

Telefon: 233 - 28565

Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN HA II/20 VS

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076  
Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich) und  
Ohlmüllerstraße (westlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 77, 892 und 1995)**

**- Wechsel des Vorhabenträgers im Bereich 3 an der Welfenstraße -**

Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06244**

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bereiche M = 1 : 4.500
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 2076 (ohne Maßstab)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 29.06.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
<b>1. Sachstand</b>	<b>2</b>
<b>2. Wechsel des Vorhabenträgers</b>	<b>3</b>
<b>3. Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung</b>	<b>4</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>5</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>5</b>

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Sachstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat mit Beschluss vom 02.12.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 für den Bereich Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich) und Ohlmüllerstraße (westlich) (nachstehend Bebauungsplan Nr. 2076 genannt, Planteil siehe Anlage 3) als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 2076 ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München vom 29.02.2016 in Kraft getreten.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der bisher als Produktionsstätte des Brauereibetriebes der Paulaner Brauerei GmbH & Co. KG genutzten Grundstücke geschaffen. Nach Verlagerung des Brauereibetriebes nach München-Langwied und sukzessiver Räumung der Produktionsstätte in München-Au sollen diese Grundstücke neu geordnet und mit Gebäuden für eine überwiegende Wohnnutzung bebaut werden. Die neu zu ordnenden Grundstücke teilen sich dabei in drei Bereiche auf (siehe auch Übersichtsplan Anlage 1):

- den Bereich 1 (Falkenstraße östlich),
- den Bereich 2 (Regerstraße nordwestlich),
- den Bereich 3 (Welfenstraße südlich, Regerstraße südöstlich).

Die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG als damalige bzw. zukünftige Eigentümerin ihrer im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2076 gelegenen Grundstücke und seitens der übrigen Grundeigentümer hierzu Ermächtigte hat als Vorhabenträgerin mit der Stadt am 12.06.2015 einen Durchführungsvertrag und städtebauliche Vereinbarungen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB (mit drei eingebundenen Sozialen Bindungsverträgen) geschlossen. Der Stadtrat hat dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Grundstücke im Planungsbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2076, den vertragsgegenständlichen Projektplänen und den Maßgaben des Durchführungsvertrages zu bebauen. Dabei sind die Bereiche 1 und 3 innerhalb von 6 Jahren und der Bereich 2 innerhalb von 12 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2076 bezugsfertig zu errichten.

Weiter werden im Durchführungsvertrag durch die Vorhabenträgerin insbesondere folgende wesentliche Verpflichtungen übernommen:

- Flächenabtretungen von Straßenflächen, öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen,
- Herstellung öffentlicher Grünflächen inklusive zweier Fußgängerstege über den Auer Mühlbach sowie von Dienstbarkeitsflächen,
- Lastenfreiheit sämtlicher auf dem Grundstück befindlicher Altlasten bzw. Kampfmittel gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1,
- Zahlung des sozialen Infrastrukturbeitrages für die Kindertageseinrichtungen und die Grundschule an der Hochstraße 31,

- Herstellung der freistehenden Kindertageseinrichtungen 1 und 2 sowie der integrierten Kindertageseinrichtungen 3 und 4 mit insgesamt 3 nicht ursächlichen Krippengruppen,
- Förderung des geförderten und sozialorientierten Wohnungsbaus,
- Bestellung von Dienstbarkeiten,
- Herstellung von geförderten Anwohnerstellplätzen sowie bewirtschafteten Besucherstellplätzen,
- Kompensationsmaßnahmen Grün,
- Zahlung eines Gewerbeflächenausgleichsbetrags.

Unter § 34 des Durchführungsvertrags verpflichtet sich die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, im Falle eines Verkaufes oder eines sonstigen Übergangs des Eigentums ihrer Grundstücke an einen Dritten, diesen formgerecht zur Übernahme aller vereinbarten, noch zu erfüllenden Verpflichtungen aus dem geschlossenen Vertrag zu verpflichten. Eine schuldbefreiende Wirkung für die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG tritt hierbei erst dann ein, wenn der neue Vorhabenträger die vertraglichen Verpflichtungen des Durchführungsvertrages wirksam gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernimmt, entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt dieser Übernahme zustimmt.

Von einem Vorhabenträgerwechsel ist der Stadt unverzüglich Mitteilung zu machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt, die Entscheidung hierüber erfolgt durch Beschluss des Stadtrates.

## **2. Wechsel des Vorhabenträgers**

Mit notarieller Urkunde vom 24.02.2016 (Einbringungsvertrag) hat die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG aus rein innerbetrieblichen Gründen das Eigentum an den Grundstücken Flst. Nrn. 15630 und 15634/2 der Gemarkung Giesing an die BHG Welfenstrasse GmbH & Co. KG übertragen. Hierbei handelt es sich um jene Grundstücke im Bereich 3 (Welfenstraße südlich, Regerstraße südöstlich) des Bebauungsplanes Nr. 2076, die zwischen der Regerstraße und etwa der Mitte der Straße U-1730 (verlängerte Senftlstraße) liegen. Die Grundstücke sind im Lageplan Anlage 1 als Teilbereich 3a bezeichnet und schraffiert gekennzeichnet. Für den übrigen Teil des Bereichs 3, im Lageplan Anlage 1 als Teilbereich 3b bezeichnet, bleibt die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG weiterhin Vorhabenträgerin.

Die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 11.03.2016 unter Übersendung des Einbringungsvertrages die Zustimmung der Landeshauptstadt München zum Wechsel des Vorhabenträgers beantragt. Der Wechsel beschränkt sich auf die Rechte und Pflichten der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG aus dem Durchführungsvertrag einschließlich Sozialen Bindungsvertrag hinsichtlich des Bereichs 3a (siehe Lageplan Anlage 1) des Bebauungsplanes Nr. 2076 wie die Abtretung von Teilflächen für Straßenflächen, die Herstellung bzw. den Umbau und die Wiederherstellung von Straßen- und Dienstbarkeitsflächen, deren Lastenfreiheit inkl. Kampfmittelräumung und Altlastenbeseitigung, die Herstellung der integrierten Kindertageseinrichtung 4 nebst Außenanlagen und Übertragung im Teileigentum nach WEG an

die Stadt, die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau, die Bewilligung von Dienstbarkeiten/Reallasten und Auflassungsvormerkungen, die Bauverpflichtung. Die Rechte und Verpflichtungen ggü. der Stadt für den Bereich 3b (siehe Lageplan Anlage 1) und die übrigen Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 2076 sowie die zu leistenden Finanzierungsbeiträge, welche dem gesamten Planungsgebiet zu Gute kommen, wie für die Kompensationsmaßnahmen Grün (§ 11 Ziffer 4. des Durchführungsvertrages), für die Herstellung der ursächlichen Sozialen Infrastruktur (§ 17 des Durchführungsvertrages) und für den Ausgleich für entfallendes gewerbliches Bau-recht (§ 20 des Durchführungsvertrages) verbleiben bei der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG.

Die BHG Welfenstrasse GmbH & Co. KG als neue Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 11.03.2016 ggü. der Stadt die entsprechenden Pflichten für den Bereich 3a wirksam als eigene Verpflichtungen übernommen. Über die Zustimmung entscheidet der Stadtrat durch Beschluss.

Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vertraglich geregelten Frist gefährdet ist (§ 12 Abs. 5 BauGB).

### **3. Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung**

Die in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2076 und im Durchführungsvertrag genannten Planungsziele, das städtebauliche und grünplanerische Konzept sowie die im Bebauungsplan Nr. 2076 getroffenen Festsetzungen werden vom Wechsel der Vorhabenträgerin nicht berührt.

Im Einbringungsvertrag vom 24.02.2016 ist ausgeführt, dass die BHG Welfenstrasse GmbH & Co. KG an Stelle der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG alle Rechte und Pflichten aus dem Durchführungsvertrag und dem sozialen Bindungsvertrag vom 12.06.2015 für die genannten übertragenen Grundstücke übernehmen wird.

Die neue Vorhabenträgerin - eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG - ist gewillt und in der Lage, das Vorhaben innerhalb der in Ziffer 1. dieses Beschlusses genannten, vertraglich festgelegten Frist zu realisieren und alle weiteren Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zu erfüllen. Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist durch den Wechsel nicht gefährdet.

Gegen einen Wechsel der Vorhabenträgerin bestehen daher keine Bedenken.

Weitere Voraussetzung für den Eintritt einer schuldbeitragenden Wirkung für die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG ist die Vorlage neuer Sicherheiten (Bürgschaften) entsprechend § 27 des Durchführungsvertrages durch die BHG Welfenstrasse GmbH & Co. KG. Eine entsprechende Verpflichtung ist im Einbringungsvertrag vom 24.02.2016 enthalten.

Eine Beteiligung des Bezirksausschusses in dieser Angelegenheit ist in der Bezirksausschusssatzung nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Bezirksausschuss 5 - Au-Haidhausen 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. Dem Wechsel des Vorhabenträgers für den Bereich 3a (an der Welfenstraße) des Bebauungsplanes Nr. 2076 (siehe Lageplan Anlage 1) von der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG auf die BHG Welfenstrasse GmbH & Co. KG wird zugestimmt.
2. Dieser 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 – HA II/20 VS**  
**zur weiteren Veranlassung.**

- Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten  
Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 5
  3. An das Baureferat
  4. An das Baureferat VV E0
  5. An das Kommunalreferat – RV
  6. An das Kommunalreferat – IS
  7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
  8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
  9. An das Referat für Bildung und Sport
  10. An die Stadtwerke München GmbH
  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 – HAII/01
  14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21 P
  15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21 V
  16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B
  17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/522
  18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/11
  19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
  20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/21  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20 VS