

Telefon: 0 233- 22549  
21694  
22500  
Telefax: 0 233- 24217

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/40 V  
PLAN-HA II/43 V  
PLAN-HA II/43 P

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058a**  
Paul-Gerhardt-Allee (östlich),  
Bärmannstraße (südlich),  
Bahnlinie München – Ingolstadt (westlich),  
Bahnlinie München - Augsburg (nördlich),  
Baumbachstraße (östlich)  
sowie Teile der sog. Gleisinsel  
(Teiländerung der Bebauungspläne  
Nr. 61a Teilbereich I und 1075)

### Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 01086

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat  
vom 13.08.2014**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2058a, Paul-Gerhardt-Allee etc.
Inhalte	Beauftragung zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen.
Entscheidungsvorschlag	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Maßgabe öffentlich ausgelegt, dass der Satzungsbeschluss erst dann vorgelegt wird, wenn die Einverständniserklärung zur Umlegung abgegeben wurde, die Städtebaulichen Verträge sowie die Sozialbindungsverträge abgeschlossen sind und gemäß der Einverständniserklärung bzw. den genannten Verträgen die Sicherheiten wirksam gestellt sind und die Auflassungsvormerkungen sowie die Dienstbarkeiten und Reallasten jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder deren Eintragungen unwiderruflich beantragt wurden.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058a, Paul-Gerhardt-Allee



Telefon: 0 233-22549  
21694  
22500  
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/40 V  
PLAN-HA II/43 V  
PLAN-HA II/43 P

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058a**  
Paul-Gerhardt-Allee (östlich),  
Bärmannstraße (südlich),  
Bahnlinie München – Ingolstadt (westlich),  
Bahnlinie München - Augsburg (nördlich),  
Baumbachstraße (östlich)  
sowie Teile der sog. Gleisinsel  
(Teiländerung der Bebauungspläne  
Nr. 61a Teilbereich I und 1075)

### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes**

Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 01086

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M=1 : 50.000

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat  
vom 13.08.2014**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2014 wurde der im Betreff genannte Bebauungsplan gebilligt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde dabei beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erst dann öffentlich auszulegen, wenn die Einverständniserklärung zur Umlegung abgegeben wurde, die Städtebaulichen Verträge sowie die Sozialbindungsverträge abgeschlossen sind und gemäß der Einverständniserklärung bzw. den genannten Verträgen die Sicherheiten wirksam gestellt sind und die Auflassungsvormerkungen sowie die Dienstbarkeiten und Reallasten jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder deren Eintragungen unwiderrüflich beantragt wurden.

Die Verhandlungen zum Umlegungsverfahren sind mittlerweile weit vorangeschritten. Auch liegen weitgehend ausverhandelte Entwürfe der Städtebaulichen Verträge vor. Auch haben die Investoren in weitreichendem Umfang im Binnenverhältnis Vereinbarungen vorbereitet, die einen sachgerechten Interessenausgleich zwischen den Investoren unterein-

ander sicherstellen sollen. Es ist schließlich davon auszugehen, dass die Investoren in Vorbereitung der zu erwartenden Vertragsabschlüsse die notwendigen, grundstücksbezogenen Handlungen vorbereitet bzw. bereits vollzogen haben.

Das für die Verhandlungen federführende Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gehen derzeit davon aus, dass zum vorgesehenen Beginn der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 01.09.2014 die Auslegungsvoraussetzungen wider Erwarten noch nicht vollständig vorliegen werden. Erst jetzt hat sich herausgestellt, dass die Verhandlungen auf Grund der Komplexität (mehrere Investoren, Koppelung des Umlenungsverfahrens mit herkömmlichen Städtebaulichen Verträgen, etc.) und der Urlaubs- und der Ferienzeit voraussichtlich erst im September 2014 abgeschlossen werden können.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist hier aber auf Grund der besonderen Umstände des Einzelfalls der Meinung, dass die Auslegung trotz noch ausstehender Vertragsschlüsse erfolgen sollte, da nur bei einem Auslegungsbeginn zu dem genannten Zeitpunkt die Zielsetzung erreichbar ist, dass der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2058a noch zum Jahresende 2014 erfolgen kann.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Im Regelfall erfolgt die Billigung und die nachfolgende Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs durch den Stadtrat erst dann, wenn der damit zusammenhängende Städtebauliche Vertrag mit den Planungsbegünstigten abgeschlossen und erforderlichenfalls notariell beurkundet ist, sowie die zu Gunsten der Landeshauptstadt München zu bestellenden Sicherheiten vorliegen und insoweit erforderliche grundbuchrechtliche Vormerkungen und Eintragungen erfolgt sind. In begründeten Einzelfällen hat der Stadtrat, wie auch hier, Billigungsbeschlüsse mit der Maßgabe gefasst, dass die Auslegung des Bebauungsplanes erst dann erfolgen kann, wenn die Vertragspartnerin/ der Vertragspartner als Eigentümerin/ Eigentümer der Grundstücke im Grundbuch eingetragen ist und die Auflassungsvormerkungen für die aus den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) resultierenden, ursächlichen Flächenabtretungen zu Gunsten der Landeshauptstadt München eingetragen sind sowie der Vertrag im Übrigen geschlossen ist, Klarheit und Einigkeit über die gesamten SoBoN-Lasten besteht und deren Ursächlichkeit und Angemessenheit außer Streit steht. Letzteres ist in solchen Fällen erfolgt, in denen keine Gefahr für die SoBoN-Interessen der Landeshauptstadt München bestand und absehbar war, dass die auf Seiten der privaten Vertragspartner noch bestehenden Probleme alsbald gelöst werden können.

Dass im vorliegenden Fall die Abschlüsse der Verträge im Binnenverhältnis, die Abgabe der Einverständniserklärungen sowie die Abschlüsse der Verträge mit der Landeshauptstadt München in absehbarer Zeit bevorstehen, ist nach dem Stand der Dinge zu erwarten, zumal auch alle Investoren von ihren getroffenen Dispositionen ein handfestes Interesse an einem baldigen Satzungsbeschluss haben.

Eine Gefährdung städtischer Interessen wird auf der anderen Seite nicht zu erwarten sein, auch wenn die Auslegung vor endgültigem Abschluss der Verhandlungen erfolgt.

Ein wesentlicher Aspekt der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung ist, dass die für die Umsetzung eines Bebauungsplanes erforderlichen Straßen-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen zeitnah gesichert und für den vorgesehenen Zweck zur Verfügung gestellt werden können. Vermieden werden soll auf Grund der Konstruktion - Auslegung erst nach Vertragsschluss und Billigungsbeschluss-, dass bereits vor dem Satzungsbeschluss bzw. dem Inkrafttreten des Bebauungsplans auf Grund der vorangeschrittenen Verfahrenssituation eine Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB eintreten kann, die zur Zulässigkeit plankonformer Bauvorhaben führt. Vorliegend wird man jedoch mit Sicherheit nicht von einer Planreife im Sinne der Vorschrift ausgehen können. Diese liegt nämlich nur dann vor, wenn im Rahmen der Auslegung keine oder keine wesentlichen Einwände vorgebracht worden sind, also unterstellt werden kann, dass der Stadtrat ohne weiteres und ohne Einwände den Satzungsbeschluss fassen wird. Von einer solchen Lage kann hier schon auf Grund der zu erwartenden Einwände, die einer eingehenden Abarbeitung bedürfen, nicht ausgegangen werden. Eine Planreife wird daher aller Voraussicht nach erst nach Satzungsbeschluss vorliegen.

Ausnahmsweise und (nur) vor dem Hintergrund, dass alsbald die Grundlage für die Schaffung einer sehr großen Zahl von dringend benötigten Wohneinheiten erfolgen kann (geplant sind 2.400 Wohneinheiten), hält es das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für möglich, von den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung abzuweichen und vorzuschlagen, dass erst vor Satzungsbeschluss abgeschlossene Verträge vorliegen müssen, Sicherheiten gestellt und Auflassungsvormerkungen eingetragen werden.

#### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing hat jedoch Abdruck der Vorlage erhalten.

#### **Verkürzung der Vorlagefrist**

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist eine Notwendigkeit für diese Vorlage noch nicht absehbar war. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil ansonsten eine öffentliche Auslegung im vorgesehenen Zeitrahmen (01.09.2014 bis 01.10.2014) nicht durchgeführt werden könnte und damit auch voraussichtlich der Satzungsbeschluss bis Ende 2014 gefährdet wäre.

Der Abstimmungsprozess mit dem Kommunalreferat war zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht abgeschlossen.

Dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Am-long, sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin der HA II, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2058a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Maßgabe öffentlich auszulegen, dass der Satzungsbeschluss erst dann vorgelegt wird, wenn die Einverständniserklärung zur Umlegung abgegeben wurde, die Städtebaulichen Verträge sowie die Sozialbindungsverträge abgeschlossen sind und gemäß der Einverständniserklärung bzw. den genannten Verträgen die Sicherheiten wirksam gestellt sind und die Auffassungsvormerkungen sowie die Dienstbarkeiten und Reallasten jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder deren Eintragungen unwiderruflich beantragt wurden.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

## IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 21
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat VV EO
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Kommunalreferat – RV
7. An das Kommunalreferat - Geodatenservice München (Umlegungsstelle)
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/42
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44 B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/43 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
24. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/40 V  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG.3





# LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE:
- RECHTSVERBINDL. BEB.PL.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

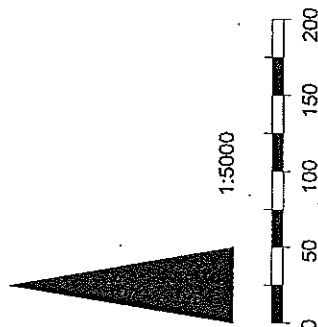
## ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNDUNGS NR. 2058a

BEREICH:  
PAUL-GERHARDT-ALLEE (ÖSTLICH),  
BÄRMANNSTRASSE (SÜDLICH),  
BAHNLINE MÜNCHEN - INGOLSTADT  
(WESTLICH),  
BAHNLINE MÜNCHEN - AUGSBURG  
(NÖRDLICH),  
BAUMBACHSTRASSE (ÖSTLICH),  
SOWIE TEILE DER SOG. GLEISEINSEL  
(TEILÄNDERUNG DER BEB.PL. NRN.  
61a TEILBEREICH 1 UND 1075)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II/43P

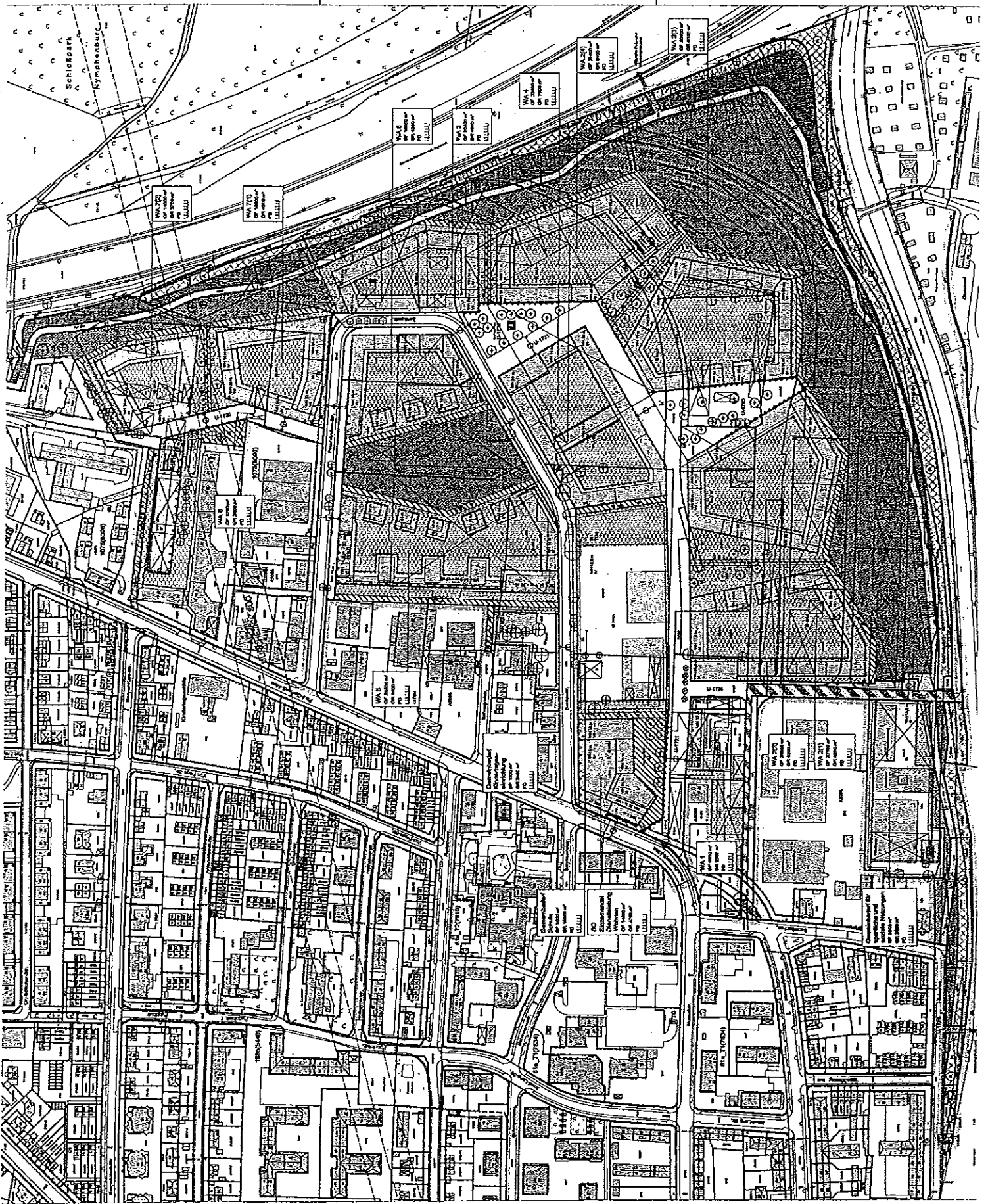
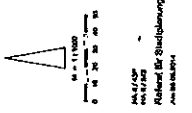
ANLAGE 1

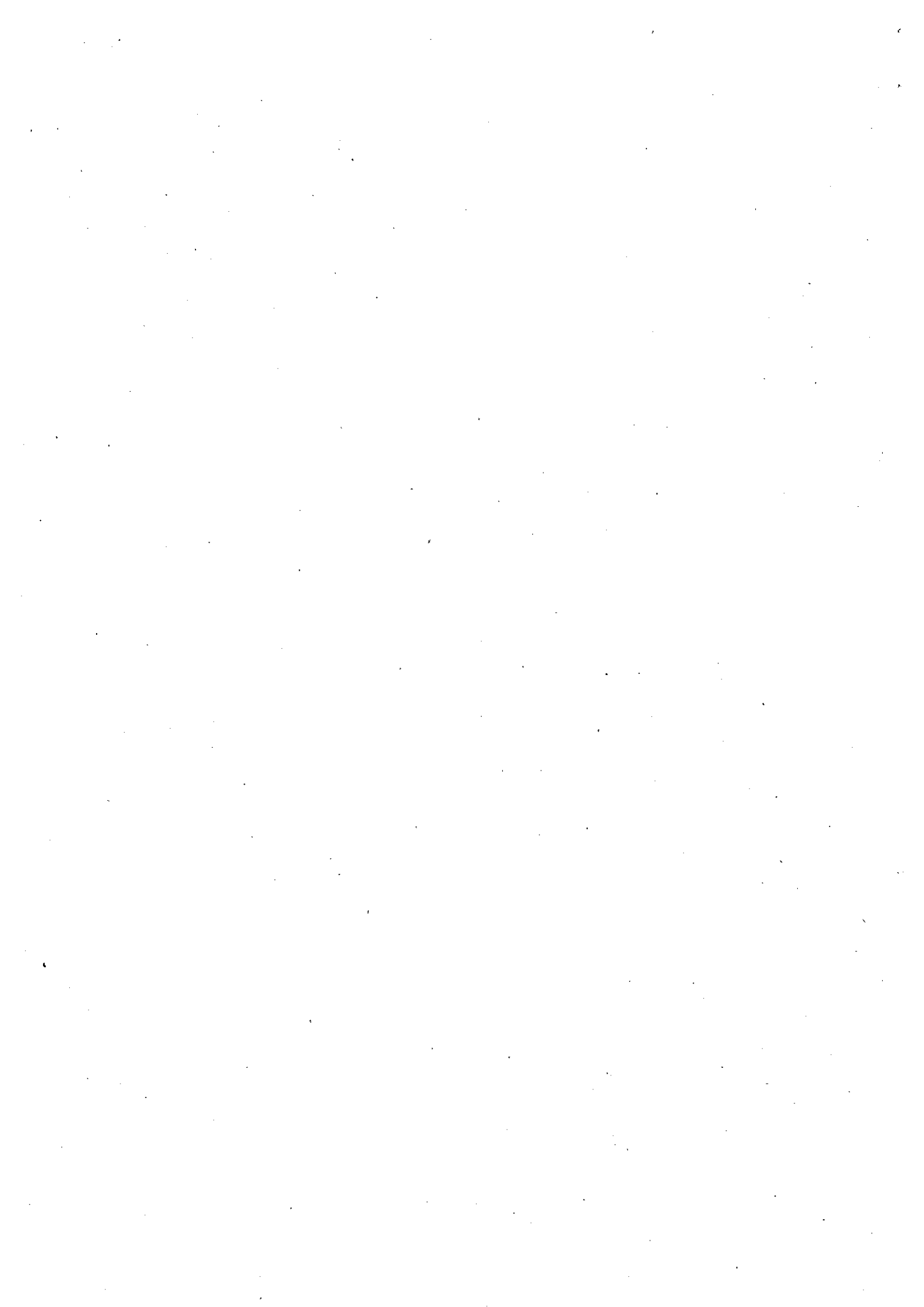




Ergänzung zur Planzeichenerklärung  
 Kennzeichnungen und rechtlichste Übernahmen  
 Grundbesitzverhältnisse (Pflanzungen, Wege, etc.)  
 Hoheitsrechtliche Verpflichtungen (Pflanzungen, etc.)  
 Abgrenzung von Grundbesitz (Pflanzungen, etc.)  
 Abgrenzung von Grundbesitz (Pflanzungen, etc.)

Rechtsurkunden mit Grundordnung Nr. 2056a  
 der Landratsstadt München  
 Bereich:  
 Paul-Gerhard-Allee (östlich),  
 Blümenstraße (östlich),  
 Bahnhofs München-Ingolstadt (westlich),  
 Baumgartstraße (östlich)  
 sowie Teile der sog. Gleisinsel  
 (\*Abgrenzung der Bahnanlage Nr. 61a Tabernisch Ludwig 1976)







## LEGENDE

- LAGE DES BEB.PL. GEM.  
BESCHLUSSVORLAGE  
IM STADTBEZIRK



1 : 50000

0 500 1000 1500 2000 m

## LAGEPLAN

## 21. STADTBEZIRK

## PASING-OBERMENZING

## BEREICH:

PAUL-GERHARDT-ALLEE (ÖSTLICH),  
BÄRMANNSTRASSE (SÜDLICH),  
BAHNLINIE MÜNCHEN - INGOLSTADT  
(WESTLICH),  
BAHNLINIE MÜNCHEN - AUGSBURG  
(NÖRDLICH),  
BAUMBACHSTRASSE (ÖSTLICH),  
SOWIE TEILE DER SOG. GLEISINSEL

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HA II / 43 P

