



Niederschrift GR 21/10 - ö - Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, den 15.11.2021
Beginn: 20:04 Uhr
Ende: 22:08 Uhr
Ort: in der Aula der Grundschule Neubiberg,
Rathausplatz 9

genehmigt am: 13.12.2021
ohne Änderungen
siehe Niederschrift GR 21/11 -ö-
vom 13.12.2021, TOP 2 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Bogner, Leon

Börner, Frederik

Buck, Volker

Gehring, Eva-Nicola

Gerner, Elisabeth

Höcherl, Reiner

Höpken, Volker

Jochum, Lukas

Knopp, Jürgen, Dr.

Kollwitz-Jarnac, Pascale

Körner, Kilian

Kott, Lucia

Leinweber, Jürgen

Lilge, Hartmut

Maier, Thomas

Pfeiffer, Carola

Rott, Bernhard

Schirmer, Julia

ab 19:28 Uhr TOP 2 -nö-

Strama, Norbert-Werner

Thalhammer, Tobias

ab 19:34 Uhr TOP 2 -nö-

Weigle, Michael

Weiß, Maria

Zeller, Franziska

Schriftführer*in

Ketterer, Vera

Verwaltung

Einzmann, Christian

Leininger, Fabian



Schinabeck, Thomas
Stöberl, Cornelia
Thonicke, Robert

Abwesend:

Mitglieder

Konopac, Stephanie

-entschuldigt-

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift GR 21/09 -ö- vom 18.10.2021
3. Grundstücksentwicklung Prof.-Messerschmitt-Str. 3, Fl.Nr. 154/16, Grundsatzbeschluss
4. Sportzentrum Neubiberg; Zuschüsse zur Förderung des Jugend- und Erwachsenensports
5. Haushalt 2021 - Quartalsbericht
6. Empfehlungen aus dem Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses PIUA 21/04 vom 26.10.2021
 - 6.1 Antrag Bündnis 90/Die Grünen-ödp auf Überprüfung von gewerblicher Nutzung bereits versiegelter Flächen; Prüfergebnis der Verwaltung
7. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Gemeinderatsmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.
Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.



o Bürgerfragerunde

Herr Berger, welcher u. A. als Sprecher des Seniorenzentrum-Beirats fungiert, brachte ein, dass sich seiner Erfahrung nach ein Großteil der Senioren und der Nicht-Smartphone-Nutzer an der kürzlich eingeführten gemeindlichen App „democy“ nicht an den dort abgefragten Bürgermeinungen beteiligen können und bat um weitere Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung durch die Gemeindeverwaltung.

Vom Vorsitzenden beantwortet, dass die App „democy“ lediglich ein Tool sei, um verschiedene Meinungsbilder einzuholen, es jedoch auch weiterhin nicht nur digitale Möglichkeiten geben werde sich im Sinne einer Bürgerbefragung einzubringen.

1 Bericht des Vorsitzenden

1. SIXT share: Carsharing in Neubiberg - Jederzeit spontan und flexibel unterwegs sein

Neubiberg ergänzt das Mobilitätsangebot um Carsharing. Die Firma SIXT stellt in einem Pilotprojekt Carsharing-Fahrzeuge bereit.

Künftig soll es in Neubiberg ein weiteres Mobilitätsangebot geben, das sogenannte „free-floating Carsharing“. Dies bedeutet, dass die Carsharing-Autos jederzeit spontan per App innerhalb des Geschäftsgebiets per App angemietet werden können und überall im Geschäftsgebiet (auch in München oder am Flughafen München) wieder abgestellt werden können. Eine Rückgabe am Abholort ist nicht notwendig. Wo die Carsharing-Autos von SIXT share in Neubiberg geparkt sind, lässt sich ganz einfach über die SIXT App, die kostenfrei heruntergeladen werden kann, herausfinden.

Sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder,

wir möchten Sie herzlich zum Start des neuen Car Sharing Projekts in Neubiberg in Zusammenarbeit mit der Firma SIXT einladen.

Am Dienstag, den 23.11.2021, um 14.30 Uhr | Zwergerstraße auf Höhe der Hausnummer 15 wird ein Pressetermin stattfinden.

Für diesen Termin konnten wir Frau Kerstin Schreyer, Staatsministerin im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, gewinnen. Außerdem wird ein Vertreter der Sixt SE vor Ort sein. Der Termin wird voraussichtlich 30 min dauern.

2. Sitzungen und Ausschüsse der Gemeinderatsmitglieder ab sofort nach 3G-Regelung

Ab sofort wird aufgrund des derzeitigen Pandemiegeschehens bei allen Gremiumssitzungen die 3G-Regelung angewandt. Das Neubiburger Testzentrum steht vor allen Sitzungen für einen Schnelltest zur Verfügung. Diesen können auf Wunsch auch bereits geimpfte Personen durchführen lassen.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift GR 21/09 -ö- vom 18.10.2021

Sachverhalt:



Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4973 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift GR 21/09 -ö- vom 18.10.2021

Beschluss:

Die Niederschrift GR 21/09 -ö- vom 18.10.2021 wird ohne Änderung genehmigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	24
Ja:	20
Nein:	0

GRM Kilian Körner, GRM Bernhard Rott, GRM Norbert Strama und GRM Maria Weiß haben sich bei der Abstimmung gem. § 46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR enthalten.

3 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 m² und einer (zusätzlichen) GF 1.725 m²
- 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 Gebäuderiegel, die parallel oder senkrecht zur Straße verlaufen)
- mit einer GR 3.050 m² und GF 5.650 m²
- 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.

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 Gemeinde Seite im Sinne der Innenentwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen unter definierten Qualitätsstandards mitgetragen werden kann, ist vorhanden.

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

Dem Sachverhalt lagen 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

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat begrüßt die Initiative des Eigentümers zur Fortentwicklung der Grundstücksbauung 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.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	24
Ja:	24
Nein:	0

4 Sportzentrum Neubiberg; Zuschüsse zur Förderung des Jugend- und



Erwachsenensports

Sachverhalt:

Die Gebühren für die Nutzung des Sportzentrums werden seit dem Jahr 2016 über eine Gebührensatzung geregelt. Die Gebühren betragen laut Satzung für:

a) Private Nutzer

- Halle: 43,00 € pro Stunde
- Plätze: 70,00 € pro Stunde

b) Neubiberger Sportvereine und vhs Südost:

- Halle: 32,00 € pro Stunde
- Plätze: 52,00 € pro Stunde

Nach den Belegungsplänen ergeben sich für die örtlichen Sportvereine und die VHS Südost für das Jahr 2020 (Abrechnung in 2021) folgende Nutzungsgebühren.

	3-fach Sporthalle		Rasenplätze		Schießstand
	TSV Neubiberg	VHS Südost	TSV Neubiberg	FC Biberg	Waldschützen
Gebühren Gesamt	213.442,56 €	40.821,76 €	21.864,96 €	73.681,92 €	1073,00 €
Gebühren Jugend	120.832,00 €		9.984,00 €	49.920,00 €	536,50 €
Gebühren Erwachsene (inkl. MwSt.)	92.610,56 €	40.821,76 €	11.880,96 €	23.761,92 €	536,50 €

Nachdem die Vereine und die VHS Südost die Bescheide mit der Gebührenabrechnung für das Jahr 2020 erhalten haben, stellten diese jeweils einen Zuschussantrag für die Nutzung des Sportzentrums.

	TSV Neubiberg	VHS Südost	FC Biberg	Waldschützen
Zuschuss Jugendsport (100 % Zuschuss)	130.816,00 €	0,00 €	49.920 €	536,50 €
Zuschuss Erwachsenensport (entspricht 90 % Zuschuss)	94.042,37 €	36.739,58 €	21.385,73 €	482,85€
Tatsächliche Zahllast Vereine:	10.449,15 €	4.082,18 €	2.376,19 €	53,65 €

Beschluss:



1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis
2. Der Gemeinderat beschließt zur Förderung des Jugendsports, die örtlichen Vereine im Bereich des Jugendsports für den Abrechnungszeitraum 2020 (Abrechnung in 2021) zu 100 % von den Gebühren freizustellen.
Damit gewährt die Gemeinde den örtlichen Vereinen für die Förderung des Kinder- und Jugendsports folgende Zuschüsse, die mit den Gebühren zur verrechnen sind.

TSV Neubiberg:	130.816,00 €
FC Biberg	49.920,00 €
Waldschützen	536,50 €

3. Der Gemeinderat beschließt zur Förderung des Erwachsenensportes den örtlichen Vereinen folgende Zuschüsse zu gewähren:

TSV Neubiberg:	94.042,37 €
VHS Südost	36.739,58 €
FC Biberg	21.385,73 €
Waldschützen	482,85 € €

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	24
Ja:	24
Nein:	0

5 Haushalt 2021 - Quartalsbericht

Sachverhalt:

Der Kämmerer stellte den Quartalsbericht anhand einer Präsentation in der Sitzung vor.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4922 abrufbar):

- Anlage 1: Quartalsbericht



Zur Kenntnis genommen

- 6 Empfehlungen aus dem Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses PIUA 21/04 vom 26.10.2021**
- 6.1 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
- benachbart zu einer baumbestandenen 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 bahnnahen 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)
- 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 Angerweitung 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 Bahnhofsplatz

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. Bl 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 Baufeld), 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 lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4961 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag vom 15.07.2020 der Fraktion Bündnis 90/die Grünen-ödp
- Anlagen 2-6: Lagepläne

Beschluss:

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.

Vom Ausschuss empfohlen

Abstimmungsergebnis aus dem PIUA:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

Beschluss:

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.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	24
Ja:	24
Nein:	0

7 Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende richtete die Frage an das Gremium ob alle Fraktionen damit einverstanden wären den für 19/20.11.2021 geplanten GR-Workshop aufgrund des derzeitigen Pandemiegesehens kurzfristig auf Frühjahr/Sommer 2022 zu verschieben. Alle Fraktionen stimmten dem zu.

GRM Volker Buck erkundigte sich nach den pandemischen Zutritts-Regelungen für die für Ende November geplante Weihnachtsdult der Gewerbetreibenden.

Der Vorsitzende verwies auf die Zuständigkeit des Veranstalters (Gewerbeverband), merkte jedoch an, dass diese, Stand jetzt, zG-konform abgehalten werden soll.

GRM Jürgen Leinweber fragte nach, warum auf dem Gerätehaus der Unterbibberger Feuerwehr in der Schönswetterstraße bisher keine Photovoltaikanlage installiert sei obwohl dies dort wohl möglich sei. BPUA-Leiter Christian Einzmann erwiderte, dass der Sachverhalt im Zuge des Projekts „Klimaneutrale Verwaltung“ geprüft werde.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Vera Ketterer

