



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.06.2022	öffentlich	Beschluss

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

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen des Bau- und Verkehrsausschusses. Zuletzt wurde am 19.04.2021 über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss beraten (abrufbar unter Vorlagenr. 2021/4810).

Folgender Beschluss wurde gefasst:

„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:

1. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,80 m auf einer Breite von 8,94 m
2. Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1,75 m auf einer Breite von 14,06 m
3. Überschreitung der westlichen Baugrenze um 8,50 m auf einer Breite von 8,94 m, Mindestabstand Baukörper von 5 m zur Wittelsbacherstraße
4. Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen
5. Errichtung einer eigenen Tiefgarage ohne gemeinschaftlicher Nutzung und Zu- bzw. Abfahrt
6. Tiefgaragenein- und Ausfahrt über die Wittelsbacherstraße, außerhalb des Bauraumes bzw. des Bereiches für Zu- und Abfahrten
7. Überschreitung der GRZ um 0,1
8. Überschreitung der GFZ um 0,08
9. Errichtung eines Kniestockes mit 0,5 m anstatt 0,3 m
10. Entfernung des erhaltenswerten Baumes mit gleichzeitiger Neupflanzung von drei Bäumen mit mind. STU 20/25. Die Baumarten sind in Rücksprache mit dem Sachgebiet Umwelt und Naturschutz Gehölze für Nachpflanzungen zu wählen.
11. Unterbringung Müllbehälter in Mülltonnenschränken"

Im Nachgang zu o. g. in Aussicht gestellter Bauvoranfrage ging am 12.07.2021 ein gleichlautender Bauantrag ein, der im Wege der Verwaltung mit dem Baureferenten bearbeitet werden konnte.

Mit Schreiben vom 23.12.2021 teilte das Landratsamt dem Bauwerber mit, dass die Reduzierung der Stellplätze um einen Stellplatz nur dann möglich sei, wenn eine ausreichende und nachvollziehbare Möglichkeit einer Wechselnutzung für den fehlenden Stellplatz nachgewiesen werde.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Ferner seien für die im Rahmen des Bauantrags geplante Nutzung als Gastraum mit Verkaufsfläche 7 Besucherstellplätze bereit zu stellen. Bedingt durch die Zufahrt mit einem Autoaufzug und der geplanten Duplexparker in der Tiefgarage können keine Besucherstellplätze nachgewiesen werden.

Des Weiteren ist festgestellt worden, dass eine Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Größe von Dachflächenfenstern nachzureichen ist.

Ebenso handele es sich hinsichtlich des Kniestocks um eine Überschreitung von 0,35 m anstatt 0,15.

Die Änderungen/Anpassungen gegenüber dem ursprünglich beantragten Vorhaben werden vom Entwurfsverfasser wie folgt erläutert

- *Verkleinerung der Terrasse für das Café von 50,27 qm auf 24 qm*
- *Berechnung der Stellplätze nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg*
- *Drehung und Überdachung der Außentreppe im Westen des Grundstückes (2. Rettungsweg aus der Tiefgarage)*
- *Ein oberirdischer Besucherstellplatz im Westen neben der Tiefgaragenzufahrt, Vorgabe LRA, inkl. Zugangssystem über den Autoaufzug zu den Plätzen in der TG auch für Besucher.*
- *nur zwei Duplexstellplätze (für die Wohnungen) in der Tiefgarage, ein behindertengerechter Stellplatz in der Tiefgarage sonst normale Stellplätze*
- *Personenaufzug im Osten an dem Hauptgebäude (1,75 m x 1,60 m, 5,70 m hoch), vom KG - 1.OG nach Vorgabe LRA - Schaffung von Barrierefreiheit in den erschlossenen Geschossen (KG, EG, 1.OG).*
- *Kinderspielplatz im Nord/Osten des Grundstückes (Vorgabe LRA)*
- *Grundrissumplanung der Wohneinheiten:
Schlafräume abgewandt von der Hauptstraße wegen Schall- und Emissionsschutz (als Ergebnis aus dem Entwurf des Schallschutzgutachtens).*

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 war bis dato nicht mehr 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 (Bauantrag eingereicht am 12.07.2021) ins Genehmigungsverfahren zu leiten. Dieser Planstand wurde mit dem Bauwerber und der Bauverwaltung erarbeitet und vom BVA –trotz der umfangreichen Befreiungen- positiv begleitet.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

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.

Die unterschiedlichen Messwerte bei der Überschreitung der max. zulässigen Höhe des Kniestocks werden dadurch bedingt, dass hierbei ab dem Rohfußboden zu messen und somit der Fertigfußboden mit 0,15 m mit zu berücksichtigen ist

Die Höhe des Kniestockes und die der Traufe und des Firsts in Ihren absoluten Höhen über dem Gelände wurden nicht verändert.

Im Bebauungsplan ist für Dachflächenfenster als Maximalgröße 1 m² festgesetzt. Geplant sind vier 1,45 m² große Dachflächenfenster.

- Stellplätze:

Nach Berechnung der Stellplätze nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wären 14 Stellplätze für den Nachweis erforderlich. Dieser wurde in der ursprünglichen Planung mittels Duplexparker und zwei Einfachparker nachgewiesen. Da der Nachweis der Stellplätze auch für die Besucher des Gebäudes ist, konnte die Duplexlösung keine Zustimmung in der Baugenehmigungsbehörde erhalten. Auch die Befreiung wegen dem fehlenden Stellplatz konnte vom LRA nicht akzeptiert werden, da diese mit den vorhandenen öffentlichen begründet wurde.

Bislang wurden die Befreiungen nach Maßgabe der ersten Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung erteilt. Mit dieser würde auch die aktuelle Fassung der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung Bestandteil werden. Auf Grundlage der Satzung erfolgte eine komplette Neuberechnung des Stellplatzbedarfes.

Für die Wohnungen sind insgesamt 5 Stellplätze, für die Bäckerei mit Sitz- und Freischankfläche 10 Stellplätze, gesamt 15 Stellplätze, notwendig. Durch die Reduzierungsmöglichkeit nach § 3 a Abs. 1 StFStS auf 75 % wären nur noch 11 Stellplätze für den Nachweis notwendig. Durch die Realisierung von 2 Duplexparkern für die Wohneinheiten bzw. feste Nutzer des Gebäudes, sechs Einzelstellplätze für Besucher und den oberirdischen barrierefreien Stellplatz könnten alle Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Nutzung des Aufzuges würde laut dem Nutzungskonzept des Antragstellers wie folgt ablaufen:

Zugangsorganisationssystem für die verschiedenen Nutzergruppen:

1. Zugangsorganisation Tiefgarage Bewohner und Angestellte

Besitzer von Dauerpark- und Wertkarten für das berührungslose Ein- und Ausfahren mit einem Transponder bzw. einer Transponderkarte.

2. Zugangsorganisation Tiefgarage Kunden Gewerbeeinheiten



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Besuchertaste zum Einfahren, nach Besuch in einer der Gewerbeeinheiten Mitnahme eines ChipCoin zum Einwerfen an einem Ausfahrtsterminal.

Fazit der Verwaltung:

Die nachzureichenden Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus Sicht der Verwaltung unkritisch. Im Falle des Kniestocks handelt es sich lediglich um abweichende Berechnungsansätze bei identischer Planung. Da Dachflächenfenster an dem Erscheinungsbild des Baukörpers keine wesentliche Änderung darstellen (anders als aus dem Dach hervortretende Aufbauten) ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar.

Die Änderung bezogen auf den Rettungsweg und den östlich gelegenen Außenaufzug werden ebenfalls unkritisch gesehen.

Der oberirdische Stellplatz direkt südlich der TG- Einfahrt wird von der Verwaltung aus Gründen der Sicherheit nicht uneingeschränkt befürwortet. Jedoch ist mind. ein oberirdischer Stellplatz vom LRA München gefordert und stellt an dieser Stelle die geringfügigste Beeinträchtigung bezogen auf die Sicherheit und den laufenden Verkehr dar.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5129 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 30.05.2022
- Anlage 3: Auszug B-Plan Nr. 37
- Anlage 4: B-Plan 37, 2. Ä., Entwurf vom 19.08.2019

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Austauschplanung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hauptstr. 21, Fl.-Nr. 145/18, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 30.05.2022, **wird hergestellt.**

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

12. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 0,80 m auf einer Breite von 8,94 m bzw. um 2,40 m durch den Aufzug
13. Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1,75 m auf einer Breite von 14,06 m
14. Überschreitung der westlichen Baugrenze um 8,50 m auf einer Breite von 8,94 m, Mindestabstand Baukörper von 5 m zur Wittelsbacherstraße
15. Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen
16. Errichtung einer eigenen Tiefgarage ohne gemeinschaftlicher Nutzung und Zu- bzw. Abfahrt



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

17. Tiefgaragenein- und Ausfahrt über die Wittelsbacherstraße, außerhalb des Bauraumes bzw. des Bereiches für Zu- und Abfahrten
18. Überschreitung der GRZ um 0,1
19. Überschreitung der GFZ um 0,08
20. Errichtung eines Kniestockes mit 0,5 m anstatt 0,3 m
21. Entfernung des erhaltenswerten Baumes mit gleichzeitiger Neupflanzung von drei Bäumen mit mind. STU 20/25. Die Baumarten sind in Rücksprache mit dem Sachgebiet Umwelt und Naturschutz Gehölze für Nachpflanzungen zu wählen.
22. Unterbringung Müllbehälter in Mülltonnenschränken
23. Überschreitung der max. zulässigen Kniestockhöhe um 0,35 m
24. Überschreitung zur Errichtung von Dachflächenfenstern mit einer Größe 1,45 m²
25. Berechnung des Stellplatzbedarfes nach der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung in der Fassung vom 31.12.2021 anstatt der Festsetzung des Bebauungsplanes
26. Errichtung eines oberirdischen Stellplatzes im Vorgartenbereich