



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	15.11.2021	öffentlich	Beschluss

## Grundstücksentwicklung Prof.-Messerschmitt-Str. 3, Fl.Nr. 154/16, Grundsatzbeschluss

### Anlass:

Seitens des Grundstückseigentümers ist die Neubebauung des Grundstücks Prof.-Messerschmitt-Str. 3, Fl.Nr. 154/16, in vsl. zwei zeitlichen Stufen geplant.

### Sachverhalt:

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - vorhabenbezogener Bebauungsplan Prof.-Messerschmitt-Str. 3 (PMS 3) - aus dem Jahre 2011.

Als Art der baulichen Nutzung wird darin ein Mischgebiet festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hatte die Neuerrichtung von Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) im Westen, heute Fl.Nr. 154/20, und die Errichtung eines Parkdecks im Osten des Grundstückes Fl.Nr. 154/16 zum Inhalt. Die Baukörper wurden wie festgesetzt errichtet, das Baurecht wurde ausgeschöpft. Das damals bereits bestehende Bürogebäude PMS 3 (Alter ca. 35 Jahre) wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich als „Bestand-Büro“ festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 35 stammt aus dem Jahre 1977.

### Planungsabsichten des Eigentümers (Stand Ende Oktober 2021)

östliches Baufeld 1 (angedacht als erster Bauabschnitt, mit dort gewerblicher Nutzung)

- Überbauung des Parkdecks mit einem 3-geschossigen Bürokomplex
- mit einer GR 640 m<sup>2</sup> und einer (zusätzlichen) GF 1.725 m<sup>2</sup>
- WH 11,50 / DG als Terrassengeschoss mit WH 14,50
- im wesentlichen Flachdach-Lösung, neues Büro-Treppenhaus mit flachem Pultdach

westliches Baufeld 2 (angedacht als späterer Bauabschnitt)

- nach Abbruch Gebäudebestand des Bürogebäudes:
- Ermöglichung einer Neubebauung im Umfeld des Standorts des alten Bürogebäudes
- aufgrund der noch nicht klaren künftigen genauen Nutzung (verschiedene Nutzungen wie Büro/Wohnen/etc. sind im MI zulässig) etwas erweiterter Bauraum (mit parallel oder senkrecht zur Straße errichteten Gebäuden; denkbar wären als grundlegende Art der Bebauung z.B. 2



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Gebäuderiegel, die parallel oder senkrecht zur Straße verlaufen)
- mit einer GR 3.050 m<sup>2</sup> und GF 5.650 m<sup>2</sup>
- WH 10 m / DG als Terrassengeschoss mit WH 13 m
- angedacht hier – je nach Nutzung – Flach- oder Pultdach-Lösungen

angedachte gemeinsame Regelungen für Baufeld 1 und 2

- Schaffung von neuem Baurecht in einem Angebotsbebauungsplan, **kein** vorhaben-bezogener Bebauungsplan
- GRZ: ca. 0,6
- GFZ: 1,2 (ohne Anrechnung vorhandenes Parkdeck auf die GF)
- Stellplatznachweis mit Faktor 0,7 (i.V.m. auch mit neuer Stellplatzsatzung vsl. nicht möglich)
- Abstandsflächenregelung nach jeweils gültiger Abstandsflächensatzung der Gemeinde
- alle Eigentümer-Planungen werden der Gemeindeverwaltung / bei Dissens einem besonderen fachlichen Gestaltungsgremium zur Freigabe vorgelegt (z.B. bzgl. qualitativ hochwertiger städtebaulicher, Gebäude- und freiräumlicher Gestaltung, zu einem ökologisch ausgerichteten Energiekonzept, zu einem nachhaltig ausgerichteten Mobilitätskonzept)
- Die Kostenübernahme für die Bauleitplanung inkl. der erforderlichen juristischen Begleitung wurde zugesagt, ein Abschluss der vertraglichen Vereinbarung steht noch aus

Der übermittelte Planungsansatz wurde zusammen mit der Verwaltung besprochen.

Aufgrund der besonderen Umstände (Bauphase 1 schon recht klar bestimmbar, Bauphase 2 jedoch planerisch noch nicht vertiefbar) wurde für das weitere planerische Vorgehen auf Gemeindeseite ein besonderer Lösungsansatz - abseits der für größere private Planungsvorhaben sonst regulär gewählten Lösung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BP) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) – gewählt: Es soll nur ein regulärer („Angebots“-)BP erstellt werden. Die dort gegenüber einer vorhabenbezogenen BP-Lösung mit V+E-Plan großteils fehlenden oder nicht möglichen planerischen und inhaltlichen Mitwirkungsmöglichkeiten der Gemeinde sollen jedoch möglichst gleichwertig über einen begleitenden städtebaulichen Vertrag nach BauGB abgefangen werden.

Die genaue planerische Ausprägung und Festsetzungen eines künftigen BP sowie die vertragliche Lösung zwischen Eigentümer und Gemeinde sollen im Anschluss an einen positiven Grundsatzbeschluss zusammen mit dem Eigentümer im Entwurf entwickelt und dem Gemeinderat zu gegebenem Zeitpunkt für einen BP-Aufstellungsbeschluss vorgelegt werden.

### **Bewertung:**

Grundsätzlich steht die Verwaltung einer möglichen Neubebauung auf dem Grundstück im Wege eines MI und verbunden mit einer maßvollen Nachverdichtung positiv gegenüber.



Sitzung am 15.11.2021, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Die eingereichten Unterlagen und die angestrebte zweistufige Umsetzungsperspektive vermitteln noch kein umfassendes Bild hinsichtlich einer möglichen konkreten Grundstücksentwicklung über das gesamte Grundstück.

Lediglich für Baufeld 1 existiert ein erster skizzenhafter Gebäudeentwurf. Für das Baufeld 2 liegen noch keine planerischen Ansätze vor.

Mögliche allgemeine Festsetzungen, wie sie in Neubiberg üblicherweise in BPs verwendet werden (z.B. Art der Nutzung, Bauraum, GR/GF, Wandhöhen), sollen in diesem Sonderfall einer zeitlich gestaffelten Entwicklung daher um wirksame vertragliche Regelungen ergänzt werden.

Damit kann die heute dort noch nicht ganz absehbare weitere Entwicklung (z.B. zu genauem Nutzungsmix im MI, Art der Bebauung, Zeitpunkt der Bebauung) auseichend zugunsten der Gemeinde abgesichert werden. Dabei sollen einem regulären V+E-Plan-Ansatz vergleichbare Qualitäten und Mitwirkungsmöglichkeiten zugunsten der Gemeinde angestrebt werden.

Im weiteren Planungsprozess gilt es daher zu berücksichtigen, dass in Verbindung mit einem Angebots-BP alle für die Gemeinde aus städtebaulicher Sicht wichtigen Gesichtspunkte (Gestaltung, Qualität, Energiestandard, PV-Anlagen, Barrierefreiheit, gewerbliche Nutzung, Gestaltungsbeirat usw.) in einem städtebaulichen Vertrag fixiert werden müssen.

Weitere, nach aktuellem Kenntnisstand der vorliegenden Planung, mit dem Eigentümer noch zu diskutierende Themen:

- Die Stellplatz-Abminderung auf einen Faktor kleiner als 0,75 (angestrebt 0,7) wäre lediglich via Mobilitätskonzept möglich: Dieser Punkt müsste in Bezug auf die anstehenden Änderungen der Stellplatzsatzung nochmals vertieft diskutiert werden.
- Nichtanrechnung des bestehenden Parkdecks in die GFZ: Dies bedarf ggf. einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan.
- Der Straßenraum sollte für eine FFW-Anfahrts- / Aufstell-Fläche nicht freigegeben werden. Dadurch würde es zu einem weiteren Entfall der Parkplätze im öffentlichen Raum kommen.
- Der Entwurfsansatz für das Gebäude in Baufeld 1 sollte qualitativ-gestalterisch noch verbessert werden. Hier ist eine Überarbeitung im Hinblick auf einen gestalterisch stärker durchgearbeiteten, wohl auch einheitlicheren Entwurfsansatz (es soll 1 Gebäude entstehen, das insgesamt nach außen in Erscheinung tritt, d.h. inkl. Parkdeck; dieses sollte nicht vom Rest des Neubaus abgesetzt werden) zu empfehlen; Überlegungen zu Materialien, Oberflächenstrukturen der Wände und die Farbigkeit könnten genutzt werden, eine möglichst ruhige und hochwertiger wirkende Gesamtgestaltung zu erreichen.

Ein planerischer Entwicklungsansatz, der für dieses Grundstück von Gemeindeseite im Sinne der Innenentwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen unter definierten Qualitätsstandards mitgetragen werden kann, ist vorhanden.

Von Gemeindeseite soll daher grundsätzlich ein positives Signal zur Weiterverfolgung der gewünschten Grundstücksentwicklung unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen gegeben werden (Grundsatzbeschluss).



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4984 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlagen 2-5: Planungsabsichten Eigentümer, Stand Ende Oktober 2021 (Lageplan Baudichten und – Höhen, Grundrisse und Ansichten im Vorentwurf zur Bebauung in Baufeld 1)
- Anlage 6: Auszug 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35
- Anlage 7.1+7.2: Visualisierungsentwürfe

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat begrüßt die Initiative des Eigentümers zur Fortentwicklung der Grundstücksbebauung Prof.-Messerschmitt-Str. 3 zugunsten der Erhaltung und Sicherung von Gewerbeflächen und der qualifizierten Innenentwicklung.
3. Der Gemeinderat stimmt der Weiterverfolgung der gewünschten Grundstücksentwicklung unter Berücksichtigung der Angaben und Bewertung im Sachvortrag zu.  
Dem Gemeinderat soll zu gegebener Zeit ein Aufstellungsbeschluss für ein BP-Verfahren vorgeschlagen werden.
4. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.