



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	26.10.2021	öffentlich	Beschluss

**Antrag Bündnis 90/Die Grünen-ödp auf Überprüfung von gewerblicher Nutzung bereits versiegelter Flächen;
Prüfergebnis der Verwaltung**

Anlass:

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 27.07.2020 mit dem vorliegenden Antrag (s. Anlage 1) befasst und diesen formal angenommen.

Antragsgegenstand ist der Auftrag an die Verwaltung zu prüfen, inwieweit sich bereits versiegelte, gemeindliche Grundstücke für eine weitergehende gewerbliche Nutzung eignen.

Primär zu Prüfung wurden die

- P+R - Parkplätze beidseits des Bahnhofs genannt.

Des Weiteren wurden genannt:

- Parkplatz vor dem ev. Kindergarten und der Burschenhütte der Lindenburschen
- Fahrradstellplatz zwischen Bahnhof Neubiberg und Edeka
- Bauhof
- Parkplatz Sportpark nördlich der Zwirgerstr.

Sachverhalt:

P+R-Parkplätze am Bahnhof Neubiberg

Planungsrechtliche Beurteilung P+R-Nord (Fl.Nr. 148/56):

- Grundstücksgröße: ca. 1.175 m², Länge x Breite (im Durchschnitt) ca.: 72 m x 19 m
- Baurecht heute: im FNP: „Parkplatz“, teilw. BP Nr. 5, Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, gewerbliche Nutzung würde mit dem Planungsziel des FNP konkurrieren
- Baurecht müsste erst geschaffen werden (Änderung FNP, Aufstellung BP);

weitere wesentliche Aspekte dieses Grundstücks:

- P+R-Nutzung darf nicht eingeschränkt werden
- städtebaulich prominente Lage zwischen Hauptstraße und Bahnhofsgebäude



Sitzung am 26.10.2021, TOP Nr.4

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- benachbart zu einer baumbestanden Grünfläche, die stadträumlich erhalten bleiben sollte
- insofern maximale Rücksichtnahme bei ev. Bebauung zu fordern (v.a. bzgl. Baukante zur Hauptstraße und zur Grünfläche, max. Höhenentwicklung, Baugestaltung)
- Beeinträchtigung des vorhandenen Sichtbezugs zum Bahnhofsgebäude möglichst vermeiden

Planungsrechtliche Beurteilung P+R-Süd (Fl.Nr. Fl.-Nrn. 148/44, /45, /46, /47, /49, 154/10, /19):

- Grundstücksgröße: ca. 3.310 m²; Breite (im Durchschnitt, nördl./südl. Teil) ca.: 15,5/8,5 m
- Baurecht heute: im FNP: „Fläche für Bahnanlage“, B-Plan Nr. 35: „Eisenbahnverkehrsfläche“; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB: gewerbliche Nutzung würde die Festsetzungen des BP nicht einhalten und mit dem Planungsziel des FNP konkurrieren
- Baurecht müsste erst geschaffen werden (Änderung FNP mittels Tekturklappe, Aufstellung BP)

weitere wesentliche Aspekte dieses Grundstücks:

- P+R-Nutzung darf nicht eingeschränkt werden
- sehr schmaler Grundstückszuschnitt im Südteil, der nur äußerst schmale Grundrissentwicklung zulässt, unmittelbare Nähe zum Bahnhofswald (Baumwurfgefahr, planerische Bewältigung im Rahmen eines BP erforderlich)
- schmaler Grundstückszuschnitt im Nordteil, der im planerischen Einflussbereich des Entwicklungsbereichs des Rewe-/JUZ-Areals (künftiger BP-Nr. 60a) sowie auch im Vorhalteraum einer künftigen Stadt-Umland-Bahn-Trasse liegt, die aus strategischen Gründen nicht aufgegeben werden soll
- verkehrliche Erschließung für Drittnutzungen auf dem Platz mit Wegfall der heutigen Erschließungsstraße südlich des Rewe-Marktes (Grundstückstauschvertrag besteht) nicht mehr sichergestellt, künftig wohl nur für Nordteil wiederherzustellen
- Grundstücksgröße und -zuschnitt vsl. nicht ausreichend für ein wirtschaftlich sinnvolles Projekt
- daher möglichst keine Vorweg-Regelung des Bauens auf dem P+R-Platz, um Entwicklungsspielraum für die Orts- und Verkehrsentwicklung nicht einzuengen; Mitklärung innerhalb eines Gesamtkonzept notwendig

Besonderheiten bei beiden bahnnahe Flächen:

Förderthematik P+R-Platz

Für beide P+R-Flächen hat die Gemeinde Fördermittel erhalten. Die Förderung erfolgt unter der Bedingung (Bescheid P+R Süd v. 01.06.2004), dass bei Veräußerung, Verpachtung, Vermietung oder Zweckentfremdung der Anlage innerhalb von 25 Jahren seit Inbetriebnahme der Zuwendungsbescheid rückwirkend unwirksam wird. Die geleisteten Zuwendungen sind zurückzuzahlen. Die Verzinsung beträgt 6 % im Jahr.

► Inwieweit eine Überbauung förderschädlich wäre, müsste ggf. bei der Förderstelle noch abgefragt werden.

Grundstückskaufverträge



Der Kauf der Grundstücke erfolgte von der Deutschen Bahn. Zweck des Kaufes war die Errichtung der P+R-Parkplätze. Inwieweit eine darüber hinaus gehende gewerbliche Nutzung in weiteren Geschossen zum jetzigen Zeitpunkt Einfluss auf diesen Kaufvertrag hat, müsste ggf. juristisch geprüft werden. Eine erste Sichtung des Vertrags zum P+R-Platz Nord hat bereits ergeben, dass bis Ende 2024 eine Preisgleitklausel zu berücksichtigen ist, die einen Kaufpreisaufschlag zugunsten der Bahn in Bezug auf einen durch erweiterte Nutzung der Fläche gestiegenen Verkehrswert vorsieht.

Altlastenverdacht

Zumindest bei der Fläche des P+R Nord wird wegen der früheren Nutzung ein Altlastenverdacht im Kaufvertrag erwähnt. Dieser müsste bei Überbauung u.U. von der Gemeinde getragen und eine Sanierung aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Empfehlung:

Flächen mit geringer bis fehlender Eignung für eine gewerbliche Überbauung. Grundstücksgröße und –zuschnitt i.V.m. den weiteren Randbedingungen einer Überbauung (Erhalt der P+R-Plätze, Abstandsflächen nicht auf Bahngrund möglich, Baumwurfzone, Bautiefen möglicher Gebäude) vsl. nicht ausreichend für ein wirtschaftlich sinnvolles Projekt.

Nur nördliche Flächen westlich der Bahn können - ev. - im Zuge eines Gesamtkonzepts noch zum Teil einbezogen werden, Fläche östlich der Bahn kommt städtebaulich und wirtschaftlich nicht als Baufläche in Betracht.

Parkplatz vor Evangelischem Kindergarten und Burschenhütte

Planungsrechtliche Beurteilung:

- Fl.-Nr. 130/12, ca. 480 m²; Länge x Breite (potentielles Baufelds, im Durchschnitt) ca.: 18 x 10 m
- FNP: „Parkplatz“, B-Plan Nr. 51: „öffentl. Parkplatz“, Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB, gewerbliche Nutzung würde die Festsetzungen des BP nicht einhalten und in Konkurrenz zum Planungsziel des FNP stehen
- Baurecht müsste erst geschaffen werden (Änderung FNP mittels Tekturklappe, Aufstellung BP)

weitere wesentliche Aspekte dieses Grundstücks:

- nur geringes Baufeld außerhalb der heute befahrenen Flächen vorstellbar
- öffentliche Parkplätze müssen im Straßenraum dort weiter vorgehalten werden (sie werden zusammen mit denen entlang des Floriansangers laut Bebauungsplan für den Stellplatznachweis des ev. Kigas, der Krippe und der Nutzung durch die VHS benötigt und sind zu den Stoßzeiten mehr als knapp, da viele Anwohner die Parkplätze entlang des Floriansangers dauerhaft belegen)
- Überbauung erfordert Eingriffe in Grünstrukturen (Baumstandorte)



Sitzung am 26.10.2021, TOP Nr.4

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- weitere Nutzungsintensivierung eines schon mit zentralen öffentlichen Einrichtungen belegten Raumes (verkehrsberuhigter Bereich) mit weiteren Fahrzeugbewegungen in diesem sensiblen Umfeld nachteilig einzuschätzen
- Überformung des offenen grünen Angers durch eine Überbauung der zentralen Angerweiterung zu befürchten, städtebauliche Verschlechterung gegenüber dem heutigen, sehr positiv einzuschätzenden Zustand
- nachbarschaftliche Probleme / Ablehnung weiterer Verdichtung zu erwarten
(s.a. Begründung zum BP: *Das Konzept der Erschließung sieht eine Entflechtung des Individualverkehrs vor: Zufahrt zum Wohnen über die Mainstraße und Zufahrt Gemeinbedarfsflächen über die geplante neue Ortszufahrt bzw. derzeit die Zufahrt der Feuerwehr. ... Die Erschließung erfolgt durchwegs über Mischflächen (Vorrang des Fuß- und Rad- vor dem Kfz-Verkehr). Ergänzt werden diese verkehrsberuhigten Bereiche durch (z. T. beschränkt befahrbare) Wohn- bzw. Fuß- und Radwege. ... Die Stellplätze für Gemeinbedarfseinrichtungen werden als öffentliche Stellplätze auf einem baumüberstandenen Platz angelegt, der zu vielfältigen Nutzungen einlädt.*)

Empfehlung:

Überbauung aus städtebaulichen, wirtschaftlichen, nachbarschaftlichen sowie verkehrlichen Gründen dort nicht weiterverfolgen

Fahrradabstellplatz zwischen Bahnhof Neubiberg und Gebäude Vollsortimenter am Bahnhofplatz

Planungsrechtliche Beurteilung

- Fl.-Nr. 148/69, Grundstücksgröße: 373 m²; Länge x Breite (potentielles Baufeld, im Durchschnitt) ca.: 19 m x 17 m
- FNP: „B+R Fahrradabstellplätze“, Beurteilung nach § 34 BauGB, gewerbliche Nutzung würde in Konkurrenz zum Planungsziel des FNP stehen
- Baurecht müsste erst geschaffen werden (Änderung FNP mittels Tekturklappe, Aufstellung BP)

weitere wesentliche Aspekte dieses Grundstücks:

- B+R-Nutzung darf nicht eingeschränkt werden
- städtebauliche Wirkung aufgrund der unmittelbaren Nähe zum dort flachen Bahnhofsgebäude fraglich (bei Mehrgeschossigkeit einengende Wirkung, Verlust der Offenheit nach Westen Richtung Bahnhofswald)
- gewährte ÖPNV-Förderung durch Freistaat ev. gefährdet, ggf. noch zu prüfen

Empfehlung:

Überbauung aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen dort nicht weiterverfolgen (aufgrund der Flächengröße nicht sinnvoll nutzbar)



Bauhof

Planungsrechtliche Beurteilung

- Fl.-Nr. 137, Grundstücksgröße 2.543 m²; Länge x Breite (im Durchschnitt) ca.: 19 m x 10 m
- FNP: „SO Bauhof“, einfacher Baulinienplan Nr. BI 16/56 mit Baugrenzen, Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, gewerbliche Nutzung würde mit dem Planungsziel des FNP in Konkurrenz stehen
- Baurecht müsste erst geschaffen werden (Änderung FNP mittels Tekturklappe, Aufstellung BP)

weitere wesentliche Aspekte dieses Grundstücks:

- dzt. Fortbestand der Bauhofnutzung erforderlich, diese darf durch zusätzliche Einbauten nicht eingeschränkt werden (Problem Zugänglichkeit und Personensicherheit auf dem Betriebsgelände; Bauphase)
- es steht aktuell nur ein minimaler überbaubarer Bereich auf einer Hof-Teilfläche zur Verfügung
- langfristig nur Interimsstandort für Bauhof, Grundstück daher u.U. nicht dauerhaft im Gemeindebestand bzw. dort insgesamt neue Nutzungen vorstellbar
- künftig u.U. Teilflächen des Grundstücks für Verkehrsflächen an einem aufgelösten BÜ (für die Rampenflächen) erforderlich

Empfehlung:

Überbauung parallel zur aktuellen Bauhofnutzung aus städtebaulichen, betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen dort nicht weiterverfolgen (aufgrund der Flächengröße nicht sinnvoll nutzbar).

Im Zuge einer Neuverwendung des Grundstücks lassen sich geeignete funktionale und bauliche Neuausrichtungen des Grundstücks prüfen und umsetzen, die auch wirtschaftlich sind.

Parkplatz Sportpark nördlich der Zwergerstraße

Planungsrechtliche Beurteilung

- Fl.-Nrn. 125, 427/5 (Gmk. Perlach), 1.513 m²; Länge x Breite (potentielles Baufeld, im Durchschnitt) ca.: 25 m x 25 m
- FNP Neubiberg: „Straßenbegleitgrün“, FNP München: „allgemeine Grünfläche“ + „Grünzug“, Beurteilung nach § 35 BauGB, gewerbliche Nutzung würde dem FNP entgegenstehen und ist im Außenbereich (v.a. auch auf Münchner Flur) nur in Verbindung mit Umwidmung der Fläche zu Bauland möglich

weitere wesentliche Aspekte dieses Grundstücks:

- Parkplatznutzung für das Sportzentrum darf nicht eingeschränkt werden
- größtenteils Gemarkung Perlach, dort kein Planungsrecht für Gemeinde
- aktuelles Umfeld spricht nicht für eine attraktive gewerbliche Nutzungsmöglichkeit (Lagegunst gering)



Empfehlung:

Überbauung aus planungsrechtlichen und situativen Gründen dort nicht weiterverfolgen (aufgrund der Flächengröße nicht sinnvoll nutzbar)

zusätzlich geprüft:

gemeindlicher Parkplatz am Floriansanger

Planungsrechtliche Beurteilung:

- Fl.-Nr. 134/23, ca. 1.620 m²; Länge x Breite (potentielles Baufeld, im Durchschnitt) ca.: 45 m x 20 m
- FNP: „Parkplatz“, Beurteilung nach § 34 BauGB, Teilfläche (ca. 138 m²) wird als Einsatzparkplatz für die Feuerwehr genutzt (mit Markierung und Parkausweisungspflicht) gewerbliche Nutzung würde mit dem Planungsziel des FNP konkurrieren
- Baurecht müsste erst geschaffen werden (Änderung FNP mittels Tekturklappe, Aufstellung BP)

weitere wesentliche Aspekte dieses Grundstücks:

- Fortbestand des Stellplatzangebots wäre ggf. zu prüfen
- auch: Vorhaltefläche für eine in Prüfung befindliche Straßenunterführung unter der Bahn
- Bis 01/2025 gilt eine Nachzahlungsklausel aus dem Kaufvertrag. Im Falle einer höherwertigeren Nutzung als der vorgesehenen Parkplatz-Fläche muss die Gemeinde Neubiberg ¼ des Mehrerlöses an den Verkäufer zahlen

Empfehlung:

Überbauung aus Vorsorgegründen derzeit nicht anzustreben (Vorhaltefläche Straßenunterführung)

Parkplatz an der Lilienthalstraße

- derzeit überwiegende Nutzung durch Studenten
- dauerhafter Fortbestand der Parkplätze wäre bzgl. des Bedarfs zumindest zu prüfen
- Im Zuge der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 könnten für dieses Grundstück entsprechende Planungsüberlegungen angestellt werden.
- Hier gilt es jedoch auch zu bedenken, dass trotz des seit 1996 existierenden Baurechts keine weitere Gewerbeansiedlung in den SO-Gebieten erfolgte.
- Allerdings verändert sich dadurch der Auftakt Unterbibergs nach Osten hin (von Freiraum / Grün hin zu Bau Feld), ob dies gewünscht und ortsgestalterisch bzgl. der logischen Kette von Grünräumen entlang des UniBw-Zauns an der alten Zwirgerstraße von Vorteil ist darf zumindest bezweifelt werden

Empfehlung:



Überbauung erst im Zuge eines Gesamtkonzepts für die Zukunft der SO-Bauflächen in Unterbiberg anstreben, dabei Prüfen auch verkehrlicher und ortsgestalterischer Belange

Bewertung:

Die primär genannten gemeindeeigenen Grundstücke P+R-Platz Nord und Süd eignen sich aufgrund der Größe und des Grundstückszuschnittes sowie weiterer Randbedingungen derzeit nicht oder nicht sonderlich gut für eine weitere, v.a. isolierte Entwicklung.

Im Zuge der anstehenden städtebaulichen Entwicklung der privaten und gemeindlichen Grundstücke westlich der Bahn (JUZ/Rewe) kann eine Überbauung von heute versiegelten Flächen (insbesondere Erschießungs- und Parkflächen) sinnvoll in Planungsüberlegungen aufgenommen werden. Ggf. könnte dann auch eine Teilfläche des P+R-Platzes Süd mit einbezogen werden.

Die weiteren geprüften gemeindeeigenen Grundstücke eignen sich aufgrund der Lage, der aktuellen Nutzung, der Größe und der damit verbundenen städtebaulichen Rahmenbedingungen (II – III VG) aus Sicht der Verwaltung nicht für eine sinnvoll anzustrebende gewerbliche Entwicklung.

Eine Weiterentwicklung des Parkplatzes an der Lilienthalstraße kann im Bebauungsplanverfahren (15. Ä. B-Plan 52) untersucht werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4961 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag vom 15.07.2020 der Fraktion Bündnis 90/die Grünen-ödp
- Anlage 2: Lagepläne

Beschlussvorschlag:

als Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Eine weitergehende Überprüfung gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten auf bereits versiegelten Flächen durch die Verwaltung ist aufgrund des Prüfergebnisses derzeit nicht erforderlich.
Die weitere Prüfung der Entwicklung gewerblicher Flächen auf bereits versiegelten Grundstücken der Gemeinde soll im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 60 a Teil 2 (JUZ, Rewe) bzw. eines Gesamtkonzepts für die Zukunft der SO-Bauflächen in Unterbiberg erfolgen.