München ohne Konsens mit der Eigentümerschaft, also ohne die Möglichkeit zur Anwendung der Richtlinien zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und auch ohne Möglichkeit zur Sicherung der (faktischen kurz- / bis langfristigen) Umsetzung der Ziele der Landeshauptstadt München für das Gemeinwohl (hier vorrangig Wohnnutzung) in einem Bebauungsplanverfahren, wurde erläutert und vom Bezirksausschuss 14 zur Kenntnis genommen.

Die Sicherung der städtebaulichen Ziele wie Vernetzung und Verbesserung der örtlichen und überörtlichen Wegebeziehungen wird durch im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten für eine Wegebeziehung vom „Werksviertel“ zur Anzinger Straße und eine Neugestaltung des Straßenraumes (Ludwig-Jung-Straße) adäquat erzielt.

Die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung jetzt auch für die geplante höherwertige wohnverträgliche Gewerbenutzung wird vom Bezirksausschuss 14 begrüßt.

Eine im Rahmen des § 34 BauGB nicht umsetzbare oder einforderbare Etablierung weiterer sozialer Einrichtungen (zum Beispiel Altenservicestützpunkt oder Ähnliches) wird vom Bezirksausschuss 14 zur Kenntnis genommen.

Der störungsfreie Erhalt eines für München aktuell sehr wichtigen, weltweit agierenden Betriebs in zentraler Lage wird vom Bezirksausschuss 14 anerkannt.

Eine Änderung der vom Bezirksausschuss 14 gefassten Beschlusslage wird dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hingegen nicht in Aussicht gestellt.

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, sind je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Rücknahme des Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2097 vom 01.07.2015 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 01.07.2015 zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097 und die Aufhebung der gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne und der Billigungsbeschluss für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.02.2015 schwarz umrandete Gebiet Anzinger Straße 23/29 (Anlage 1) werden aufgehoben
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – GSM
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/32
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V