

---

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	27.10.2022	öffentlich	Beschluss

---

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4675 "Buch Süd"**

**für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg  
- weiteres Vorgehen -  
Tischvorlage/Dringliche Anmeldung**

**Anlagen:**

Plan Rahmenkonzept zur Nutzung vom 31.08.2022

---

**Sachverhalt (kurz):**

Ziel des 2021 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals rund um das ehemalige Hefewerk in Buch Süd zu schaffen. Für das Gesamtareal wurde eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel „Mischflächen“ eingeleitet.

Ein Investor hat zwischenzeitlich diverse Grundstücke im Planungsgebiet über die eigentlichen Kernflächen der Hefewerke hinaus erworben; dies ist zur Sicherstellung der Umsetzung des hiermit vorgelegten Rahmenkonzeptes wichtig und richtig.

Der Investor ist bereit, im Vorfeld zur Abwendung des städtischen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB mit der Stadt eine Vereinbarung zu treffen, die die Modalitäten der zukünftigen Entwicklung fixiert.

Die Vereinbarung wird im nichtöffentlichen Teil behandelt. Das Gebiet der ehem. Hefewerke wird als neues Ortszentrum weiterentwickelt werden. Die nördlichen Flächen sollen als Sozial- und Gewerbestandort gesichert, die südlichen mit Mischnutzung belegt und durch starke Grünstrukturen ergänzt werden.

Besonderes Augenmerk liegt in der Sicherung eines Schulstandortes. Ein in dem Gebiet liegendes Waldstück wird als Grün- und ggf. Erholungsfläche erhalten bleiben und in einen übergeordneten Freiraumverbund eingebunden werden. Im nördlichen Teil soll der gebäudebestand gewerblich genutzt bleiben, weiteres Gewerbe und ggf. eine Markthalle mit regionalen Produkten (kein großflächiger Einzelhandel) werden angestrebt. Zur Sicherung der Gesamtqualität wurde ein Workshopverfahren mit entsprechenden Beteiligungen vereinbart.

Der Investor hat Interesse, das Areal in Einvernehmen mit der Stadt und somit entsprechend der Zielsetzung des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan und dem Rahmenkonzept zur Nutzung vom 31.08.2022 zu entwickeln. Dazu muss im sich anschließenden Planungsprozess ein gemeinsamer städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Die 2021 erlassene Vorkaufsrechtssatzung Nr. 12 hat diesen Prozess positiv unterstützt. Klarzustellen ist, dass Entwicklungen jenseits der nun gemeinsam abzusichernden Gebietskulisse nicht möglich sein werden. Einzelvereinbarungen mit anderen Eigentümern sind ausgeschlossen.

Es wird empfohlen diese Vereinbarung anzunehmen und die Verwaltung zu ermächtigen alle dafür erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten sowie den Planungsprozess mit dem Investor voranzutreiben.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€

**Folgekosten**

€ pro Jahr

- dauerhaft     nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von                      Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

**2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt** (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein  
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Der Rahmenplan sowie der anstehende Vertragsschluss haben keine direkten Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger.

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)  
 **Ref. III**  
 **Ref. IV**  
 **Ref. VII**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass das vorliegende Rahmenkonzept zur Nutzung vom 31.08.2022 dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen ist und in Kooperation mit einem privaten Investor umgesetzt werden kann.

Die Verwaltung wird beauftragt alle dafür notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.