

Beschluss-Vorlage 2021/0118 zur Sitzung am 20.04.2021  
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan IG 21.2 (ehemaliges Morigl-Gelände)  
- Beratung des Bebauungsplan-Vorentwurfes  
- Beschluss weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2021

im Investitions-HH

2021

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

Versehentlich wurde im Betreff der Bebauungsplan als „IG 21.2“ betitelt. Die korrekte Bezeichnung lautet jedoch „IG 20.2“.

Für das ehemalige sog. „Morigl-Gelände“ wurde bereits der Bebauungsplan IG 20.2 aufgestellt (Planzeichnung Anlage 1). Dieser wurde am 13.12.2013 rechtskräftig. Hiergegen wurde ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO zum Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gestellt. Mit Urteil vom 28.07.2016 erklärte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan IG 20.2 für unwirksam. Eine Revision zum Bundesverwaltungsgericht wurde zugelassen. Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 wurde die Revision gegen das Urteil vom 28.07.2016 des Bayerischen Verwaltungsgerichts zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan IG 20.2 ist damit unwirksam.

Die Grundstücke wurden zwischenzeitlich veräußert.

Der neue Eigentümer strebt ein neues Nutzungskonzept an und hat hierfür Herrn Arch. Achim Hoffmann mit der Erstellung einer neuen Planung beauftragt.

Diese neuen Planungsüberlegungen wurden dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2019 vorgestellt. Der Ausschuss stimmte mit 14 : 0 Stimmen den Planungsüberlegungen zu und empfahl dem Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Mit Schreiben vom 12.08.2019 stellte Herr Arch. Achim Hoffmann im Auftrag des Eigentümers den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

Der Stadtrat stimmte in seiner Sitzung am 17.09.2019 dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nrn. 1127, 1127/1 und 1128 (Landsberger-/Münchener Straße) mit 35 : 0 Stimmen zu.

Geplant ist ein V-förmiges Gebäude mit bis zu acht Vollgeschossen. Die absolute Gebäudehöhe beträgt maximal 22,5 m nach dem siebten Vollgeschoss, das achte Vollgeschoss soll als zurückgesetztes Terrassengeschoss ausgebildet werden. Die Gesamthöhe beträgt 25,0 m.

Zum Vergleich: die Höhe des gegenüberliegenden Gebäudes (Concept-Bau) beträgt 24,90 m; der Kirchturm von St. Cäcilia hat eine Höhe von 25,10 m.

Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt ca. 15.885 m<sup>2</sup> mit einem Nutzungsmix von mindestens 30 % gewerblicher Nutzung (Büros, Verwaltung, Praxen) und maximal 70 % Wohnen. Die gewerbliche Nutzung wird insbesondere aus schalltechnischen Überlegungen in der Spitze des Gebäudes (Kreuzungsbereich von Landsberger-/Münchener Straße) angeordnet. Der Innenbereich wird begrünt und nach Westen mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung geschlossen.

Der Stellplatzbedarf beläuft sich auf ca. 270 Stellplätze. Diese werden in einer dreigeschossigen Tiefgarage untergebracht.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze (ca. 310 Stück) können oberirdisch sowie im Erdgeschoss und den Untergeschossen nachgewiesen werden.

Die Geschossfläche (GF) beträgt 15.885 m<sup>2</sup>.

Die Grundfläche (GR) beträgt 4.007,65 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,80.

Herr Arch. Achim Hoffmann wird in der Sitzung den Vorhaben- und Erschließungsplan, aus dem sich der Bebauungsplanvorentwurf ableitet, erläutern. Der Bebauungsplanvorentwurf liegt als Anlage 2 bei.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Grundrissen E + 7, den Untergeschossen U 1 - 3, Ansichten, Schnitte, Dachaufsicht, wird der Beschlussvorlage elektronisch beigefügt.

Der nach § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, dass er zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist bereit und in der Lage ist und dass er die Planungs- und Erschließungskosten übernimmt, wird derzeit erarbeitet. Er wird dem zuständigen Gremium zur Genehmigung vorgelegt.

Geregelt wird in diesem Durchführungsvertrag auch die für den Wohnanteil erforderlichen Regelungen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum entsprechend dem Grundsatzbeschluss vom 02.07.2019.

#### Verfahren:

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, kann dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs 2 und 3 BauGB entsprechend. Damit wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die umweltbezogenen Belange werden in der Begründung, die dem Entwurf des Bebauungsplans beizufügen ist, abgehandelt.

Sollte der Planungs- und Bauausschuss den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2 befürworten, kann hiermit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Planungs- und Bauausschuss befürwortet den vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf IG 20.2 (ehemaliges Morigl-Gelände) in der Fassung vom 20.04.2021.

#### **Abstimmungsergebnis**

- b) Der Planungs- und Bauausschuss beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2 (ehemaliges Morigl-Gelände) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

#### **Abstimmungsergebnis**

- c) Der Planungs- und Bauausschuss beschließt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2 (ehemaliges Morigl-Gelände) die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

#### **Abstimmungsergebnis**

S. Köppl  
Sachbearbeiterin  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadtbaumeister

PBA20042021TOP3oeff Anlage 1 Aufgehobener BPlan  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 Festsetzungen  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 Planzeichnung  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 1. OG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 1. UG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 2. OG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 2. UG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 3. OG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 3. UG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 4. OG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 5. OG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 6. OG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan 7. OG  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan Abstandsflaechen  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan Ansichten  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan Dachaufsicht  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan EG mit Aussenanlagen  
PBA20042021TOP3oeff BPlan IG 20.2 VorhabErschliessPlan Schnitte