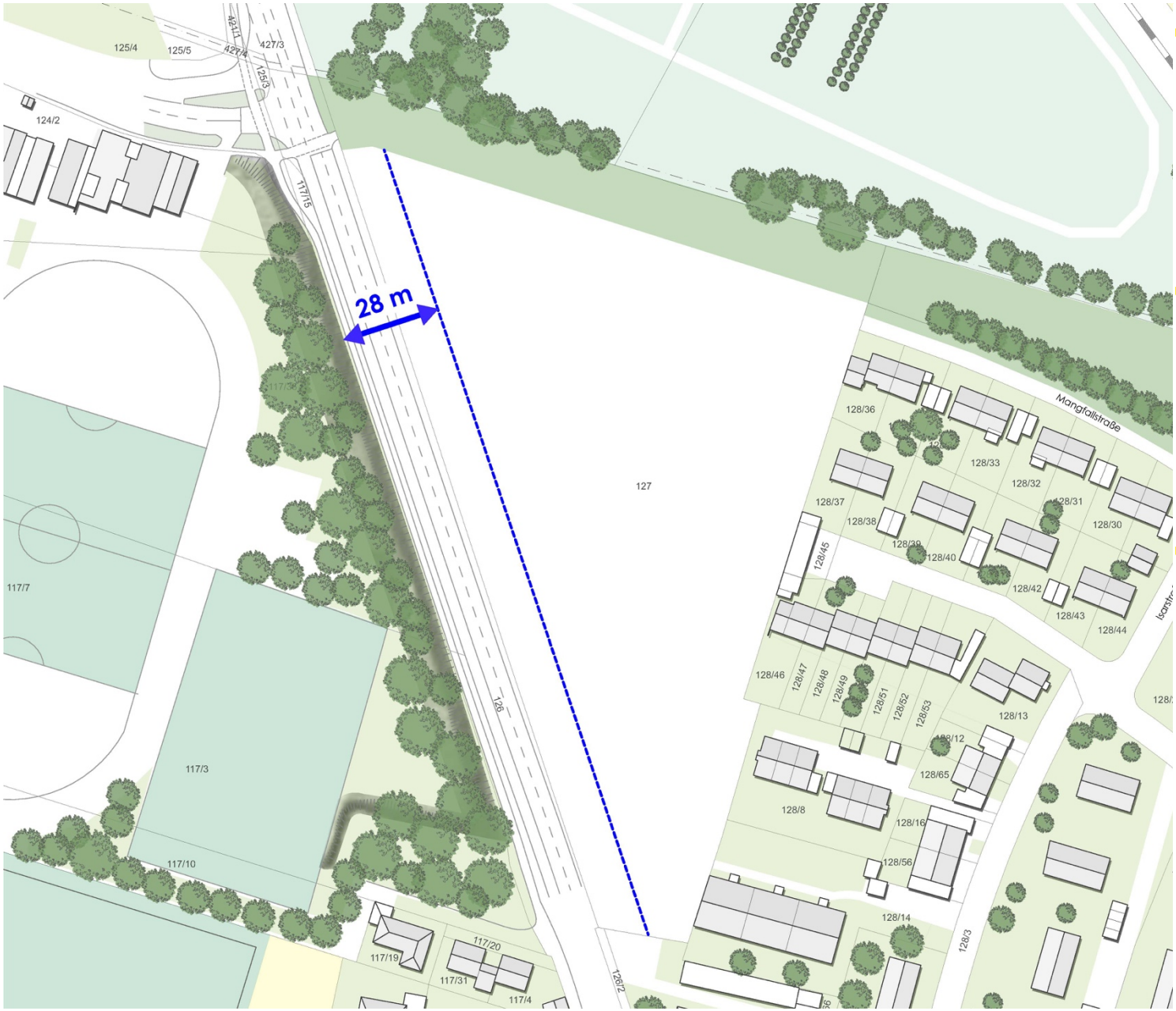
Gemeinde Neubiberg

Strukturkonzept Wohnbauentwicklung östlich der Äußeren Hauptstraße

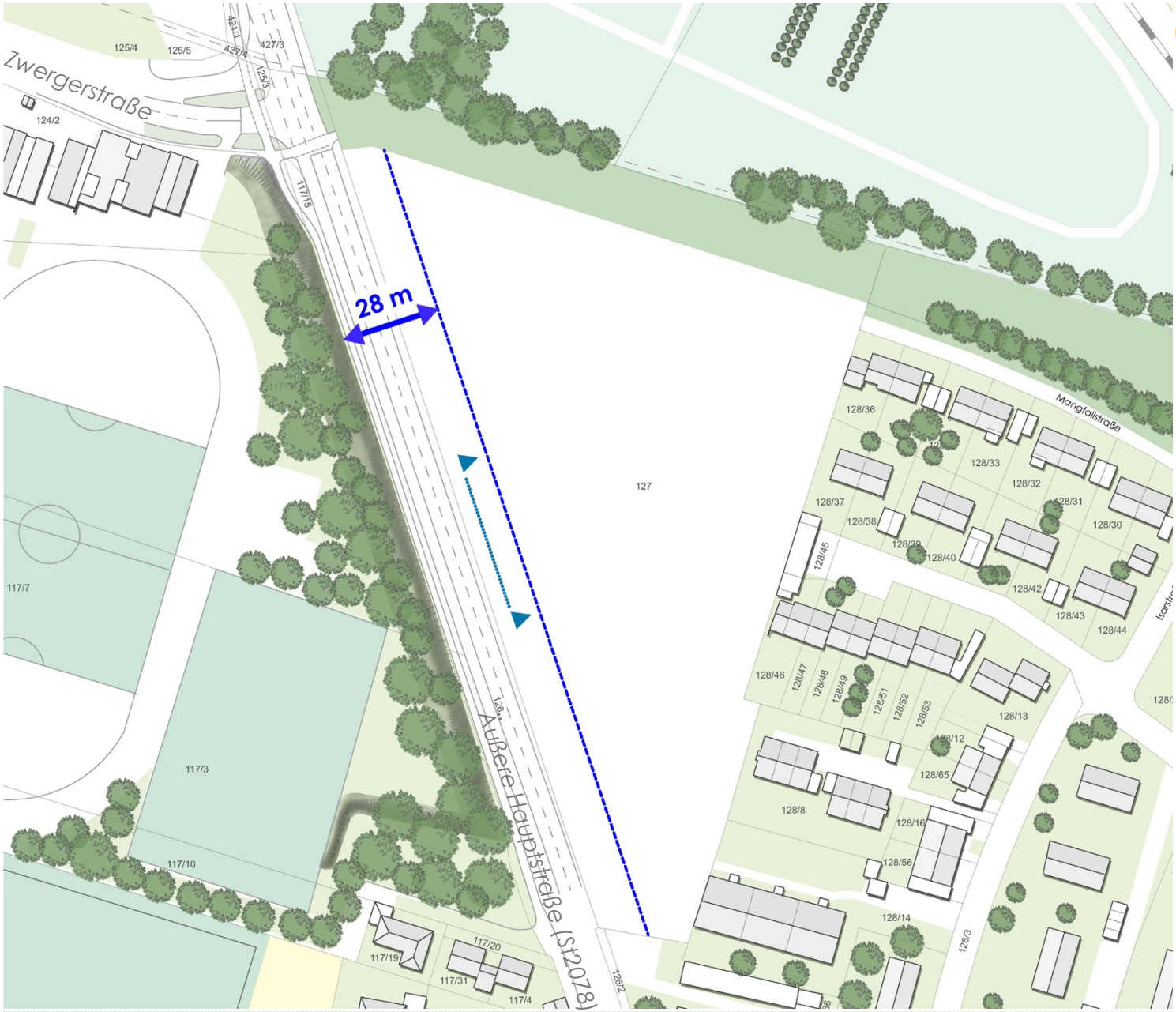
Gemeinderatssitzung am 17.05.2021
Vorstellung der Konzeptvarianten

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

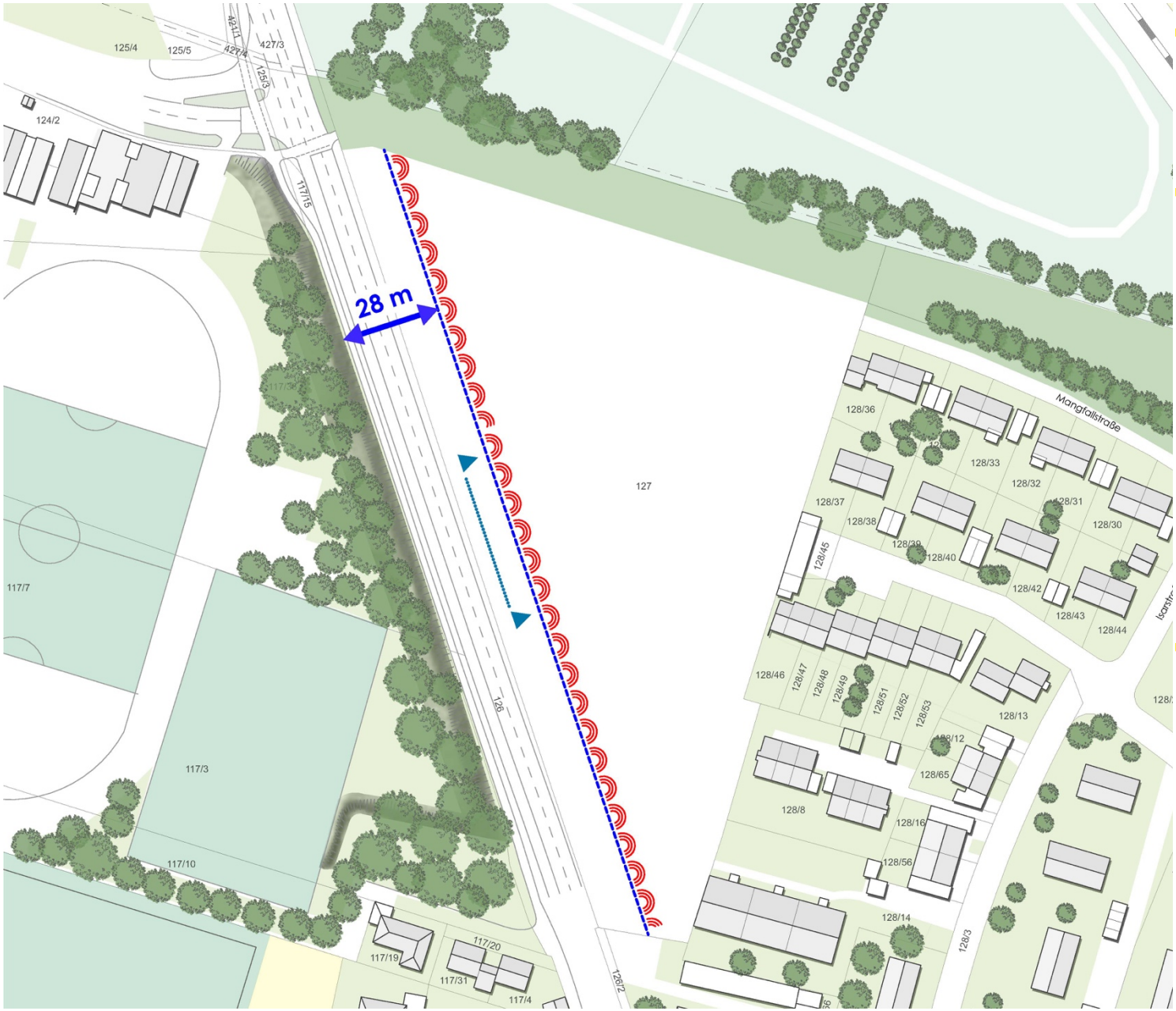
RESTRIKTIONEN



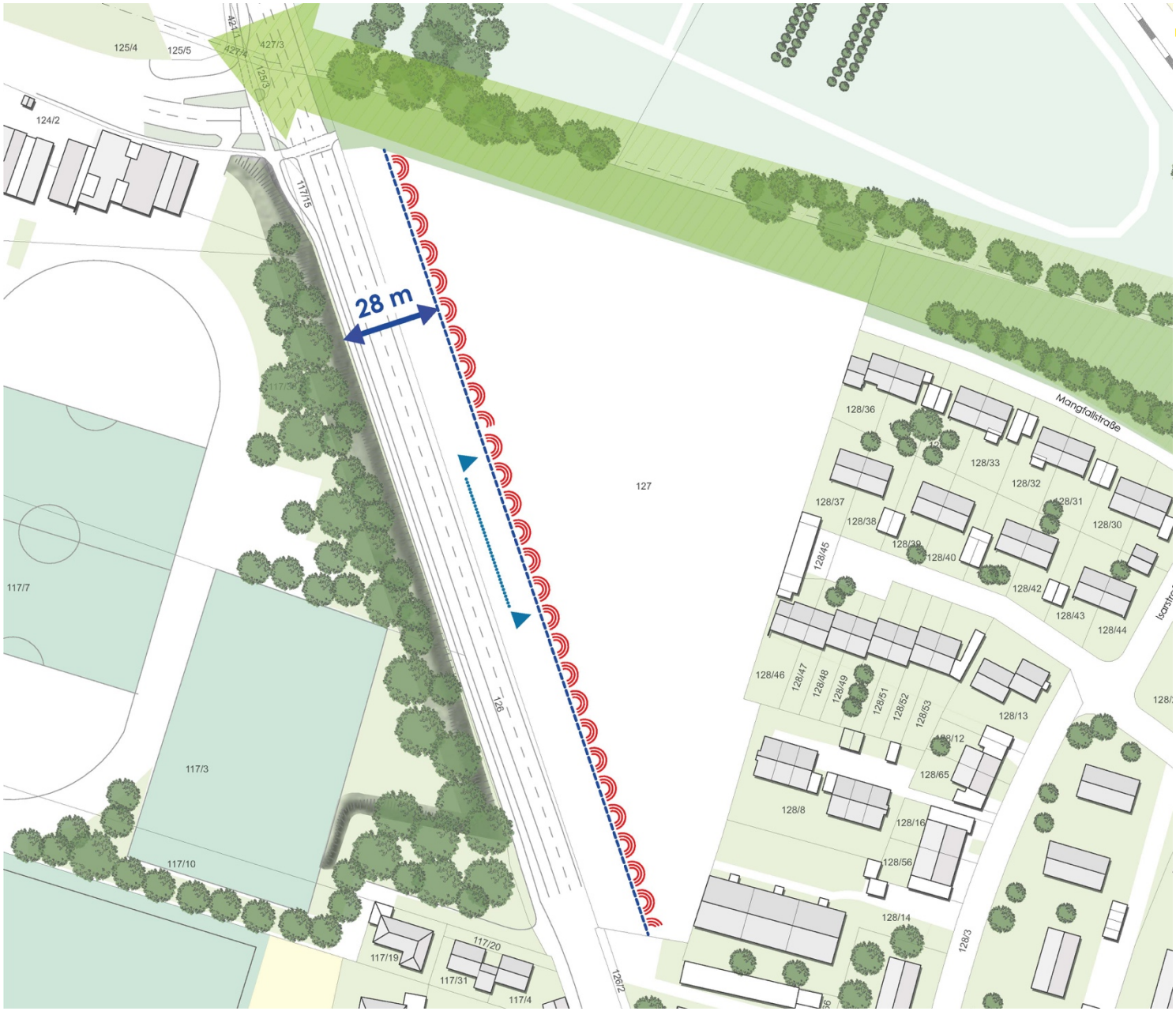
- **Ausbau der Staatsstraße** von derzeit ca. 18 m auf 25 m (Linksabbiegespuren, beidseitiger Geh- und Radweg)
- Abhängigkeit von Ergebnis **Machbarkeitsuntersuchung zur Beschleunigung der Buslinien** (Landratsamt München)
- → im Falle einer separaten **Busspur in der Straßenmitte** wäre ein Ausbau auf **ca. 28 m erforderlich (Worst-Case-Szenario)**



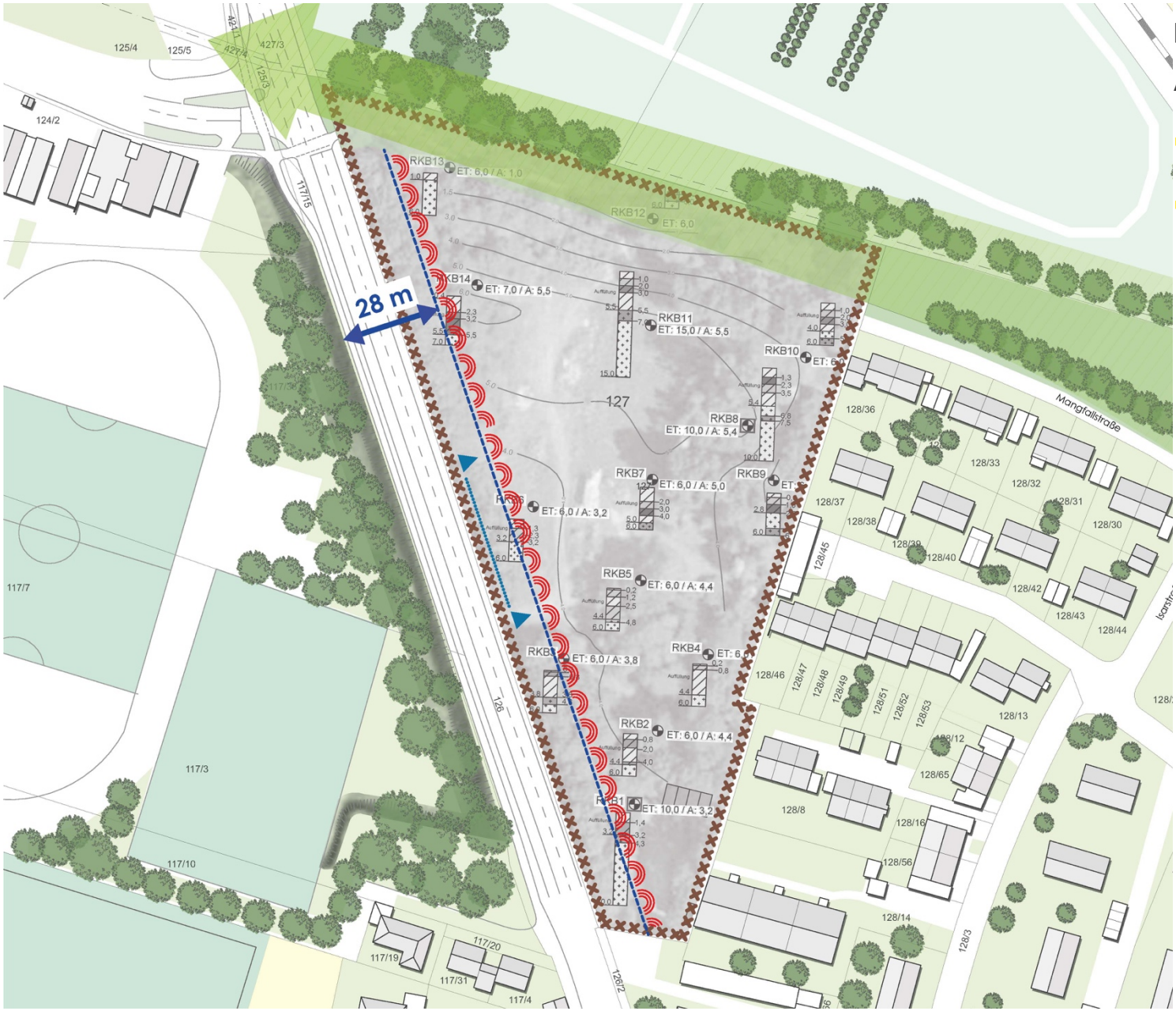
- Verkehrsgutachterliche Empfehlung: **Grundstückserschließung** sollte in **etwa mittig** zwischen Zwergerstraße und der Einmündung der Äußeren Hauptstraße zu liegen kommen.



- Hohe Verkehrslärmpegel entlang der Äußeren Hauptstraße
- Empfehlung Schallgutachter: **möglichst geschlossene und mind. 3-geschossige Randbebauung, strikte Grundrissorientierung bzw. Schallschutzkonstruktionen** (verglaste Loggien/ Balkone)
- Weitere Schallemissionen: Sportlärm und Gewerbelärmeinwirkungen durch Bauhof (u.a. An- und Abfahrtslärm in den frühen Morgenstunden, Räumdienst in der Winterzeit)

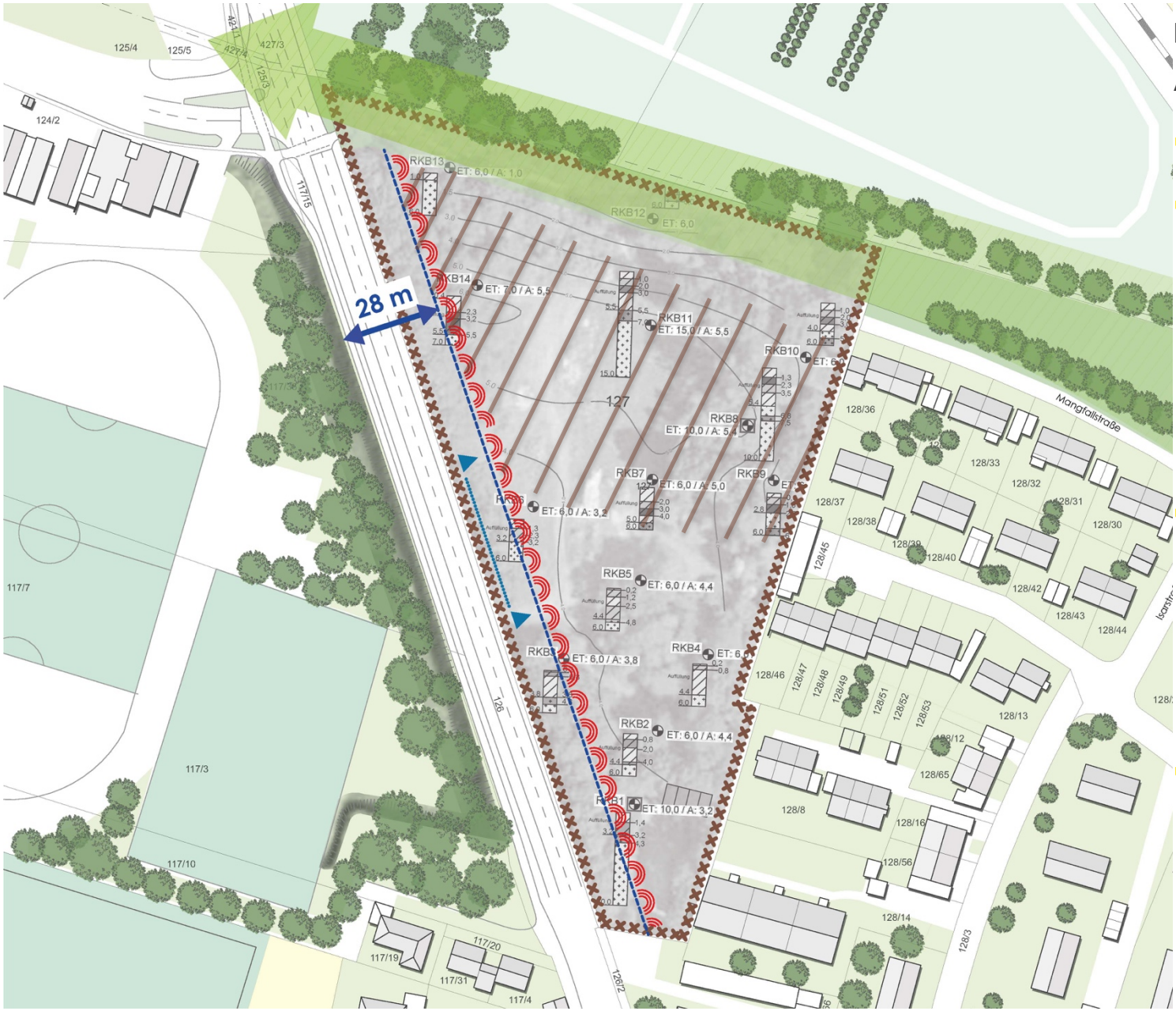


- **Erhalt** der übergeordneten **Grünverbindung** mit **Radwanderweg** (Anbindung an München und Umland)



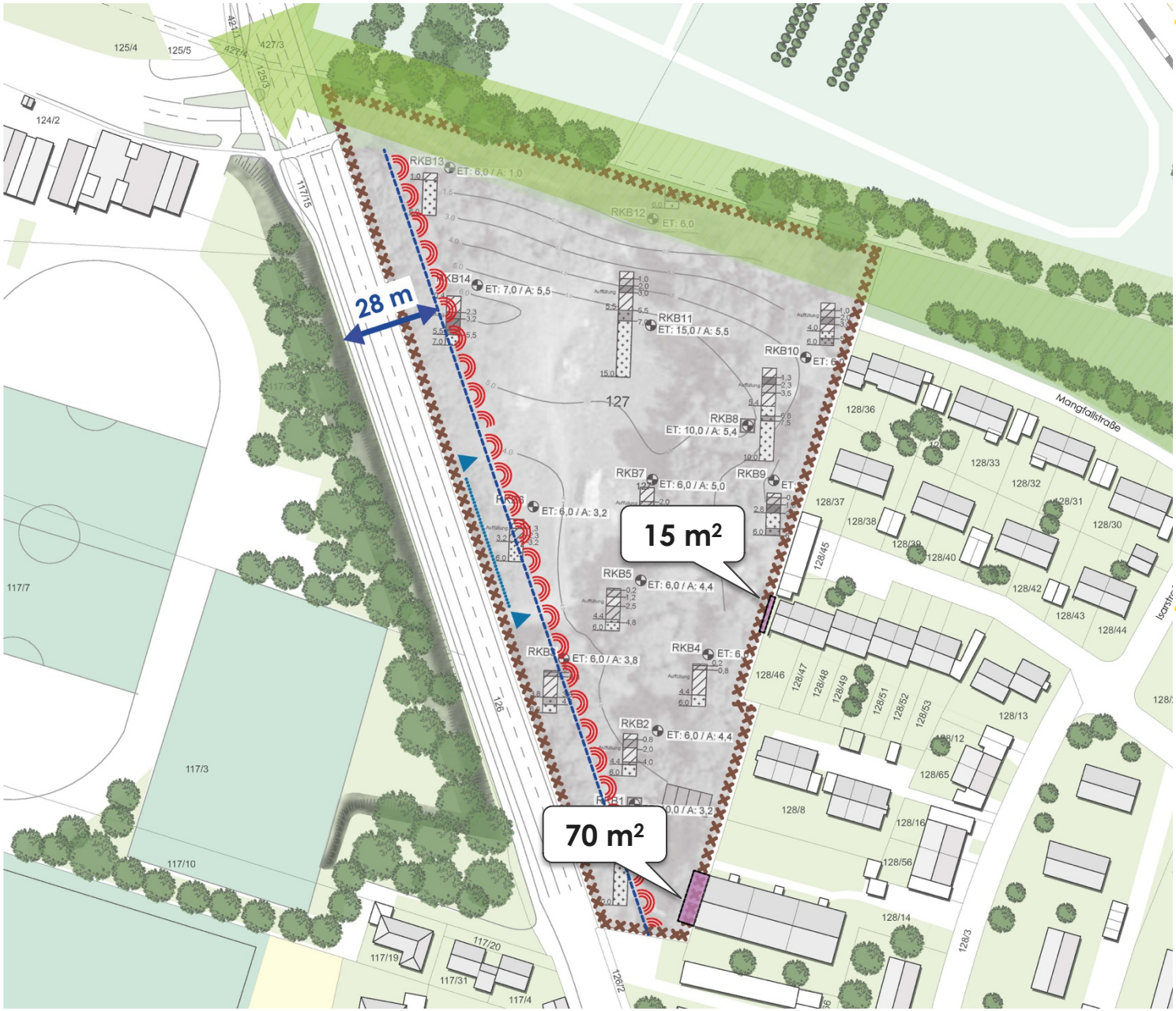
Ergebnis der Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche:

- Auffüllungen zw. **3,2 u. 5,5 m**
- **Kein standsicheres Material**, d.h. je nach Gründungstiefe und Ausführung der Neubauten **Gründung mittels Bodenaustausch oder Bohrpfählen** erforderlich



Ergebnis der Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche:

- Auffüllungen zw. **3,2 u. 5,5 m**
- **Kein standsicheres Material**, d.h. je nach Gründungstiefe und Ausführung der Neubauten **Gründung mittels Bodenaustausch oder Bohrpfählen** erforderlich
- **höchste Schadstoffgehalte** und größte Mächtigkeiten der Auffüllungen **im nördl. Bereich** (niedrigere Entsorgungskosten im Süden)
- In Bereichen von **Garten-, Frei- und Spielflächen** innerhalb der Wohnnutzung ist ein **Bodenaustausch von 35 cm** durchzuführen



- **Abstandsflächen-übernahmen lt. Grundbuch:**
  - zugunsten des Grundstücks **Fl. Nr. 128/46**: Abstandsfläche von **bis zu 15 m²**
  - zugunsten des Grundstücks **Fl. Nr. 128/14**: Abstandsfläche von **rd. 70 m²**
  - *„Der Freistaat verpflichtet sich, diese übergreifende Abstandsfläche weder selbst zu bebauen oder bebauen zu lassen noch in Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzubeziehen.“*
- **Abstandsflächensatzung der Gemeinde:**
  - Außerhalb von GE, MK, GI und MU gilt **0,9 H, mind. 3 m**
  - Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr **16 m Länge genügen 0,45 H, mind. 3m**

KONZEPTVARIANTEN

Konzeptvariante 1

LEGENDE

- Gebäude
- Fläche Bauhof
- Straßenverkehrsfläche
- Zu- und Ausfahrtsbereiche
- Umgriff Tiefgarage
- Zu-/ Ausfahrt TGa Wohnen
- Zu-/ Ausfahrt Bauhof
- Fuß- und Radweg (inkl. Zufahrt Feuerwehr und Müllentsorgung)
- Einfriedungen
- öffentliche Grünfläche
- private Freifläche
- Kinderspielplatz
- Dachbegrünung
- Dachgärten
- Bäume

GEMEINDE NEUBIBERG
Strukturkonzept
Wohnbauentwicklung östl. der Äußeren Hauptstraße
- Konzeptentwicklung

10 20 50 N

M 1:1.000

12.03.2021

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Konzeptvariante 2

LEGENDE

- Gebäude
- Fläche Bauhof
- Straßenverkehrsfläche
- Zu- und Ausfahrtsbereiche
- Zu-/ Ausfahrt Parkhaus
- Zu-/ Ausfahrt Bauhof
- Fuß- und Radweg (inkl. Zufahrt Feuerwehr und Müllentsorgung)
- Einfriedungen
- öffentliche Grünfläche
- private Freifläche
- Kinderspielplatz
- Dachbegrünung
- Bäume
- Lärmschutzwand
- Freifläche JuZ
- Strauchpflanzungen

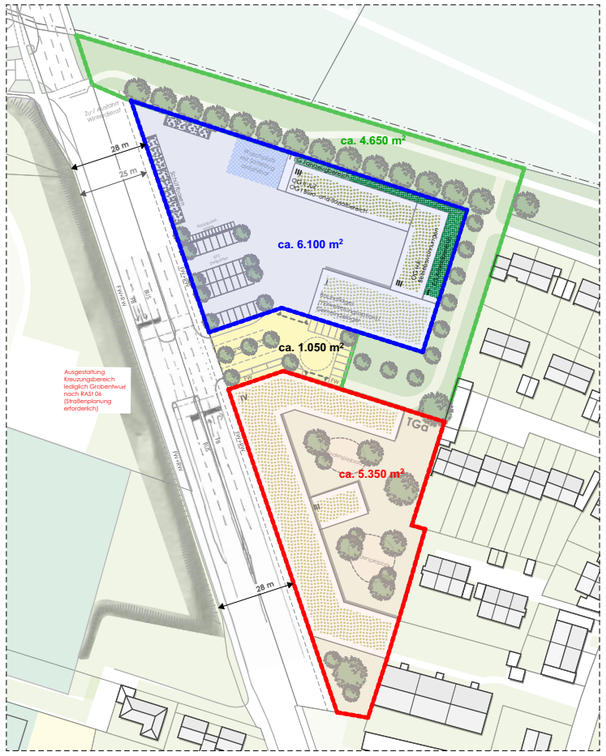
GEMEINDE NEUBIBERG
Strukturkonzept
Wohnbauentwicklung östl. der Äußeren Hauptstraße
- Konzeptentwicklung

10 20 50
N

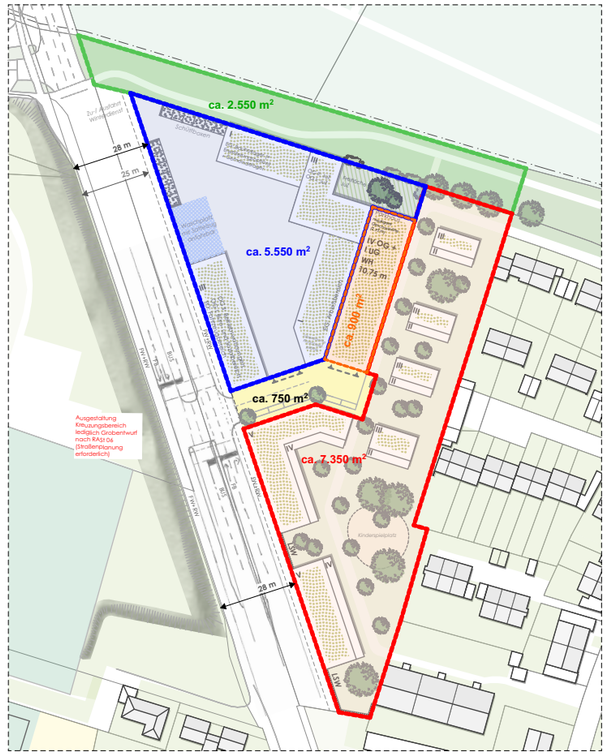
M 1:1.000

12.03.2021

DRAGOMIR STADTPLANUNG



VARIANTE 1



VARIANTE 2

BAUHOF	Nutzungsart:	GB	Nutzungsart:	GB
	Baugrundstück:	ca. 6.100 m²	Baugrundstück:	ca. 5.550 m²
	GR gem. § 19(2) BauNVO:	ca. 2.150 m²	GR gem. § 19(2) BauNVO:	ca. 2.300 m²
	GRZ gem. § 19(2) BauNVO	ca. 0,35	GRZ gem. § 19(2) BauNVO	ca. 0,41
	Höhenentwicklung:	I-III VG	Höhenentwicklung:	I-III VG
	GF	ca. 4.610 m²	GF	ca. 4.660 m²
	GFZ	0,76	GFZ	0,84
	BMZ:	2,44	BMZ:	3,12
	Stellplatzbedarf (gem. Raumprogramm)	28	Stellplatzbedarf (gem. Raumprogramm)	28
	Nachweis Stellplätze oberirdisch	28	Nachweis Stellplätze oberirdisch	0 (Nachweis in Parkhaus)
WOHNEN	Nutzungsart:	WA	Nutzungsart:	WA
	Baugrundstück:	ca. 5.350 m²	Baugrundstück:	ca. 7.350 m²
	GR gem. § 19(2) BauNVO:	ca. 2.520 m²	GR gem. § 19(2) BauNVO:	ca. 2.120 m²
	GRZ gem. § 19(2) BauNVO	ca. 0,47	GRZ gem. § 19(2) BauNVO	ca. 0,29
	Höhenentwicklung:	II-IV VG	Höhenentwicklung:	II-V VG
	GF	ca. 9.850 m²	GF	ca. 8.800 m²
	GFZ	1,84	GFZ	1,20
	WE*	ca. 112	WE*	ca. 100
	Stellplatzbedarf (gem. Satzung)	ca. 168	Stellplatzbedarf (gem. Satzung)	ca. 150
	davon Bedarf Besucherstellplätze (oberirdisch)	ca. 17	davon Bedarf Besucherstellplätze (oberirdisch)	ca. 15
	Nachweis Stellplätze oberirdisch	ca. 13	Nachweis Stellplätze oberirdisch	ca. 6
ERSCHLIESSUNG	ca. 1.070 m²		ca. 760 m² Parkhaus: GR ca. 920 m² GF ca. 3.680 m²	
ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN	ca. 4.650 m²		ca. 2.550 m²	

Vergleich Eckdaten

** Hinweise zur Berechnung:*

Ermittlung Anzahl der WE:
88 qm GF/ WE bzw.
70 qm WFL/ WE + 25% Erschließung

Ermittlung Anzahl der Stellplätze:
gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde
-> durchschnittliche WFL = 70 m², daher
1,5 Stellplätze je Wohnung, 10 % Besucherstellplätze oberirdisch
Vgl. Auszug aus Stellplatzsatzung:

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Apartmenthäuser	
a) Wohnungen bis 35 m² Wohnfläche	**1 Stellplatz je Wohnung**
b) Wohnungen über 35 m² bis 80 m² Wohnfläche	**1,5 Stellplätze je Wohnung**
c) Wohnungen über 80 m² Wohnfläche	**2 Stellplätze je Wohnung**

GEMEINDE NEUBIBERG
Strukturkonzept
Wohnbauentwicklung östl. der Äußeren Haupstraße
- Konzeptentwicklung

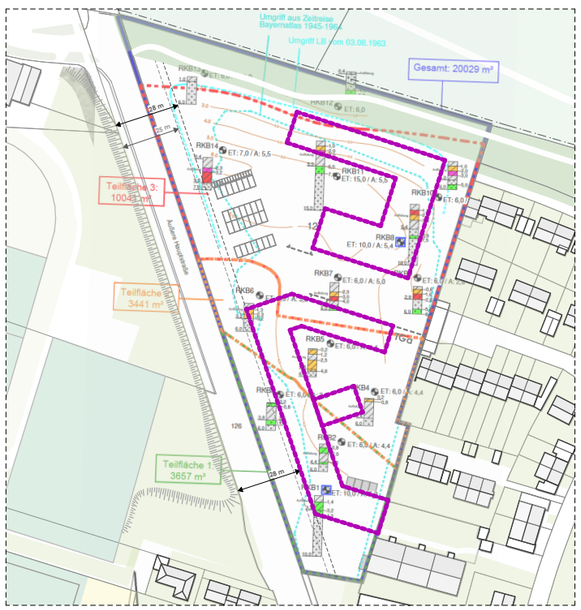
N

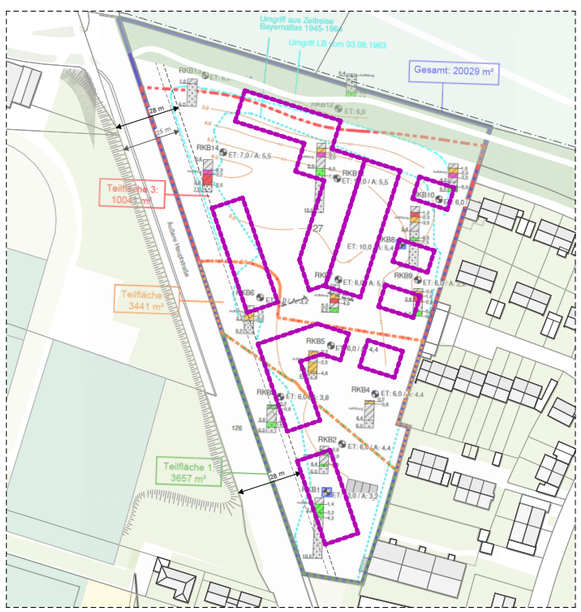
o. M. 21.04.2021

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Bewertung der Varianten

	VARIANTE 1	VARIANTE 2
BEBAUUNG	+ klare Zonierung zwischen Bauhof und Wohnnutzung - keine Kante zum Straßenraum im Bereich des Bauhofs - Ausbildung einer Brandwand/Grenzbebauung im Süden zum Freifläche der Nachbarbebauung im Osten	+ lockere Bebauung + Bezug zu bestehenden baulichen Strukturen / Fortführung von Kanten + keine Grenzbebauung
FREIRAUM	+ geschützte Freibereiche für die Wohnnutzung - wenig Bezug der Wohnbebauung zum übergeordneten Grünzug	+ geschützte Freibereiche für die Wohnnutzung + Bezug der Wohnnutzung zum übergeordneten Grünzug
ERSCHLIESSUNG	+ geringe Erschließungsfläche - Konzentration der Zufahrten zu Bauhof und Tiefgarage	+ Entzerrung der Bauhoferschließung und Erschließung des Parkhauses
EMISSIONEN	+ minimale Beeinträchtigung durch Verkehr im Gebiet - hohe Anzahl an Wohnungen zur lärmintensiven Staatsstraße - Eingang ins Gebiet durch Verkehr geprägt	+ Parkhaus als Lärmschutz vor Gewerbelärm Bauhof für die nördliche Wohnbebauung - Ausbildung von Lärmschutzwänden erforderlich
ALTLASTEN *Hinweis: Als weitere Beurteilungsgrundlage soll durch den Bodengutachter geprüft werden, in welchem Ausmaß der Bodenaustausch stattfinden muss und welche Kosten durch den Bodenaustausch bei den jeweiligen Varianten entstehen.*	+ Umsetzung der Wohnnutzung mit TGa in Bereichen mit bis zu 4,40 m tiefe Auffüllungen (bei Bodenaustausch keine Pfahlgründung erforderlich) + niedrigere Entsorgungskosten, da weniger belastete Flächen im Süden (Schadstoffgehalte bei Z0 bzw. Z1.2, d.h. 13,50 €/t bzw. 30,00 €/t)	- Wohnnutzung ohne Unterkellerung - Umsetzung der Wohnnutzung im Norden in Bereichen mit bis zu 5,40 m tiefe Auffüllungen - auch ohne Unterkellerung höhere Entsorgungskosten, da Deponiematerial DKII keinen tragfähigen Untergrund bildet (ca. 90 €/t) -> zusätzl. Mehrkosten durch Pfahlgründung





GEMEINDE NEUBIBERG
Strukturkonzept
Wohnbauentwicklung östl. der Äußeren Haupstraße
- Konzeptentwicklung

N

o. M.

21.04.2021

DRAGOMIR STADTPLANUNG