

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

**Hinweis /
Ergänzung
vom 23.11.2020**

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01240

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2020 wurde die Beschlussfassung der Sitzungsvorlage in den Ausschuss vom 02.12.2020 vertagt. Vor der Beschlussfassung wurde Herr Oberbürgermeister Reiter gebeten, die Grundstückseigentümerin sowie den nachbarlichen Gewerbebetrieb zu einem Gespräch einzuladen um zu eruieren, ob eine Bereitschaft zur Einigung im Hinblick auf eine Wohnbebauung möglich erscheint.

Zudem wurden in der Stadtratssitzung Fragen von Seiten des Stadtrats gestellt, die in der Sitzung vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantwortet wurden. Nachfolgend wird über das Ergebnis des Treffens berichtet und es erfolgt zudem eine kurze Zusammenfassung der beantworteten Fragen, welche zugleich die mündlich geschilderte Historie des Verfahrens nochmals abbildet.

a) Ergebnis des Treffens am 10.11.2020 bei Herrn Oberbürgermeister

Das Gespräch bei Herrn Oberbürgermeister Reiter mit Vertretern von Pandion und RF360 zusammen mit der Stadtbaurätin hat am 10.11.2020 im kleinen Kreis stattgefunden. Beide Unternehmen erläuterten die Sachlage und den Verlauf der gemeinsamen Verhandlungen zu einer Nachbarvereinbarung, die im Hinblick auf die Realisierung von Wohnnutzung nicht zustande kam und auch für die Zukunft nicht möglich ist. Die Vorhabenträgerin Pandion ist daher der Ansicht, dass die Vereinbarkeit zweier divergierender Nutzungen und

folglich die Rechtssicherheit für Wohnungsbau für sie nicht vorliegt, wenn mangels Nachbarvereinbarung weiterhin eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht. Daher hält Pandion an ihrer Entscheidung fest, nur noch eine reine Büronutzung realisieren zu wollen.

b) Zusammenfassung der Antworten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung auf die Fragen aus dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2020

Angesprochen wurden die vermeintlich unterschiedlichen Positionen des Referats für Arbeit und Wirtschaft und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu dem Vorhaben der RF360 sowie dem Vorhaben der Pandion. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 2097 auf die Bedeutung des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebs der RF360 hingewiesen. Maßgeblich für das Referat für Arbeit und Wirtschaft war, unabhängig von der Art der Nutzung an der Anzinger Str. 23/29, den Verbleib von RF360 am Standort und dauerhaft zu sichern.

Die Referate haben aufgrund ihrer jeweiligen Ausrichtung unterschiedliche Standpunkte und Interessen zu vertreten. Während das Referat für Arbeit und Wirtschaft sich bemüht, ein produzierendes Gewerbe wie RF360 in München zu halten und sich entsprechend dafür einsetzt, die betrieblichen Möglichkeiten so offen wie möglich zu halten, ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom Stadtrat damit beauftragt, bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen. Demnach ist es Aufgabe des Referates für Stadtplanung und Bauordnung gewesen, auch eine an den Gewerbebetrieb heranrückende Wohnbebauung – soweit dies rechtlich zulässig und möglich ist – zu prüfen und den Grundstückseigentümer, also die Vorhabenträgerin, in ihrem Vorhaben zu unterstützen. Eine mangelnde Zusammenarbeit zwischen den Referaten liegt jedoch nicht vor.

Angesprochen wurde ferner, warum die Pandion sich im Ergebnis gegen eine Wohnbebauung entschied, insbesondere da der Nachbar RF360 laut Medienberichten Bereitschaft für einen angrenzenden Wohnungsbau signalisiert habe. Es ist richtig, dass in einer Nachbarvereinbarung zwischen RF360 und Pandion die Bereitschaft der RF360 für eine Wohnnutzung an der Anzinger Str. 23/29, insbesondere in Form eines wechselseitigen Rechtsmittelverzichts, Niederschlag finden sollte. Diese Nachbarvereinbarung kam jedoch trotz langer Verhandlungen nicht zustande. Daraufhin entschied sich die Grundstückseigentümerin Pandion, aufgrund der aus ihrer Sicht verbleibenden erheblichen Rechts- und Realisierungsrisiken, gegen die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens.

Wie in der Beschlussvorlage unter d) ausgeführt, unterstützte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Augenmerk auf die Wohnnutzung die Umsetzung des Vorhabens und insbesondere die Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen mit Beratungen und mit aktiver Vermittlung zwischen der Vorhabenträgerin und dem benachbarten Gewerbebetrieb. Es fanden diverse Abstimmungsgespräche mit Teilnahme von Pandion, RF360, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Referat für Gesundheit und Umwelt statt.

Im Laufe der Verhandlungen zwischen Pandion und RF360 zeigte sich zunehmend, dass eine Gewerbenutzung des westlichen Blocks einen „Puffer“ zwischen dem Standort der RF360 und dem künftigen Wohnen im östlichen Block schaffen könnte, der die bereits geschilderte immissionsschutzrechtliche Problematik zwischen einem produzierenden Ge-

werbe und einer Wohnbebauung entschärfen würde. Auf dieser Basis sollte ein immissionsschutzrechtlich bewältigbares Gesamtkonzept für das Vorhaben der Pandion geschaffen werden.

Im Kontext der Verhandlungen und der hiermit einhergehenden erforderlichen Umplanungen des Vorhabens entstand das Bedürfnis, die geänderten Vorhabenplanungen bereits vor dem anstehenden neuen Billigungsbeschluss bekannt zu geben. Folglich wurde die modifizierte Vorhabenplanung in der Kommission für Stadtgestaltung am 25.09.2018 ausführlich vorgestellt und dort auch mit positivem Ergebnis beraten. Ferner erfolgte eine Unterrichtung in der Halei vom 26.07.2018.

Der Vorhabenträgerwechsel im Bebauungsplanverfahren wurde mit Sitzungsvorlage am 09.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 16310) vom Stadtrat beschlossen. In dieser Beschlussvorlage wurde erneut auf die Notwendigkeit einer Umplanung des Vorhabens und eines neuen, darauf basierenden Billigungsbeschlusses eingegangen.

Der Bauantrag der Pandion mit Büronutzung im westlichen Block wurde im Zuge der Vorbereitung der neuen Billigungsbeschlussvorlage mit der modifizierten Vorhabenplanung (Gewerbe und Wohnen) eingereicht. Pandion wollte hiermit insbesondere Zeitverluste aus den langwierigen Verhandlungen mit RF360 kompensieren. Kurz zuvor im Dezember 2018 reichte RF360 einen weiteren Antrag auf immissionsschutzrechtlicher Genehmigung dem Referat für Gesundheit und Umwelt ein, der am 20.07.2020 genehmigt wurde. Folgerichtig war beabsichtigt in der Vorlage für den neuen Billigungsbeschluss den westlichen Gewerbeblock lediglich als Bestandsfestsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen. Aufgrund dieser Entwicklung konnte daher das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Baugenehmigung des westlichen Büroblocks erfolgen und die Baugenehmigung nach § 34 BauGB von der LBK erteilt werden.

Die geschilderte Historie zur Veränderung der Planung wurde auch auf Wunsch des Bezirksausschusses gemeinsam mit der Vorhabenträgerin Pandion und Vertreter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen eines runden Tisches eingehend erläutert.

Zu der im Ausschuss geführten Diskussion im Kontext der ordnungsgemäßen Abwägung der Vorlage durch den Stadtrat ist noch klarstellend auszuführen, dass der Bebauungsplan Nr. 2097 zwar gebilligt wurde, das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie ein Satzungsbeschluss allerdings nicht mehr erfolgt sind. Im Rahmen des durchgeführten Scopings, der Verfahren nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB und insbesondere bei der Erarbeitung der Beschlussvorlage zur Billigung und vorbehaltlicher Satzung des Bebauungsplans Nr. 2097 wurden keine Belange der Fachreferate vorgebracht, welche eine ordnungsgemäße Abwägung unmöglich machten und auch sonst gegen eine Vorlage des damaligen Billigungsbeschlusses sprachen. Der Billigungs- und vorbehaltliche Satzungsbeschluss wurde am 22.03.2017 vom Stadtrat ordnungsgemäß gefasst.

Wie bereits in der Beschlussvorlage unter c) ausgeführt, wurde jedoch das laufende Verfahren vor Beginn der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgesetzt. Somit konnte für den Bebauungsplan Nr. 2097 kein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Einwände des benachbarten Gewerbebetriebs RF360 wurden erst im Juli 2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 2061 Werksviertel formell vorgelegt. Der Betrieb der Qualcomm bzw. RF360 ist im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2061 Werksviertel (GE 8 (6)). Die rechtlich zulässige Nutzung im GE 8 (6) wurde insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2061 durch den Stadtrat umfassend abgewogen. Ein Abwägungsfehler ist folglich weder im Bebauungsplan Nr. 2061 (Werksviertel) noch im Rahmen des damaligen Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2097 (Anzinger Straße) erkennbar.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.