

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/506/2018

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	24.07.2018	öffentlich

Top Nr. 6

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Emil-Riedl-Weg" für den Bereich des Anwesens Heilmannstraße 20-22 mit der Flurstücksnummer 151/9 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);
Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

- Anlage 1 - Antrag LHI Campus II GmbH und CoKG vom 25-06-2018
- Anlage 2 - Geplanter Erweiterungsbau der LHI Leasing GmbH
- Anlage 3 - Räumlicher Geltungsbereich der 2ten Änderung des B-Planes Nr 3
- Anlage 4 - Bestehender und benachbarter Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Antrag der LHI Campus II GmbH & Co.KG vom 25.06.2018 zur Kenntnis und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Emil-Riedl-Weg" für den Bereich des Anwesens Heilmannstraße 20-22 mit der Flurstücksnummer 151/9 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Lageplan mit der Plannummer 3-2 vom 24.07.2018 dargestellt und wird Bestandteil des Beschlusses. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des Firmensitzes der Antragstellerin im Emil-Riedl-Weg 6 in Form eines Anbaues mit Tiefgarage. Hierbei sind u.a. die Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet GE mit Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude), das Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung einer Grundflächenzahl GR in Verbindung mit Wand- und Firsthöhen), die Baugrenzen und die Anbindung der Tiefgarage neu festzusetzen.

2. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Antragstellerin.
3. Sobald der Entwurf eines Bebauungsplanes (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung) vorliegt, ist dieser dem Gemeinderat zur Beratung vorzulegen.
4. Die Gemeinde beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit dem Bauleitplanverfahren und die Kanzlei Döring und Spieß, München, mit der Rechtsberatung.

Begründung:

Mit Schreiben der LHI Campus II GmbH & Co.KG (nachfolgend LHI genannt) vom 25.06.2018 (siehe **Anlage 1**) wurde die (2.) Änderung des Bebauungsplanes „Emil-Riedl-Weg“ für das Anwesen Heilmannstraße 20-22 (Fl.-Nr. 151/9) beantragt. Die LHI plant auf dieser Fläche die westliche Erweiterung des bestehenden Firmensitzes im Emil-Riedl-Weg 6 (siehe **Anlage 2**). Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan mit der Bezeichnung 3-2 vom 24.07.2018 (siehe **Anlage 3**).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Im noch zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf sind u.a. folgende Regelungen zu treffen:

- **Art der baulichen Nutzung**

Bisher ist das Antragsgrundstück im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg“ (siehe **Anlage 4**) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollte hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung auf Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt werden.

Nachrichtlich:

Der östlich gelegene Firmensitz der LHI war Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 / siehe **Anlage 4**)

- **Maß der baulichen Nutzung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für das Antragsgrundstück eine Grundflächenzahl GRZ von 0,25 und eine Geschößflächenzahl GFZ von 0,50 festgesetzt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollten die Grundfläche GR und die Wand- und Firsthöhen festgesetzt werden.

- **Baugrenzen**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Bestandsgebäude im Westen, Süden, Osten und Norden durch Baugrenzen eingefasst. Für den Erweiterungsbau und die Tiefgarage ist das Baufeld neu festzusetzen.

- **Immissionsschutz**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind nördlich und südlich des Antragsgrundstückes allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Im Bereich westlich der Heilmannstraße existiert kein Bebauungsplan für die dort im Bestand vorhandene Wohnbebauung. Zur Beurteilung, ob von der geplanten baulichen Erweiterung Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen, ist der Immissionsschutz zu prüfen und sind im Bebauungsplanentwurf geeignete immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu treffen.

- **Baum- und Artenschutz**

Neben den vorhandenen Bäumen auf dem Antragsgrundstück ist der Artenschutz zu prüfen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Die Verwaltung schlägt vor, den **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**, München, mit der Bauleitplanung zu beauftragen und der **Kanzlei Döring-Spieß**, München, ein Mandat zur rechtlichen Begleitung des Verfahrens zu erteilen.

Die bei der Gemeinde anfallenden Kosten für Bauleitplanung, Rechtsberatung, Gutachten etc. trägt die LHI.

Sobald ein Bebauungsplanentwurf vorliegt, wird dieser dem Gemeinderat zur Einleitung der

Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden vorgelegt.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin