



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	18.05.2021	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen des Bau- und Verkehrsausschuss. Zuletzt wurde am 07.09.2020 über die Verlängerung des Vorbescheids beraten (abrufbar unter Vorlagennr. 2020/4546).

Folgender Beschluss wurde gefasst:

*„Das **gemeindliche Einvernehmen** zu dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Genehmigung vom 27.11.2017, **wird nicht hergestellt.**“*

Begründung:

Die Planungsziele zur städtebaulichen Entwicklung haben sich zwischenzeitlich geändert. Die Planung aus dem am 27.11.2017 genehmigten Vorbescheid entspricht diesen Zielen nicht.

Die Verwaltung wird beauftragt, beim Landratsamt München einen Antrag auf Zurückstellung nach § 15 BauGB zu stellen.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 und seiner Änderungen; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 i. V. mit § 31 Abs. 2 BauGB.

Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2019, Entwurf v. 29.07.2019, Umgriff wurde aus der 2. Änderung herausgenommen.

Eine Fortführung des Bauleitplanverfahrens für lediglich dieses Grundstück ist derzeit nicht vorgesehen. Vielmehr verfolgt die Verwaltung das Ziel, das beantragte Vorhaben mittels Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 unter Berücksichtigung der im Aufstellungsbeschluss von 2019 gefassten Planungszielen ins Genehmigungsverfahren zu leiten.

Im Bebauungsplan Nr. 37 war eine Kommunbebauung der Fl.-Nrn. 145/18 und 145/25 vorgesehen. Zwischenzeitlich ist das rückwärtige Grundstück allerdings mit einem Einfamilienhaus, erschlossen über die Wittelsbacherstraße, bebaut worden, was eine Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 durch eine eigenständige Planung für das Grundstück Hauptstraße 21 unmöglich macht.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Folgende Befreiungen wurden im Rahmen bereits erfolgter Voranfragen, Bauanträgen bzw. Vorbescheiden erteilt:

1. Überschreitung der südlichen Baugrenze um 3,22 m
2. Überschreitung der Baugrenze im Westen um 8,65 m, Mindestabstand Baukörper von 5 m zur Wittelsbacherstraße
3. Überschreitung der westlichen Baugrenze um 10,15 m
4. Überschreitung der Baugrenze im Süden um 1,61 m
5. Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen
6. Errichtung einer eigenen Tiefgarage ohne gemeinschaftlicher Nutzung und Zu- bzw. Abfahrt
7. Tiefgaragenein- und ausfahrt über die Wittelsbacherstraße, außerhalb des Bauraumes bzw. des Bereiches für Zu- und Abfahrten
8. Überschreitung der GRZ um insg. 0,23 anstatt 0,2 bei einer Erdüberdeckung von 0,60 m
9. Aufschüttung eines Pflanzbereiches auf 1 m Erdüberdeckung im nördlichen Bereich auf einer Fläche von 72,20 m²
10. Errichtung eines Kniestockes mit 0,5 m anstatt 0,3 m
11. Errichtung von jeweils zwei Dachgauben (je 2 m x 1,40 m) und zwei Dachflächenfenstern (je 1 m²) pro Dachfläche
12. Entfernung des erhaltenswerten Baumes mit gleichzeitiger Neupflanzung von drei Bäumen mit mind. STU 20/25. Die Baumarten sind entsprechend der LfL-Pflanzliste Gehölze für Nachpflanzungen zu wählen.

Folgender Befreiung wurde nicht zugestimmt:

1. Überschreitung der GFZ um 0,26 auf 1,06

Die vorliegende Planung erfordert folgende Befreiungen:

		Entwurf vom 16.04.2021	Festsetzungen Bebauungsplan	Im Rahmen bereits erteilter Befreiungen
1.	Abstand Gebäude zu öffentl. Gehweg	1,50 m	in Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie	Ja
2.	Überschreitung östl. Baugrenze	um 0,80 m auf einer Breite von 8,94 m	in Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze	Neu
3.	Überschreitung südl. Baugrenze	um ca. 1,75 m auf einer Breite von 14,06 m	in Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie	Ja
4.	Überschreitung westl. Baugrenze	um 8,50 m auf einer Breite von 8,94 m	im Abstand von 16 m parallel zur Wittelsbacherstraße	Ja
5.	Erschließung TG	Mittels Aufzug an der Wittelsbacherstraße	Gemeinschaftszufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze	Ja
6.	Bauraum TG/Planung TG	TG erstreckt sich über fast komplettes	zusätzl. Bauraum für TG östlich und südlich des	Ja , TG-Umgriff in versch.



		Grundstück	Bauraumes	Ausformungen
7.	GRZ	0,51	0,4	Nein
8.	GR-Ü 50 %	94,04 m ²	103,80 m ²	-
9.	GFZ	0,88	0,8	Nein
10.	Stellplätze	Nachweis für 14 Stellplätze	insg. 15 Stellplätze notwendig	Nein
11.	Baum	Fällung für Zufahrt notwendig	Erhaltenswerter Baum	Ja
12.	Kniestock	0,50 m	max. 0,30 m	Ja
13.	Unterbringung Müllbehälter	in Schränke	in Haupt-, Nebenanlage oder in Einfriedung integriert	bisher nicht thematisiert

Zu 2.:

Die zusätzliche Befreiung zur Überschreitung der östlichen Baugrenze wird durch die Umplanung des Baukörpers hervorgerufen.

Insgesamt liegt der Baukörper innerhalb des Bauraumes des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans, Änderungsbereich 1. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Im Rahmen des BP-Verfahrens wurde dieser Bereich herausgenommen und nicht weiterbearbeitet.

Zu 7.:

Berechnung der GRZ 0,4 (= 207,60 m²):

Hauptgebäude	208,75 m ²
Lichtschächte	ca. 3,57 m ²
Terrasse	50,27 m ²
GR geplant	262,59 m ²
GR nach B-Plan	- 207,60 m ²
Überschreitung	+ 54,99 m ² entspr. GRZ 0,51

Die Überschreitung der GRZ wird durch die Veränderung des Baukörpers und insbesondere die Vergrößerung der Terrasse, die vollumfänglich auf die GR anzurechnen ist, hervorgerufen.

Die Außengastronomie hat für den Bereich entlang der Hauptstraße eine besondere Bedeutung. und trägt zur Stärkung des Charakters einer Geschäftsstraße mit Aufenthaltsqualität bei.

Als Ausgleich hierzu wurden, in Rücksprache mit der Verwaltung, bei den sog. § 19 Abs. 4 BauNVO Anlagen (Stlpz., Nebenanlagen, Tiefgaragen etc.) im Bereich der östlichen Fahrradstellplätze, dem Zufahrtsbereich des Tiefgaragenaufzuges und dem zweiten Rettungsweg Rasenwaben, sowie im nördlichen Grundstücksbereich eine Erdüberdeckung von 1 m mit Pflanzung von vier Bäumen geplant.

Zu 9.:

Im Vorfeld zu dieser Planung wurde von Seiten der Verwaltung und dem Planungsverband geprüft, in



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

welchem Ausmaß die Überschreitung der GFZ städtebaulich vertretbar sein könnte. Letztlich kam man zu dem Ergebnis, dass aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts, der besonderen Lage und Tatsache, dass es sich um ein Eckgrundstück handelt eine GFZ von 0,88 in diesem Mischgebiet städtebaulich zu vertreten ist. Durch den prägenden Bestand mit 3 Vollgeschossen + DG wird durch die geplante Kubatur eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewahrt.

Zu 10.:

Entsprechend dem Bebauungsplan sind für die drei Wohneinheiten 3,75 Stellplätze (pro WE 1,25 Stplz.) notwendig. Für die Bäckereifläche ist pro 30-40 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz, für die dazugehörige Sitzfläche des Cafés sind pro 10 m² Nettogasträumfläche ein Stellplatz notwendig.

Somit werden für das Vorhaben insgesamt 15 Stellplätze benötigt. In der Tiefgarage werden 14 Stellplätze nachgewiesen.

Bei den vorangegangenen Anfragen wurde der Stellplatzbedarf bislang erfüllt. Dies liegt daran, dass zusätzlich zur Tiefgarage oberirdische Stellplätze östlich neben dem Gebäude vorgesehen waren. Zugunsten der Sicherheit des regen Fußgängerverkehrs an der Hauptstraße und zur Unterbringung ausreichender oberirdischer Fahrradstellplätze für das Vorhaben soll in Vorabstimmung mit der Verwaltung nunmehr der KFZ-Stellplatznachweis komplett in der TG erfolgen. Für den 1 fehlenden Stellplatz kann aufgrund der beengten Grundstückslage und der im Straßenraum ausreichend vorhandenen öffentlichen Besucherstellplätze aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung erfolgen. Dies wurde bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 praktiziert.

Bei der Planung der Fahrradstellplätze wurde der Entwurf zur Änderung der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung bzgl. der Beschaffenheit herangezogen.

Zu 13.:

Die Mülltonnen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich in Mülltonnenschränke angeordnet. Hierdurch entsteht, ähnlich wie bei einem Nebengebäude, eine saubere und geordnete Unterbringung.

Fazit der Verwaltung:

Die für das Vorhaben notwendige Befreiungen bewegen sich innerhalb der städtebaulich bereits vorformulierten Ziele der Gemeinde und würden einem evtl. zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Bebauungsplanverfahren nicht entgegenstehen. Aus diesem Grund kann der Erteilung der notwendigen Befreiungen aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4810 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 16.04.2021
- Anlage 3: Auszug B-Plan Nr. 37
- Anlage 4: B-Plan 37, 2. Ä., Entwurf vom 19.08.2019



Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 16.04.2021, **wird in Aussicht gestellt.**

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

13. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,80 m auf einer Breite von 8,94 m
14. Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1,75 m auf einer Breite von 14,06 m
15. Überschreitung der westlichen Baugrenze um 8,50 m auf einer Breite von 8,94 m, Mindestabstand Baukörper von 5 m zur Wittelsbacherstraße
16. Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen
17. Errichtung einer eigenen Tiefgarage ohne gemeinschaftlicher Nutzung und Zu- bzw. Abfahrt
18. Tiefgaragenein- und ausfahrt über die Wittelsbacherstraße, außerhalb des Bauraumes bzw. des Bereiches für Zu- und Abfahrten
19. Überschreitung der GRZ um 0,1
20. Überschreitung der GFZ um 0,08
21. Errichtung eines Kniestockes mit 0,5 m anstatt 0,3 m
22. Entfernung des erhaltenswerten Baumes mit gleichzeitiger Neupflanzung von drei Bäumen mit mind. STU 20/25. Die Baumarten sind entsprechend der LfL-Pflanzliste Gehölze für Nachpflanzungen zu wählen.
23. Unterbringung Müllbehälter in Mülltonnenschränken