

Telefon: 0 233-22035
22664
22632
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/31 V

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 430/4 und 430/2, Gemarkung Bogenhausen, Friedrich-Eckart-Straße (westlich)

- Beschluss, kein Bebauungsplanverfahren einzuleiten-

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03425

Anlagen:

1. Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) mit Darstellung geplante Bebauung
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
4. Plan mit Darstellung der vorhandenen Gebäude
5. Umgebungsplan
6. Übersichtsplan Grünzug
7. Ausschnitt FNP M=1 : 5.000

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.01.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass des Antrages

Die Deutsche Plasser Bahnbaumaschinen GmbH (nachfolgend: Deutsche Plasser) hat mit Schreiben vom 15.03.2013 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (siehe Anlage 1). Ihre Planungsabsicht ist, den Betrieb am jetzigen Standort Friedrich-Eckart-Straße 35 zu erweitern.

Das Unternehmen Deutsche Plasser ist ein Tochterunternehmen des österreichischen Konzerns Plasser & Theurer - Export von Bahnbaumaschinen Gesellschaft m.b.H (nachfolgend: Plasser & Theurer) der Maschinen und Fahrzeuge für den Neubau, Umbau und die Instandhaltung von Gleisen und Oberleitungen herstellt und weltweit vertreibt.

Gegenstand des Unternehmens Deutsche Plasser sind:

- die Reparatur, Instandhaltung, Wartung, Inspektion und Begutachtung sowie der Vertrieb und die Vermietung von Bahnbaumaschinen der Unternehmensgruppe Plasser & Theurer und anderer Hersteller,
- die Haltung eines Ersatzteillagers sowie der Zukauf von und der Handel mit Ersatzteilen dieser Maschinen sowie mit Waren auf dem Gebiet des Bahnbaus,
- die Durchführung von Schulungen und Einweisungen an den Bahnbaumaschinen,
- die Interessenvertretung der Unternehmensgruppe Plasser & Theurer in Deutschland.

Am Standort München beschäftigt das Unternehmen derzeit 104 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bereichen Verwaltung, Logistik/Distribution und Werkstätten.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage, Eigentum, Bestandssituation

Das von der Deutschen Plasser ins Auge gefasste Vorhabengebiet liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 430/2 und 430/4, Gemarkung Bogenhausen mit den Gebäuden Nrn. 35 und 39, vgl. Anlage 4. Die Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Deutschen Plasser. Die Antragstellerin hat lediglich das Grundstück Fl.Nr. 430/4 gepachtet; das nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 430/2 ist derzeit von einer angrenzenden Baumschule gepachtet. Das Vorhabengebiet ist ca. 1,16 ha groß und befindet sich westlich der Friedrich-Eckart-Straße.

Auf dem Antragsgebiet befindet sich im Norden, Süden und Westen Gehölzbestand, der als Teil des Biotops M-562-05 erfasst ist und sich nach Westen außerhalb des Vorhabengebietes fortsetzt.

2.2. Planerische Vorgaben

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Antragsgebiet als Allgemeine Grünfläche (innerhalb des „Denninger Anger“) und überlagernd übergeordnete Grünbeziehung sowie eine nachrichtlich übernommene Hangkante dar (siehe Anlage 7).

2.3. Gebäudebestand, Genehmigungsstand der Gebäude

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug des Denninger Angers wird an der Friedrich-Eckart-Straße durch die Deutsche Plasser abgeriegelt und in seinem Zusammenhang unterbrochen. Der vorhandene Gebäudebestand im Planungsgebiet (siehe Anlage 4) ist jedoch nur teilweise und dies auch nur befristet genehmigt.

Das Planungsgebiet wird seit Ende des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Zunächst befand sich auf dem Betriebsgelände eine Ziegelei, die bis 1908 betrieben

wurde. Nachfolgend wurde der damals vorhandene Gebäudebestand von einer Konserven- und Marmeladenfabrik genutzt, die ergänzend zum vorhandenen Baubestand zum Betrieb der Firma weitere Gebäude errichtet. Der Betrieb wurde wohl in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts aufgegeben.

Erstmals gibt es 1964 einen aktenkundigen Hinweis auf den Betrieb der Deutschen Plasser und damit auch auf einen neuen Gewerbetypus auf dem Grundstück. So wurde eine zentralversorgte Ölofenwarmluftheizung für den damaligen Gebäudebestand zur Genehmigung beantragt. Wann und in welchem Umfang die Deutsche Plasser sich in dem Gebäudekomplex Friedrich-Eckart-Straße 35 etabliert hat, lässt sich anhand der Aktenlage nicht nachvollziehen. Dies wirft die Frage auf, ob die Nutzung dieses Gebäudebestands überhaupt bestandsgeschützt ist. Zwar waren nach der damals geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung Nutzungsänderungen nicht genehmigungspflichtig. Dies gilt jedoch nur dann, wenn die Nutzung in dem seinerzeit ausgeübten Umfang unverändert fortbestanden haben dürfte, was aber zweifelhaft erscheint. Dies dürfte hier nicht der Fall gewesen sein,

Das Gebäude Nr. 39 wurde frühestens seit 1974 durch die Deutsche Plasser genutzt. Dieses Gebäude wurde 1945 durch Kriegseinwirkungen zerstört. Mit Festlegung der Fliegerschadenskommission vom 01.03.1945 wurde ein Ersatzbau in Leichtbauweise zugelassen. Allerdings wurde der Ersatzbau in massiver Bauweise ausgeführt und entgegen der Anordnung der Fliegerkommission auch kein Bescheid der Lokalbaukommission eingeholt.

Ab 2001 erfolgte die sukzessive Ausweitung des Unternehmens Deutsche Plasser innerhalb des gesamten Baubestandes, u.a. auch die Übernahme von Räumlichkeiten bisheriger Drittnutzer. 2005 wurde nach langen Verhandlungen auf der Grundlage eines Vergleichs die Erweiterung und der Umbau einzelner Räume des Gebäudekomplexes Nr. 39 (Überdachung Innenhof/ Werkstattgebäude, Umbau Waschplatz und Personalräume) befristet auf 25 Jahre genehmigt. In Auflage Nr. 3 der Baugenehmigung vom 25.01.2005 wurde festgelegt, dass das komplett genehmigte Werkstattgebäude Friedrich-Eckart-Straße 39 nach Ablauf dieser befristeten Baugenehmigung auf Kosten des jeweiligen Grundeigentümers vollständig zu beseitigen ist. Diese Auflage ist Bestandteil des am 13./16.12.2004 zwischen den Grundstückseigentümern und der Landeshauptstadt München geschlossenen Vertrages und gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger. Ziel des Vergleichs war zum einen, der Deutschen Plasser noch vorübergehend den Betrieb am Standort Friedrich-Eckart-Straße samt den betriebserforderlichen Erweiterungen zu ermöglichen, andererseits sollten die bereits langfristige Zielsetzung der vollständigen Herstellung des Denninger Angers und somit die langfristigen landschaftsplanerischen Ziele deutlich erkennbar nicht aufgegeben werden. Der Deutschen Plasser sollte ausreichend Zeit gegeben werden, sich einen neuen Standort zu suchen.

2.4. Nutzungen in der Umgebung

Nördlich der Deutschen Plasser grenzt eine mehrgeschossige Wohnbebauung an, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 20a errichtet wurde. Dieser setzt Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, faktisch handelt es sich jedoch um ein reines Wohngebiet (WR). Im Kreuzungsbereich der Friedrich-Eckart-Straße (westlich) / Denninger Straße (südlich) wurde im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 732 der Neubau einer Koopera-

tionseinrichtung (2 Kindergarten- und 2 Krippengruppen sowie eingruppiger Hort) mit Nebengebäude umgesetzt.

Östlich der Friedrich-Eckart-Straße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1355 (Zamilapark), der auf Höhe der Deutschen Plasser eine öffentliche Grünanlage sowie davon nördlich im übrigen WA und WR festsetzt und entsprechend umgesetzt wurde.

Direkt im Süden und Westen des Vorhabengebietes grenzt eine Baumschule an, die das Grundstück Fl.Nr. 430/7 mit dem Gebäude Nr. 37, das als Wohnhaus errichtet wurde, umschließt. Diese Baumschule fügt sich mit ihren Aufzuchtflächen und dem Baumbestand funktional in den Grünzug ein. Südlich der eingezäunten Aufzuchtfläche der Baumschule ist ein Durchlass vorhanden, über den sich ein viel genutzter Trampelpfad zwischen der Friedrich-Eckart-Straße und der Weltenburger Straße entwickelt hat.

Daran südlich schließt sich kleinteilige Wohnbebauung (WR) an.

Der Denninger Anger ist bis auf den Bereich zwischen Weltenburger Straße und Friedrich-Eckart-Straße als öffentliche Grünanlage ausgebaut (siehe Anlage 6). Der noch nicht ausgebaute Teil des Denninger Angers ist aber entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung bis auf das Vorhabengebiet von Bebauung freigehalten. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Trampelpfade durchziehen den gesamten Bereich und nehmen alle wichtigen Bezüge auf.

2.5. Rechtliche Ausgangslage

Entlang der Friedrich-Eckart-Straße besteht eine Straßenbegrenzungslinie des Bebauungsplanes Nr. 1355.

Der östliche und der nördliche Randbereich des Vorhabengebietes sind durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20a als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 20a hebt Baulinien westlich und östlich der Friedrich-Eckart-Straße auf und setzt östlich wieder eine Straßenbegrenzungslinie fest.

Planungsrechtlich liegt das Gebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB, da die relevanten Grundstücksflächen FINrn. 430/2 und 430/4 – mit Ausnahme eines Teilbereichs von Bebauungsplan Nr. 20a, der dort öffentliche Grünfläche festsetzt – außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen. Ein Bebauungszusammenhang ist nicht gegeben. Die vorhandene Bebauung weist nicht den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit auf, zudem fehlt eine geordnete Siedlungsstruktur.

Auf Basis der geltenden bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen wäre das Vorhaben, der Deutschen Plasser, das gerade auch die Erweiterung des Gebäudebestands zum Inhalt hat, nicht zulässig. Das Vorhaben zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben, also den Nutzungen, die der Gesetzgeber nach § 35 Abs.1 BauGB regelmäßig dem Außenbereich zuweisen wollte. Als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB) wären die Nutzungen nur dann zulässig, wenn

öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB) beeinträchtigt das Vorhaben unter anderem folgende öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB:

- Darstellung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung, der hier Allgemeine Grünfläche und übergeordnete Grünbeziehung ausweist
- Verfestigung einer Splittersiedlung
- Hervorrufung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm und Einschränkung der Klimafunktion
- Naturschutz wegen Einschränkung des Grünzugs und dadurch der Funktion für Arten- und Biotopschutz
- Erholungswert der Landschaft
- Orts- und Landschaftsbild
- nachbarliches Rücksichtnahmegebot.

Das Vorhaben wäre daher nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Die Erweiterungsabsichten könnten auch nicht über die Teilprivilegierung des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs) genehmigt werden, da die Nutzung der Deutschen Plasser nur zum Teil genehmigt ist. Weiter wäre auch die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen bzw. wieder zurückzubauenden Gebäudebestand nicht angemessen.

Selbst bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wäre das Vorhaben nicht zulässig, da in diesem Fall das Gebot der Rücksichtnahme zur nördlich benachbarten Wohnbebauung und Kindertagesstätte Friedrich-Eckart-Straße 61 verletzt wäre. Der auch durch den zunehmenden Schwerlastverkehr und das geplante Parkdeck noch mehr störende Gewerbebetrieb stellt sich gegenüber der Wohnbebauung als rücksichtslos dar.

3. Planungsziel der Antragstellerin

Das Unternehmen Deutsche Plasser Bahnbaumaschinen GmbH expandiert in kontinuierlichen Wachstumsschritten. Es entwickelt sich dadurch ein Flächen- und Raumbedarf, der durch den aktuellen Bestand nicht mehr gedeckt werden kann. Das Betriebsgrundstück bietet nach Vorstellung der Antragstellerin aufgrund seiner Größe die Möglichkeit, den Betrieb baulich zu erweitern.

Angesichts der dargestellten Ausgangssituation könnte das Vorhaben nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden. Mit Schreiben vom 15.03.2013 stellte deshalb die Deutsche Plasser den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Mit dem Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werde das Ziel verfolgt, eine dringend benötigte betriebliche Erweiterung des Unternehmens Deutsche Plasser Bahnbaumaschinen zu ermöglichen. Dies begünstige eine dauerhafte Beibehaltung des tradierten Betriebssitzes, was den Belangen der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

Die Vorhabenplanung sieht den Abbruch eines großen Teils der Bestandsbebauung vor, die durch Neubebauung ersetzt und ergänzt werden soll.

Im Einzelnen ist Folgendes geplant:

- Der nördliche Werkstattkomplex erhält auf der Fläche der jetzigen Tankstelle einen zweigeschossigen Anbau (Erweiterung der Werkstatt nach Osten).
- Das Werkstattgebäude wird nach Westen erweitert. Der Werkstattkomplex erhält eine Umfahrung mit Zu- und Abfahrt von der Friedrich-Eckart-Straße. Entlang der Nordseite der Umfahrung werden etwa im Bereich des Grundstückes mit der Flurnummer 430/2 eine Tiefgarage mit 23 unterirdischen sowie 15 oberirdische Stellplätze angelegt. Weitere zehn oberirdische Stellplätze entstehen westlich der Werkstatt und weitere 18 im Bereich der Verwaltung. Östlich der Verwaltung werden 15 Fahrradstellplätze untergebracht.
- Im südlichen Gebäudekomplex wird unter Beseitigung eines kleineren Flügelbaus der bestehende Innenhof des hufeisenförmigen östlichen Gebäudekomplexes mit einem 3-geschossigen Verwaltungsgebäude überbaut. Dabei wird die bereits versiegelte Fläche in diesem Bereich nicht erhöht. Die Grundfläche des im Westen bestehenden Lagers mit Lagerhof wird mit einem neuen Hochregallager überbaut. Dabei erfolgt eine Ausdehnung nach Westen und Süden um jeweils ca. 8 m.
- Der Versiegelungsgrad erhöht sich insgesamt von derzeit ca. 50 % auf ca. 75 %.
- Für die erforderlichen Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung stellen die umfangreichen beabsichtigten Fällungsmaßnahmen einen deutlichen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand dar. Sie führen zu einer Beeinträchtigung des dadurch unmittelbar betroffenen Biotops M-562-05 sowie einer Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen.

Nach der vorliegenden Betriebsbeschreibung in der schalltechnischen Untersuchung (bestehender und geplanter Betrieb) soll werktags ein 2 Schichtbetrieb von 6-22 Uhr werktags stattfinden. Der täglich anfallende Liefer-/ und Abholverkehr wird mit 8 LKW's < 7,5 t und 2 LKW's > 7,5 t beziffert.

Die Aussagen in der schalltechnischen Untersuchung sind nur bedingt verwendbar, da dort noch von der Errichtung eines Parkdecks ausgegangen wird. Stattdessen sieht das Vorhaben nun die Errichtung der Tiefgarage mit 23 Stellplätzen sowie oberirdische Stellplätze vor.

Die Problematik von Geräuschspitzen infolge von LKW-Lieferungen und Ladegeräuschen (z. B. Containertausch) sowie bei beschleunigten Abfahrten der Angestellten bleibt davon aber unberührt. Die schalltechnische Untersuchung geht selbst davon aus, dass ohne ergänzende Lärmschutzmaßnahmen Lärmschutzkonflikte mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft entstehen. Durch ein Schallschutzkonzept soll die Einhaltung der Anforderungen der Emissionskontingentierung bzw. TA Lärm erreicht werden. So sollen beispielsweise Schalldämpfer eingesetzt werden, um den Lärm bei Klima- und Lüftungsgeräten zu verringern. Im Werkstatt – und Hochregallagerbereich sind sämtliche der Nachbarschaft zugewandten Fenster, Türen und Tore bei lärmintensiven Arbeiten geschlossen zu halten.

Aus Sicht der Verwaltung besteht bei der massiven Ausweitung des Betriebes der Deutschen Plasser und der damit verbundenen Lärm- und Verkehrsausweitung angesichts der räumlich nahen Wohnbebauung ein erhebliches Konflikt- und Klagepotential.

4. Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß § 12 Abs.2 BauGB hat eine Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Hierbei ist zu beachten, dass sich nach der Rechtsprechung und Kommentarliteratur (vgl. z. B. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 22.03.2000, Az. 5 S 444/00, mit weiteren Nachweisen, juris) der Anspruch des Vorhabenträgers auf ermessensfehlerfreie Entscheidung nach der eben genannten Vorschrift sich in einem Anspruch darauf erschöpft, dass die Gemeinde überhaupt entscheidet, ob sie das Satzungsverfahren einleitet. Ein Anspruch auf einen bestimmten Inhalt der Entscheidung besteht dem gegenüber nicht. Die Gemeinde hat es daher auch bei Anwendung des § 12 BauGB letztlich in der Hand, ob sie das Vorhaben eines Investors vorbereiten lassen will oder nicht. Entspricht ein Vorhaben nicht ihrer Konzeption und ihrem Planungswillen, so besteht für sie auf Grund ihrer Planungshoheit keine Notwendigkeit, auf entsprechende Absichten eines potentiellen Vorhabenträgers einzugehen. Der Vorhabenträger hat so gesehen nur ein Initiativrecht und einen Anspruch auf Befassung und Entscheidung durch die Gemeinde, aber keinen Anspruch auf einen bestimmten Inhalt der Entscheidung. Die Gemeinde unterliegt mithin keinen materiell-rechtlichen Bindungen, insbesondere muss sie keine vorgezogene planerische Abwägungsentscheidung treffen. Sie muss sich also nur mit solchen Vorhaben- und Erschließungsplänen auseinandersetzen, die mit ihr umfassend hinsichtlich der Frage des „ob überhaupt“, aber auch den Fragen des „Wann“ und des „Wie“ abgestimmt sind.

Der mit dem Antrag vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan wie auch der vorgelegte Entwurf eines Durchführungsvertrages stellen keine mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmte Planung dar. Es handelt sich vielmehr um einseitige Entwicklungsvorstellungen der Vorhabenträgerin, gegen die aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung diverse fachliche Einwände sprechen:

Formelle Gründe gegen Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Die Antragstellerin ist derzeit Pächterin, jedoch nicht Eigentümerin des zur Überplanung vorgeschlagenen Grundstücks FINr. 430/4. Das ebenfalls zur Überplanung vorgesehene Grundstück FINr. 430/2 befindet sich auch nicht im Eigentum der Antragstellerin und ist derzeit an die benachbarte Baumschule verpachtet. Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin hat zwar erklärt, dass die derzeitige Eigentümergemeinschaft über ihren anwaltlichen Vertreter ein Verkaufsinteresse signalisiert hätte. Eine gesicherte Verfügungsberechtigung der Antragstellerin über die Flächen des vorgeschlagenen Planungsgebietes ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Bereits dieser Umstand spricht rechtlich gegen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. So wird in der Kommentarliteratur und Rechtsprechung gefordert, dass der Vorhabenträger über die Grundstücke verfügbungsbefugt sein muss, da sonst die notwendige objektive Leistungsbereitschaft nicht gewährleistet ist.

Widerspruch zu den Planungszielen der Landeshauptstadt München

Die Planungsziele der Landeshauptstadt München sind im Flächennutzungsplan mit

integrierter Landschaftsplanung festgehalten, der hier Allgemeine Grünfläche und überlagernd übergeordnete Grünbeziehung darstellt (siehe Anlage 7), und auf eine Freihaltung des Denninger Angers ausgerichtet ist. Das Vorhaben steht hierzu völlig im Widerspruch.

Der Denninger Anger wurde bereits im Wirtschaftsplan der Landeshauptstadt München von 1958 vorgesehen. Die Darstellung des Denninger Angers als Grünfläche im Flächennutzungsplan 1963/65 war schon Gegenstand einer Stadtratsbefassung vom 30.10.1964. Bereits in diesem Beschluss sind Verhandlungen mit dem Eigentümer dokumentiert, der für die bestehende Konservenfabrik das Baurecht sichern wollte. Diese Forderung wurde 1964 abgelehnt, wobei der Bestandsschutz (bis zur Verwirklichung des Denninger Angers) nicht in Frage gestellt wurde.

Das Vorhabengebiet liegt mitten im Denninger Anger, und zwar im zentralen Bereich, wo sich dieser in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug mit dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug Grünes Band Ost (ehemalige T 5 Ost-Trasse) kreuzt. Im Ausbauprogramm des Baureferats-Gartenbau „Reihenfolge großer Grünausbaumaßnahmen“, das am 03.06.1992 vom Stadtrat beschlossen wurde, ist dieses Teilstück daher im Grünzug D „Auf der ehemaligen T 5 Ost-Trasse“ enthalten.

Der Grünzug Denninger Anger ist ein essentieller Bestandteil des übergeordneten Grünsystems im Münchner Osten. Als Teil einer übergeordneten Grünbeziehung, die von der Isar über Bogenhausen und Zamdorf zum Riemer Park verläuft, ist er von großer Bedeutung als stadtgliederndes und landschaftsbildprägendes Element, für den Arten- und Biotopschutz, zur Versorgung mit Erholungsflächen und insbesondere für das Stadtklima.

Bereits in seiner heutigen Nutzung stellt das Vorhabengebiet im Hinblick auf den weiteren notwendigen Ausbau dieses Grünzuges eine erhebliche Barriere dar. Wenn sich der Firmenstandort dauerhaft an dieser Stelle verfestigen würde, bliebe der Zusammenhang des Grünzuges im wesentlichen, zentralen Bereich unterbrochen; die vorhandene Barriere würde auf Dauer bestehen bleiben.

Gerade auch im Hinblick auf Nachverdichtungen für Wohnungsbau im Umfeld bietet dieser Bereich jedoch ein wichtiges Freiraumpotential, das noch als Erholungsfläche ausgebaut werden kann. So könnte für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils auch künftig eine angemessene und qualitätsvolle Freiflächenversorgung gewährleistet werden. Ferner würde die Verfestigung eine Abkehr vom vorrangigen Planungsziel bedeuten, große zusammenhängende Grünzüge im Stadtgebiet zu entwickeln und zu sichern.

Gebot der vorrangigen Innenentwicklung

Der bauliche Bestand im Planungsgebiet und die durchgeführten Nutzungsänderungen sind teilweise ungenehmigt bzw. wurden Genehmigungen im Hinblick auf das spätere Planungsziel - Schaffung eines übergeordneten Grünzuges - nur befristet erteilt. Lediglich eine Erweiterung des ansonsten ungenehmigten Gebäudes Friedrich-Eckart-Str. 39 auf FlNr. 430/4 wurde im Jahre 2005 im Rahmen eines Vergleiches mit der Antragstellerin befristet auf eine Dauer von 25 Jahren

genehmigt und gleichzeitig die Vollstreckung einer zuvor erlassenen Beseitigungsverfügung ausgesetzt.

Der nunmehr stattdessen gestellte Antrag der Deutschen Plasser GmbH auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zielt demgegenüber auf die Schaffung von zeitlich unbegrenztem Baurecht inmitten des Denninger Angers ab. Abweichend von einer vorrangig anzustrebenden Innenentwicklung würde damit die Zersiedelung des zusammenhängenden Grünraums und des dort vorhandenen Außenbereichs eingeleitet sowie das auf das Allgemeinwohl ausgerichtete Ziel der vollständigen Herstellung des Denninger Angers als Öffentliche Grünfläche und Teil der übergeordneten Grünbeziehung dauerhaft vereitelt werden.

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Teilbereich der übergeordneten Grünbeziehung hätte zudem eine Präzedenzfallwirkung, die aus Sicht des öffentlichen Interesses an der Freihaltung Allgemeiner Grünflächen sowie von übergeordneten Grünbeziehungen nicht zu vertreten wäre.

Dies ist jedoch mit dem Vorrang der Innenentwicklung, der in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB mit der jüngsten Reform des Baugesetzbuches ausdrücklich durch den Gesetzgeber Anerkennung erfahren hat, ebenso wenig zu vereinbaren, wie mit der Verpflichtung zu einer klimaverträglichen Planung.

Gebot der Rücksichtnahme

In der Bauleitplanung ist das so verstandene Gebot der Rücksichtnahme Aufgabe der planerischen Entscheidung und wird durch die Anforderungen des Abwägungsgebots selbst gewährleistet. Diesen Zwecken dienen insbesondere der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, das Gebot der Konfliktbewältigung, die Verpflichtung zur gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und speziell in Bezug auf die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen durch Immissionen die hierauf bezogenen Planungsregeln. Das Gebot der Rücksichtnahme geht daher ein in die planerische Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kommt daher mit der Festsetzung eines rechtmäßigen, d. h. den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB entsprechenden Bebauungsplans grundsätzlich nicht in Betracht.

Das Vorhabengrundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu nördlich angrenzender Wohnbebauung. Auch im Süden grenzt an den Denninger Anger Wohnbebauung an. Die Nutzung des Vorhabengrundstücks stellt auch schon heute einen gewerblichen Fremdkörper zwischen den umgebenden Grünflächen und den nördlich und südlich liegenden großen Wohngebieten dar. Nutzungskonflikte vor allem hinsichtlich Lärm sind bei einer Intensivierung der Nutzung daher vorgegeben. Die industriell-gewerblichen Nutzung, wie sie die Vorhabenträgerin ausübt, führt daher zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden, genehmigten Wohnbebauung, die einen Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung mit sich bringen würden. Nach eigenen Angaben der Vorhabenträgerin arbeitet diese in einem werktäglichen Schichtbetrieb von 6-22 Uhr. Hiermit verbunden wäre Parkverkehr der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem Zeitraum von ca. 5.30 Uhr bis 22.30 Uhr auf insgesamt ca. 70 Stellplätzen. Daneben ist mit Schwerlastverkehr für Anlieferungen zu rechnen.

Eine solche Nutzung in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung durch Bebauungsplanung zu perpetuieren, hält das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für nicht vertretbar, da hierbei erhebliche Nutzungskonflikte hervorgerufen werden. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben der Antragstellerin einer erheblichen Betriebserweiterung dient und die Nutzungskonflikte zum angrenzenden Wohnen somit gegenüber dem derzeit bestehenden Status quo erheblich intensiviert würden. Dies ist nach Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung weder rechtssicher begründbar, noch in tatsächlicher Hinsicht erforderlich, weil der Antragstellerin innerhalb der Landeshauptstadt München Alternativflächen zur Verfügung gestellt werden könnten, die die beschriebenen Konflikte vermeiden könnten.

Mögliche Ersatzstandorte

Ziel des bisherigen Vorgehens war es, eine endgültige Verfestigung baulicher Anlagen im Bereich des Denninger Angers zu verhindern, gleichzeitig jedoch der Antragstellerin eine ausreichend bemessene Übergangsfrist einzuräumen, damit diese ohne zeitlichen Druck und ohne nachteilige Auswirkungen auf den laufenden Betrieb der Antragstellerin nach einem genehmigungsfähigen Ersatzstandort suchen kann.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung versucht bei bauordnungsrechtlich unzulässigen oder angreifbaren gewerblichen Nutzungen zugunsten der jeweiligen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe großzügig bemessene Übergangsfristen zu gewähren bzw. zu vereinbaren, um den betroffenen Betrieben ausreichend Zeit für eine die geschäftlichen und wirtschaftlichen Interessen voll wahrende Umsiedlung zu gewähren. Eine Verkürzung solcher zeitlichen Übergangsfristen könnte zwar das schnellere Erreichen städtischer Ziele bezwecken, liegt jedoch weder im Interesse der Landeshauptstadt München im Hinblick auf den Umgang mit ansässigen Gewerbebetrieben, noch im objektiven Interesse der betroffenen Gewerbebetriebe.

Die Landeshauptstadt München hat sich zudem in der zurückliegenden Zeit wiederholt darum bemüht, einen geeigneten Ersatzstandort für die Antragstellerin zu finden. Zu diesem Zweck wurden wiederholt Gespräche geführt. Das Unternehmen Deutsche Plasser brachte in den bisherigen Gesprächen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) klar zum Ausdruck, dass es an möglichen Ersatzstandorten im Stadtgebiet nicht interessiert ist. Für die Deutsche Plasser ist es aus wirtschaftlichen Gründen vorrangiges Ziel, den bestehenden Standort unter Einbeziehung der Bestandshallen weiter auszubauen, da für die Modernisierung und Instandhaltung des Werkes an der Friedrich-Eckart-Straße in den letzten Jahren nach eigenen Angaben hohe Summen investiert wurden.

Eine vom RAW vorgeschlagene Standortverlagerung, die mit einem Grundstückserwerb (Größenordnung ca. 20.000 m²) und Neubau verbunden wäre, kann nach Aussagen von der Deutschen Plasser im Hinblick auf die bereits getätigten Investments nicht mehr finanziert werden.

Sollte die angestrebte Erweiterung am Stammgelände nicht möglich sein und sich eine Verlagerung dann als betrieblich unumgänglich erweisen, plant das Unternehmen

die Integration der Zentrale in eines der bereits bestehenden Instandhaltungswerke außerhalb Münchens (z.B. Buchloe).

Die Empfehlung des RAW, in Anbetracht der kritischen planungsrechtlichlichen Situation Alternativstandorte im Stadtgebiet näher zu prüfen (Gespräch vom 26.06.12 mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei Plasser), wurde vom Unternehmen bisher abgelehnt, so dass auch der anfangs vom RAW ins Gespräch gebrachte mögliche Ersatzstandortvorschlag "Am Hüllgraben" nicht weiterverfolgt werden konnte.

In der jüngsten Besprechung mit der Stadtbaurätin wurde der Antragstellerin die gemeinsame Prüfung eines Ersatzstandortes an der Rupert-Bodner-Straße angeboten. Die anwaltliche Vertretung der Antragstellerin lehnte auch diesen Standort mit der Begründung ab, dass wegen der erforderlichen Anbindung an den Flughafen ausschließlich ein Standort im Münchner Osten in Frage käme.

Die Antragstellerin hat somit wiederholt Gelegenheit erhalten, den Betriebssitz innerhalb der Stadt München an einen anderen, den Bedürfnissen des Gewerbebetriebs angemessenen Ort zu verlegen. Es ist weiter festzuhalten, dass die Antragstellerin die erheblichen Investitionen in den Standort an der Friedrich-Eckart-Straße in der Kenntnis einer überwiegenden Baurechtswidrigkeit bzw. zum anderen Teil in Kenntnis einer sachlich begründeten Befristung ihrer Nutzung vorgenommen hat. Die von der Antragstellerin vorgetragenen wirtschaftlichen Gründe für den Verbleib am bestehenden Standort werden zudem durch die Tatsache entkräftet, dass die Vorhabenplanung den Abbruch eines großen Teils der Bestandsbebauung vorsieht und somit der überwiegende Teil des Vorhabens neu errichtet werden soll.

Entscheidungsvorschlag

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt nach alledem die Nichteinleitung des Bebauungsplanverfahrens. Das Vorhaben der Antragstellerin entspricht weder dem Planungswillen der Stadt für den Denninger Anger, noch kann es so abgeändert werden, dass es der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption der Landeshauptstadt München für diesen Bereich angepasst werden kann. Erhebliche Nutzungskonflikte würden durch die Planung ausgelöst. Zudem kann der Belang des Schutzes von in einer übergeordneten Grünbeziehung liegenden Außenbereichsflächen vor weiterer Überbauung und Versiegelung auch durch eine Modifizierung der Vorhabenpläne nicht gewahrt werden.

5. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 13 - Bogenhausen hat sich in der Sitzung am 12.05.2015 mit der Planung befasst und einstimmig zugestimmt, keinen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bezirksausschuss des 13 - Bogenhausen hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für die Grundstücke Fl. Nrn. 430/4 und 430/2, Gemarkung Bogenhausen, Friedrich-Eckart-Straße (westlich) wird das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB nicht eingeleitet.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

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 – HA II/31 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
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 Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V