



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	17.05.2021	öffentlich	Beschluss

**Vorstellung der Machbarkeitsstudie zur Bebauung des Grundstückes an der Äußeren Hauptstraße südlich der Grenze zur Landeshauptstadt München, Fl.Nr. 127;
Beschluss zum weiteren Vorgehen**

Anlass:

Das staatliche Grundstück Fl.-Nr. 127 an der Äußeren Hauptstraße zwischen Zwergerstraße und Auf der Heid ist heute weitgehend unbebaut. Es soll im Zuge der zweckmäßigen Verwendung geeigneter staatlicher Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus eingesetzt werden.

Hierzu hat der Freistaat mit der Gemeinde Neubiberg die Erstellung einer Machbarkeitsstudie vereinbart. Im Zuge derer sollten die Möglichkeiten, dort bezahlbaren Wohnungsbau sowie einen dauerhaften und zukunftssicheren neuen Bauhof für die Gemeinde zu erstellen städtebaulich auf Umsetzbarkeit untersucht werden.

Die Ergebnisse werden in der Sitzung durch einen Vertreter des beauftragten Planungsbüros dem Gemeinderat vorgestellt.

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer hat im Dezember 2018 das Stadtplanungsbüro Dragomir mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie im Einverständnis mit der Gemeinde beauftragt.

1. Fachgutachten

Bei den ersten Untersuchungen wurde festgestellt, dass bereits im Vorfeld die Beauftragung eines Verkehrsgutachtens erforderlich ist.

Nach einer ersten Zusammenfassung der vom Planungsbüro durchgeführten Bestandsaufnahme (Aufnahme Umgebungsbebauung, Grünflächen, Lärmkonflikte) wurde ein Artenschutzgutachten und eine Baugrunduntersuchung im Frühjahr 2020 in Auftrag gegeben.

Sachstand der Fach-Gutachten:

Verkehr:

Ergebnis mit Handlungsempfehlung August 2020 - mittige KFZ-Erschließung des Grundstücks von der Staatsstraße her - Empfehlung aus Lärmkonflikt: Möglichst geschlossene, mind. 3-geschossige Bebauung, Grundrissorientierung / Schallschutzkonstruktionen (verglaste Loggien/Balkone)



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Baugrunduntersuchung:

Ergebnisse September 2020; Dezember 2020 - Situierung des Bauhofs (Annahme: eher nicht unterkellerte Nutzung) im Norden, da dort höchste Schadstoffgehalte vorhanden

Artenschutz:

Abschlussbericht April 2021 - kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach dem BNatSchG zu erwarten

Bei der Überplanung des Grundstückes wurde folgende als Ausgangsparameter unterstellt:

- Erhalt der nördlichen Grün- und Wegeverbindung zwischen Zwergerstraße und Umweltgarten (Rad- und Fußwegeverbindung)
- KFZ-Erschließung der Bauflächen regulär nur von Westen her (von Osten her konzeptbedingt maximal Not- und Versorgungsfahrzeuge)
- lärmschutztechnisch geschickte Zonierung der Nutzungen, um Immissionen gering halten zu können, ggf. Einsetzen der Neubebauung als Lärmschutz zur Staatsstraße für bestehende und neue Gebäude
- im Sinne eines worst-case-Szenarios: etwaiger Ausbau der Staatsstraße von einer Breite von 18 m auf 28 m (anlaufende Landkreis-Untersuchung zu einer weiter optimierten Fahrbahnsituation zwischen Ottobrunn/Neubiberg und der Stadtgrenze in Richtung U-Bahnhof Neuperlach Süd auch zu Stauzeiten (Einplanen einer Busspur); Anlegen eines Geh- und eines Radwegs am Ostrand der Staatstraße)

2. Bebauungskonzepte

Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse wurden städtebauliche Konzeptvarianten einer künftigen dauerhaften Bebauung erarbeitet:

2.1 Konzeptvariante 1

Gemeinbedarf Gemeinde:

- **Bauhof** im Norden mit ergänzenden Gemeinbenutzungen (ev. Jugendzentrum; gemeindliche Betriebswohnungen, Lagerflächen Gemeinde)
- I – III geschossige Bauweise
- Grundstücksteil Bauhof ca. 6.100 m², GRZ 0,5, GFZ 0,76, mit 28 oberirdischen Stellplätze – könnte ggf. auch als Erweiterungsfläche dienen
- große Hofflächen – Rangierbereich
- Grünfläche zwischen Bestand und Neubau
- Erschließung für Winterdienst im Norden – abseits der Wohnbebauung

Bietet ausreichend Platz für einen modernen großen Bauhof für die Gemeinde mit anstehendem Wachstumspotential.

Wohnen:

- **Wohnquartier** im Süden mit 1 Riegelbaukörper zur Staatsstraße, ca. 90 m Länge
- überwiegend viergeschossige Bauweise, untergeordneter Teilbereich mit drei Vollgeschossen



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Grundstücksteil Wohnen ca. 5.350 m²; GRZ 0,47, **GFZ 1,84**
- ca. 112 Wohneinheiten
- ca. 185 Stellplätze, überwiegend in TG untergebracht
- grüne Hoffläche bzw. Grünfläche zwischen Bestand und Neubau

2.2 Konzeptvariante 2

Gemeinbedarf Gemeinde:

- **Bauhof** im Nordwesten mit ergänzenden Gemeinudenutzungen (ev. Jugendzentrum; gemeindliche Betriebswohnungen, Lagerflächen Gemeinde)
- I – III geschossige Bauweise
- Grundstück: ca. 5.550 m², GRZ 0,41, GFZ 0,84
- 28 Stellplätze – im angrenzenden Parkhaus
- Große Hofflächen – Rangierbereich
- Erschließung für Winterdienst im Norden – abseits der Wohnbebauung

Bietet ausreichend Platz für einen modernen großen Bauhof.

- **Parkhaus** (Annahme viergeschossig, WH 10,75 m, für Stellplatznachweis auf Basis heutiger Stellplatzsatzung - nach Überarbeitung der Satzung vsl. geringerer Stellplatzbedarf aus preisgedämpften Wohnen, dadurch ev. geringere Geschossigkeit ausreichend)

Gemeinsames Parkhaus von Gemeinbedarf und Wohnungsbau am Ostrand des Bauhofgeländes.

Wohnen:

- **Wohnquartier** im Nordosten mit **kleinteiligen Wohngebäuden**, zwei- und dreigeschossig, im Übergang zum östlich bestehenden Wohngebiet
- **Wohnquartier** im Südwesten mit 2 Riegelbaukörpern, zur Staatsstraße, ca. 40 m und 37 m Länge – zusätzlich Lärmschutzwand für Zwischenräume erforderlich, überwiegend fünfgeschossige und viergeschossige Bauweise
- Grundstücksteil Wohnen: ca. 7.350 m²; GRZ 0,29, **GFZ 1,20** (ohne Parkhaus)
- ca. 100 Wohneinheiten
- ca. 150 Stellplätze, überwiegend im Parkhaus untergebracht
- grüne Hoffläche bzw. Grünfläche zwischen Bestand und Neubau

3. **Stellungnahmen aus Sicht der Verwaltung**

3.1 Sachgebiet Umwelt:

Rein artenschutzrechtlich gibt es bei dem vorhandenen Baumbestand keine Betroffenheit, dennoch erfüllt der bestehende Baumbestand seine Funktionen hinsichtlich Lärm-, Sichtschutz, Abkühlung (auch für östlich hintergelagerte Wohnbebauung), Biotopwert u.a..

In keiner Konzeptvariante wird Baumbestand auf dem überaus stark bewachsenen Grundstück erhalten.

In Konzeptvariante 1 ist der Flächenanteil öffentlicher Grünfläche mit rd. 4.600 m² vorgesehen.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Grundsätzlich sollte bei einer größeren Überplanung v.a. hinsichtlich Baum- und Waldbestand, der bereits detailliert untersucht bzw. erfasst ist, eine Planungsvariante mit möglichem (Teil-)Erhalt von Grünstrukturen vorgesehen werden.

Es wird von der Verwaltung daher vorgeschlagen zu prüfen, ob der Baumbestand (v.a. an der westlichen Grundstücksgrenze) teilweise nach Änderung der Anordnung der Baukörper und Nutzflächen für den gemeindlichen Bauhof als öffentliche Grünfläche mit zu erhaltenden Baumbestand eingeplant werden kann.

3.2 Sachgebiet Bauverwaltung:

V.a. die mehrgeschossige und abstandsfreie Bebauung entlang der angenommenen neuen Baukante einer verbreiterten Staatsstraße sollte anhand von Isometrien oder Perspektiven räumlich-gestalterisch verifiziert werden (zur Straße hin teils fünfgeschossige Wandscheibe räumlich stimmig, oder per Staffelgeschoss abzusetzen? - ggf. Baumgrün oder Fassadengrün notwendig zur besseren Einbindung der Bauflächen in den Stadtraum?).

Die allgemeine Baugestaltung sollte aufgrund der prominenten Lage und Wirkung nach außen besondere Sorgfalt erfahren, ggf. vertieft werden, und im Vorfeld und begleitend im Planungsprozess mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Die Höhe des Parkhauses in Konzeptvariante 2 sollte auf Basis der künftigen Stellplatzsatzung mit u.U. geringeren Stellplatzanforderungen für preisgedämpften Wohnungsbau nochmals geprüft werden.

4. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Nach der Entscheidung im Gemeinderat, auf Basis welcher der vorgestellten Konzeptvarianten die weitere Planung erfolgen soll, sollte wie folgt weiter verfahren werden:

- Überprüfung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Empfehlungen der Verwaltung
- vertiefte Altlastenuntersuchung unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung einschließlich Kostenschätzung für eine notwendige Sanierung
- Erstellung eines Wertgutachtens zur Vorbereitung des Grundstückserwerbes durch die Gemeinde.
- Vereinbarung bzgl. Übernahme von Planungskosten (städtebaulicher Vertrag inkl. juristischer Begleitung).
- Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses ggf. parallel Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes durch das Planungsbüro der Gemeinde

5. Haushaltsmittel

Für die Bauleitplanung wurden für das Haushaltsjahr 2021 und die darauffolgenden Finanzplanungsjahre unter der HH-Stelle 6100.6555 ausreichend Haushaltsmittel bereitgestellt.

Für den Grunderwerb wurde im Haushaltsjahr 2021 insgesamt 2.500.000 € eingeplant. Sollte sich der Kauf verzögern wird der Betrag im nächsten Haushalt wieder neu angesetzt. (Ggf. dann schon angepasst an Hand eines Verkehrswertgutachtens.)



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Haushaltsmittel für den Neubau des Bauhofes werden entweder im Rahmen eines Nachtrags zum Haushalt 2021 oder im Rahmen der Haushaltsplanung 2022 in die Finanzplanung mitaufgenommen. (Planungskosten ev. ab dem Jahr 2022, Baukosten ev. ab 2024 zu erwarten).

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagenr.: 2021/4821 abrufbar):

- Anlage 1: Konzeptvarianten mit Bewertung zur Machbarkeitsstudie

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Neubiberg:

Vermögenshaushalt

	dauerhaft	einmalig/befristet
Summe Ausgaben	+/- X € ab 2021x	+2.250.000 € von 2022 bis 2025
Summe Einnahmen	+/- X € ab 201x	+/- X € in 201x +/- X € von ... bis
Saldo Aus- und Einnahmen	+/- X € ab 201x	+ +2.250.000 € € von 2022 bis 2025
Nachrichtlich: kalk. Abschreibungen	+/- X € ab 201x	+/- X € in 201x +/- X € von ... bis

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis
2. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind gemäß den Erläuterungen im Sachvortrag auf Basis der Konzeptvariante 1 / der Konzeptvariante 2 zu vertiefen.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.