

Betreff:

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 3511/9, 3511/35, 3512 (TF), 3512/9, 3542/27 (TF), 3542/34 und 3542/35, Gemarkung Aubing, Dietmar-Keese-Bogen, Freiham

Bauvorhaben:

Erweiterung des Logistikzentrums der Augustiner Bräu Wagner KG in Freiham Süd
Neubau eines Abfüllzentrums (2 Abfüllanlagen), Logistikhalle mit Tiefgarage, Neubau eines Hochregallagers bzw. alternativ die Erweiterung der bestehenden Logistikhalle

Antragstellerin:

Augustiner-Bräu Wagner KG
Landsberger Straße 31-35
80339 München

09.08.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die bisher geführten Gespräche und stellen hiermit gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den

Antrag

für das im Betreff genannte Vorhaben das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung einzuleiten.

1. Geltungsbereich

Das Vorhaben liegt in Freiham Süd nördlich der BAB A 96 und westlich des Autobahnzubringers (Verlängerung der Hans-Steinkohl-Straße) gelegenen Betriebes (Logistikzentrum).

Das Vorhaben umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3511/9, 3511/35, 3512 (TF), 3512/9, 3542/27 (TF), 3542/34 und 3542/35 der Gemarkung Aubing. Die Grundstücke mit den Flurnummern 3511/9, 3511/35, 3512/9, 3542/34 und 3542/35 befinden sich im Eigentum des Antragstellers. Die Grundstücke mit den Flurnummern 3512 und 3542/27 sind im Eigentum der LHM. Die für die Erweiterung erforderlichen südlichen Teilflächen wurden vom Antragsteller inzwischen erworben. Der Tauschvertrag zwischen der Landeshauptstadt

München und der Augustiner Bräu Wagner KG für diese Flächen wurde bereits notariell beurkundet.

Es wurden Teilflächen aus dem Flst. 3512 Gemarkung Aubing und Flst. 3542/27 Gemarkung Aubing, und im Gegenzug Teilflächen und Ausgleichsflächen Flst. 3523 Gemarkung Aubing getauscht.

Grundstücksbewertung und Berechnungen für Ausgleichsflächen wurden bereits im Entwurf erstellt.

Wir beabsichtigen auf den oben genannten Grundstücken die Erweiterung des Standortes Freiham um ein dreigeschossiges Flaschenabfüllgebäude (Abfüllzentrum), eine Logistikhalle mit Tiefgarage, den Anschluss an die bestehende Logistikhalle sowie deren Erweiterung um ein Hochregallager oder einer weiteren Logistikhalle.

Der nördlich gelegene Bereich des Vorhabens liegt im Eigentum der Antragstellerin. Für diesen Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a vom 05.10.2005.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind unsere Grundstücke als Gewerbegebiet dargestellt. Nördlich davon verläuft eine örtliche Grünverbindung in Ost-West-Richtung. Der südliche Bereich - die Grundstücke der LHM - ist als Waldfläche dargestellt. Am nördlichen Rand der Autobahn ist als nachrichtliche Übernahme „Bannwald“ dargestellt.

Beide Bereiche lassen die geplante Bebauung nicht zu. Deshalb ist für die Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung notwendig.

2. Begründung

Nach eingehenden Prüfungen ist ein Neubau von 2 zusätzlich notwendigen Flaschenabfüllanlagen (neues Abfüllzentrum) auf dem Betriebsgelände in der Landsberger Straße 31-35 nicht realisierbar. Denkmalschutz, zusätzlich erheblicher Flächenbedarf, nicht mehr abwickelbarer, zusätzlicher und innerbetrieblicher Verkehr sind dabei die Hauptgründe. Insbesondere letzteres würde zu starken Einschränkungen der Lieferfähigkeit unseres Unternehmens führen.

Ebenso sind Reaktionen auf eine mögliche veränderte Marktsituation im Bereich z.B. Gebinde- und Artikelstruktur auf dem bestehenden Gelände nicht darstellbar.

Die einzige Möglichkeit der Erweiterung bzw. Realisierung des Bauvorhabens ist eine direkte Anbindung an unser Logistikzentrum in Freiham. Eine direkte Anbindung mit Palettentransport zum Logistikzentrum wie auch zu den neu geplanten Lagerhallen ist unabdingbar.

Da alternative Flächen aus unterschiedlichen Gründen ausgeschlossen wurden, besteht nunmehr nur die Möglichkeit der Erweiterung nach Süden hin in Richtung A96, wobei es parallel dazu nötig ist, das Baurecht des bestehenden B-Planes zu erhöhen. Durch die Kapazitätserweiterung in der Abfüllung und der Logistik gelingt einerseits eine Absicherung vorhandener und zusätzlicher Arbeitsplätze in Freiham aber auch eine Standortsicherung

des Brauereibetriebs in der Landsberger Straße. Weiterhin wird die innerbetriebliche logistische Abwicklung auf unserem Brauereigelände ebenso entlastet wie der durch die Brauerei veranlasste innerstädtische Auslieferungsverkehr und der Shuttleverkehr von und nach Freiham.

Zur Aufrechterhaltung der innerbetrieblichen Logistik ist es zwingend erforderlich, den neu hinzukommenden südlichen Grundstücksteil als Zwischennutzungsfläche bis zum Bau der Logistikhalle im südwestlichen Teil zu nutzen, da die für die logistischen Abläufe notwendigen, bisherigen Flächen durch die Baufläche für das neue Abfüllzentrum verloren gehen.

Die Ersatzfläche wird benötigt für:

- das Abstellen der eigenen LKWs
- das Lagern von Leergut

Unsere Bauanträge für die o. g. Zwischennutzung sowie den Bau der Logistikhalle innerhalb des Bebauungsplangebietes mit Grünordnung 1916a wurden bereits eingereicht.

3. Realisierungszeitraum

Wir beabsichtigen entsprechend der Marktentwicklung mit den einzelnen Bauvorhaben innerhalb der nächsten 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung zu beginnen.

Der Baubeginn hängt einerseits von der Absatzentwicklung (2. Abfüllanlage), andererseits ebenso von der Artikelstruktur und der Absatzentwicklung (Logistikhalle mit Tiefgarage) der Brauerei ab.

Dementsprechend ist geplant, je nach dann vorliegender Verkaufsartikelstruktur der Brauerei, entweder die bestehende Logistikhalle zu erweitern oder ein Hochregallager zu errichten.

4. Finanzierung

Die Planungs- und Erschließungskosten werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch uns getragen.

Die Finanzierung des Gesamtvorhabens einschließlich der durch die Planung entstehenden Planungs- und Erschließungskosten sowie Folgelasten ist durch die Finanz- und Ertragskraft des Antragstellers gesichert. Die Mitwirkungserklärung ist beigefügt.

5. Verpflichtung der Antragstellerin zur Durchführung

Das Vorhaben wird durch die Antragstellerin gemäß einem noch abzuschließenden städtebaulichen Durchführungsvertrag umgesetzt.

6. Planunterlagen

Das Vorhaben wird durch die beigefügten Vorhabenpläne der Bauabteilung der Augustiner Bräu Wagner KG erläutert und dargestellt.

7. Planungsbeteiligte

Das Vorhaben wird von der Bauabteilung der Augustiner-Bräu Wagner KG geplant und ausgeführt. Das [REDACTED] ist für die Bauleitplanung und den Umweltbericht beauftragt, ebenso [REDACTED] für die artenschutzrechtliche Prüfung. Die Landschaftsplanung wird vom [REDACTED] übernommen.

Wir freuen uns auf eine konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit bei diesem, für unsere Brauerei so wichtigen Projekt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Augustiner-Bräu Wagner KG

[REDACTED]

persönlich haftender geschäftsführender Gesellschafter
Geschäftsleitung

AUGUSTINER-BRÄU
WAGNER KG
80339 München, Landsberger Str. 31/35