

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076

Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich) und

Ohlmüllerstraße (westlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 77, 892 und 1995)

**- Wechsel der Vorhabenträgerschaft im Bereich 2 – Baugebiet 2(1)
an der Hochstraße-**

Stadtbezirk 5 – Au-Haidhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11985

Anlagen:

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

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 11.07.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Sachstand	2
2. Wechsel der Vorhabenträgerschaft	3
3. Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung	5
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss	6

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 wurden 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 wurden diese Grundstücke neu geordnet und sollen 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 vormalige Eigentümerin ihrer im Umfang 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, die jedoch beim hier vorliegenden Wechsel der Vorhabenträgerschaft nicht betroffen sind) geschlossen. Der Stadtrat hat dem Durchführungsvertrag im Rahmen der Vorlage zum Billigungsbeschluss am 08.07.2015 zugestimmt (RIS-Nr. 14-20 / 03480).

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 dem hier durch den Wechsel der Vorhabenträgerschaft teilweise betroffenen Bereich 2 innerhalb von 12 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2076 bezugsfertig zu errichten.

Ferner ist die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG gemäß Durchführungsvertrag verpflichtet, 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 die neue Vorhabenträgerin die vertraglichen Verpflichtungen des Durchführungsvertrages wirksam gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernimmt, entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt dieser

Übernahme zustimmt. Von einem Wechsel der Vorhabenträgerschaft ist der Stadt unverzüglich Mitteilung zu machen. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerschaft

Mit notarieller Urkunde vom 29.12.2017 (Rahmenvertrag) bzw. 28.12.2017 und 29.12.2017 (Bezugsurkunde) hat die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG das Eigentum an den Grundstücken Flst. Nrn. 15340/0 und 15261/1 und 15261/2 der Gemarkung München, Sektion 8 an die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG übertragen. Die betreffenden Grundstücke entsprechen dem Baugebiet 2(1) des Bebauungsplanes Nr. 2076 südlich der Hochstraße. Für die übrigen Teile des Bereichs 2, also für die Baugebiete 2(2) bis 2(4), bleibt die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG weiterhin Vorhabenträgerin.

Die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 05.01.2018 und die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 10.01.2018 unter Übersendung des Kaufvertrages (Rahmenurkunde und Bezugsurkunde) die Zustimmung der Landeshauptstadt München zum Wechsel der Vorhabenträgerschaft beantragt. Durch den Wechsel werden auch Rechte und Pflichten der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG aus dem Durchführungsvertrag vom 12.06.2015 berührt. Die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG tritt hierbei gemäß Rahmen- bzw. Bezugsurkunde vom 29.12.2017 bzw. 28./29.12.2017 in die folgenden Verpflichtungen ein, soweit diese den Kaufgegenstand und somit die drei in Rede stehenden Flurstücke bzw. das deckungsgleiche Baugebiet 2(1) des Bebauungsplan 2076 betreffen:

- Kampfmittelfreimessung und Kampfmittelräumung für Vertrags-/und Dienstbarkeitsflächen auf dem Kaufgegenstand (§ 9a DV)
- Freimachungspflicht und Beseitigung von Altlasten für Vertrags-/ und Dienstbarkeitsflächen auf dem Kaufgegenstand (§ 9b DV)
- Herstellung von Flächen für die Allgemeinheit auf dem Kaufgegenstand; (§ 11 Abs. 2 DV)
- Ökologische Bauüberwachung (§ 21 Punkt 2 DV)
- Monitoring
- Beachtung der Fällzeiten von Bäumen (§ 21 Punkt 1 DV)
- Beachtung des Artenschutzes soweit das Bauvorhaben des Käufers betroffen ist (§ 21 Punkt 3 DV)
- Bauverpflichtung (§ 26 Abs. 1 DV)
- Bauantrag Bereich 2 innerhalb 9 Jahren nach Inkrafttreten B-Plan (§ 26 Abs. 1 DV)
- Anzeige der Fertigstellung von Bebauung und Grünflächen an HA II/20VS (§ 26 Abs. 2 DV)
- Mitteilung an die Stadt (HA I/42), wie viele Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden sollen (§ 26 Abs. 3)
- Stellung der Sicherheit in Höhe von 261.150 Euro (§ 27 DV)

- Weitergabeverpflichtung und Zustimmungsverpflichtung der Stadt bei Wechsel der Vorhabenträgerschaft (§ 34)

Ergänzend bzw. klarstellend hierzu haben sich die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG und die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG mit gemeinsamen Schreiben jeweils vom 04.06.2018 zu folgenden Punkten direkt gegenüber der Landeshauptstadt München verpflichtet:

- Grundsätzliche Bereitschaft mit der Landeshauptstadt München - Kommunalreferat einen Vertrag zum Vollzug des Vorhabenträgerwechsels zu schließen
- Übernahme der Verpflichtungen, die sich aus dem Gestaltungsleitfaden und den Empfehlungen des Beratergremiums einschließlich der Geschäftsordnung dieses Gremiums ergeben
- Vollständige Übernahme der Pflicht zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 in Verb. mit Abs. 5 BNatSchG für europarechtlich streng geschützte Reptilien- und Fledermausarten und europäische Vogelarten die im Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplans Nr. 2076 aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen sicher zu stellen mit Verweis auf die Regelungen im Umweltbericht
- Übernahme der Verpflichtung zur Herstellung und dem dauerhaften Unterhalt von Flächen für die Allgemeinheit (Fahr-, Geh- und Radwegflächen) einschließlich der Detailregelungen im zwischen der Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG und der Landeshauptstadt München geschlossenen Durchführungsvertrag sowie dem darauf folgenden Straßenumbauvertrag bezogen auf dem Kaufgegenstand und dessen Umfeld

Die nicht durch die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG übernommenen Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag vom 12.06.2015 verbleiben gemäß diesem Vertrag bei der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG.

Ferner hat die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 05.01.2018 sowie die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG mit Schreiben vom 10.01.2018 die Zustimmung der Landeshauptstadt München zum Austausch der Sicherheiten beantragt. In die gemäß Durchführungsvertrag vom 12.06.2015 zu stellende und von der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG bereits in Form von Bürgschaften gestellte Sicherheit hat die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG gemäß Bezugsurkunde vom 28./29.12.2017 in Höhe von 261.150 Euro einzutreten.

Über die Zustimmung zum Wechsel der Vorhabenträgerschaft und in diesem Zusammenhang zum Wechsel der Sicherheiten 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.

In der Rahmenurkunde vom 29.12.2017 ist ausgeführt, dass die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG an Stelle der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG alle Rechte und Pflichten aus dem an 29.02.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan und des Durchführungsvertrag vom 12.06.2015 für den betreffenden Bereich übernehmen wird.

Die neue Vorhabenträgerin 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 schuldbefreienden Wirkung für die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG ist die Vorlage neuer Sicherheiten (z.B. Bürgschaften) entsprechend § 27 des Durchführungsvertrages aus dem Jahr 2015 durch die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG. Eine entsprechende Verpflichtung ist in der Rahmenurkunde vom 29.12.2017 enthalten, die Sicherheiten werden Zug um Zug nach Zustimmung des Stadtrates zu dieser Vorlage ausgetauscht. Die städtischen Vorgaben in Bezug auf die zu stellenden Sicherheiten sind hierbei einzuhalten.

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.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau, Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Wechsel der Vorhabenträgerschaft für den Bereich 2 – Baugebiet 2(1) südlich der Hochstraße des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 (siehe Lageplan Anlage 1) von der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG auf die Projektgesellschaft Hochstraße München mbH & Co. KG wird zugestimmt. Dem Austausch der Sicherheiten wird in diesem Zusammenhang ebenfalls 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