



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	28.06.2022	öffentlich	Vorberatung

Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, "Prof.-Messerschmitt-Straße";**

- 1. Änderungsbeschluss;**
- 2. Billigung der Entwürfe;**
- 3. Einleitung des Verfahrens**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat in seiner Sitzung am 15.11.2021 einen Grundsatzbeschluss zur Fortentwicklung der Grundstücksbebauung Prof.-Messerschmitt-Str. 3, gefasst. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte Nachverdichtung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenbereich zu schaffen.

Auslöser für den Grundsatzbeschluss war eine seitens des Grundstückseigentümers geplante Neubebauung des Grundstücks Prof.-Messerschmitt-Str. 3, Fl.Nr. 154/16. Durch die Neubebauung sollte die benötigte Nutzflächenerweiterung für die dort ansässige Firma geschaffen werden. Der Grundsatzbeschluss diente der Vorbereitung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, stellt jedoch formell noch keinen ersten Verfahrensschritt dar.

Der Änderungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll nun gefasst werden.

Die nun vorliegenden Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung wurden in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer sowie dem beauftragten Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeitet.

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. 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. Die Gemeinde beabsichtigt nun eine weitere bauliche Verdichtung auf dem Grundstück, in dem das Parkhaus mit einem Bürogebäude überbaut wird. Das Baurecht für das bestehende Gebäude PMS 3 soll so angepasst werden, dass perspektivisch eine Neubebauung möglich ist. Für die geplante Neubaulösung auf dem Grundstück ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erforderlich. Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 durch den vorliegenden Angebotsbebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 Prof.-Messerschmitt-Straße“ zu ersetzen.

**Kurzübersicht der Planungsinhalte:**

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bauquartiere (1 – 3), wobei sich das westliche Bauquartier 1 aus zwei Baufeldern (1A und 1B) zusammensetzt.

Die Wohnbebauung Prof.-Messerschmitt-Straße 5-17 (Baufeld 1A und 1B) wird als Bestand übernommen. Für das mittlere Baufenster Prof.-Messerschmitt-Straße 3 (Baufeld 2) wird eine Angebotsplanung entsprechend den Vorabstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger in den Plan aufgenommen.

Das bestehende zweistöckige Parkdeck (Baufeld 3) wird entsprechend dem vorliegenden Entwurf durch maximal drei weitere Geschosse ergänzt, die ausschließlich als Büroflächen genutzt werden.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, um eine langfristige, den Bedarfen angepasste, Gewerbe- und Wohnnutzung zu ermöglichen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm und Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da sie sich nicht in die Umgebung und den Charakter der Bebauung einfügen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bauraumbezogen festgesetzt. Für die innerhalb der Bauquartiere 1 – 3 liegenden Baufelder 1A, 1B, 2 und 3 wird jeweils die Grundfläche, Geschossfläche, sowie die maximal zulässige Wandhöhe (14,5 m) und Firsthöhe mittels Nutzungsschablonen angegeben. Es werden max. IV Vollgeschosse festgesetzt. Das Parkdeck besteht aktuell aus einem Untergeschoss und einem Obergeschoss; eine Aufstockung durch drei weitere Geschosse soll ermöglicht werden. Da das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss gemäß der Regelung des Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F. gilt, werden im Baufeld 3 IV Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Diese wird durch Baugrenzen großzügig festgesetzt.

Im Bauquartier 3 können bei einer Überbauung des Parkdecks die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Aufstockung des bestehenden Parkhauses mit den zu verwendenden Materialien bei Berücksichtigung der entsprechenden Normen erzeugt eine Gebäudehülle, die einen Abstand von nur 2,89 m zur nördlichen, östlichen und südlichen Grenze aufweist. Die Mehrfachnutzung des bestehenden Gebäudes und die Nutzung von bereits in Anspruch genommenen Flächen (Innenentwicklung) sind wichtige Ziele der Gemeinde Neubiberg. Zudem ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen sichergestellt durch Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück. Deshalb wird in diesen Fall für den Abstand zur Grundstücksgrenze und für die Regelungen der Abstandsflächen eine Ausnahme festgesetzt.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Um die Flexibilität und die Brandschutzanforderungen bei der Gebäudeplanung zu gewährleisten, dürfen die Baugrenzen durch Außentreppen um bis zu 3 m auf einer Breite von bis zu 5,5 m im Bauquartier 3 überschritten werden.

An den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen die Tiefen der Abstandsflächen somit bis auf ein Maß von 0,22 H bzw. im Bereich der Fluchttreppe auf ein Maß von 0,06 H reduziert werden.

Garagen und Stellplätze

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Satzung lässt folgende Abweichungen von der Stellplatzsatzung zu:

- Bauquartier 1: nur 14 St. Pl. sind oberirdisch zulässig.
- Bauquartier 2: nur 18 St. Pl. sind oberirdisch zulässig und
- Bauquartier 3: nur 13 St. Pl. sind oberirdisch zulässig.

Die übrigen Stellplätze sind in der Tiefgarage/im Parkdeck anzuordnen.

Im Bauquartier 3 wird abweichend von der Festsetzung A 9.5 die Pflanzung von nur zwei Bäumen (anstatt vier gemäß Regelung der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Baumpflanzungen) festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, dass die im Bestand vorhandene Anzahl an oberirdischen Stellplätzen weiterhin vollumfänglich angerechnet werden kann und nicht aufgrund von Baumpflanzungen reduziert werden muss.

Nebenanlagen

Nebenanlagen (Fahrradhaus, Müllhaus, Gartenhaus) sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen mit einer Fläche von insgesamt 30 qm je Grundstück sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige Wandhöhe beträgt 3,0 m.

Bauliche Gestaltung

Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Flachdächer, sowie Pultdächer zulässig.

Bezüglich der Dachbegrünung und der Ausführung von Solar- und PV-Anlagen findet der am 25.01.2021 gefasste Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung Anwendung.

Grünordnung

Private Grünflächen sowie die sonstigen unbebauten Grundstücksflächen werden artenreich begrünt und mit standortgerechten Bäumen bepflanzt. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. Private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung – ausgenommen Fahrradabstellanlagen und Abfallbehälter (vgl. A 9.1.2 und 9.1.3) – freizuhalten.

Innerhalb des Bauquartiers 2 ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine 5 m tiefe Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Diese darf nur auf einem Drittel der Länge durch Zufahrten, Zugänge o.ä. unterbrochen werden.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

An der westlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Fl. Nrn. 1562/2 und 1562/22 hin sind Einfriedungen in Form einer Sichtschutzwand bis 2,50 m Höhe zulässig. Diese sind zu begrünen.

Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen. Öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind ebenso mit Klettergehölzen zu begrünen.

Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Abgrabungen gegenüber dem Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) sind bis zu 0,5 m zulässig.

Waldrand

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 dargestellte Biotop wurde am 07.06.2022 mit Vertretern des AELF Bayern (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding) begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass das in den Plangrundlagen dargestellte Biotop vermutlich kein rechtlich geschütztes „Biotop“ ist. Das AELF stuft die Fläche aufgrund ihres biologischen Gefüges vielmehr als Wald ein. Entsprechend den Erkenntnissen aus der Ortsbegehung wird die im FNP dargestellte Biotopfläche in der derzeitigen 2. Bebauungsplanänderung als Wald festgesetzt.

Nach Abstimmung mit dem AELF ist das an den Geltungsbereich südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet auch als Erholungswald in der derzeitigen 2. Bebauungsplanänderung einzustufen und daher nachrichtlich in die Unterlagen zu übernehmen.

Immissionsschutz

Um die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die nähere Umgebung beurteilen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten, eine Verschattungsstudie („Sonnenstudie“) und ein Immissionsschutzgutachten für das Plangebiet erstellt. Diese genannten Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt und wurden im Ergebnis in die Festsetzungen eingearbeitet.

Die abschließende Bestätigung durch den Gutachter steht noch aus und wird im Nachgang zur PIUA-Sitzung eingeholt.

Verfahrensart

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Die Nutzung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, weil die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung der 1. Änderung nicht berühren.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5200 abrufbar):

- Anlage 01: Vorentwurf Planzeichnung, Stand 18.07.2022



Sachgebiet: Bauverwaltung

- Anlage 02: Vorentwurf Satzung, Stand 18.07.2022
- Anlage 03: Vorentwurf Begründung, Stand 18.07.2022
- Anlage 04: städtebauliche Kennzahlen, Stand 23.06.2022
- Anlage 05: Mobilitätskonzept – Planung Überbauung Parkdeck, Stand 04.04.2022
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- Anlage 06: Mobilitätskonzept – PMS3 Bestand, Stand 04.04.2022
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- Anlage 07: Schalltechnische Untersuchung Vorabzug, Stand Mai 2022
C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik
- Anlage 08: Erläuterungsbericht zu Sonnenstudie Prof.-Messerschmitt-Str. 3,
Stand 22.02.2022
Bh architekturgesellschaft mbh
- Anlage 09: Aufstockung eines bestehenden Parkdecks inkl. Anlagen, Stand 22.02.2022
- Anlage 10: Gutachten Verkehrsuntersuchung, Stand 12.05.2022
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- Anlage 11: Entwicklungsagenda Bürgerwald Neubiberg 2050, Stand Januar 2017
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg mit Landwirtschaftsschule
- Anlage 12 Fachgutachten Waldrand, Stand 16.05.2019
Gemeinde Neubiberg

Beschlussvorschlag:

als Empfehlung an den Gemeinderat

1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zuge der Fortentwicklung der Grundstücksbebauung Prof.-Messerschmitt-Str. wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Prof.-Messerschmitt-Str.“ beschlossen.
2. Wesentliche Planungsziele sind:
 - Schaffung der angestrebten Nachverdichtung mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenbereich
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere bauliche Verdichtung (Aufstockung des Parkdecks)
 - Anpassung des Baurechts für das bestehende Gebäude (Prof.-Messerschmitt-Str. 3)
3. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.07.2022.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren einzuleiten (Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie Vorabbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Gemeinde Neubiberg

Planungs-, Infrastruktur- und
Umweltausschuss



Sitzung am 28.06.2022, TOP Nr.3

Sachgebiet: Bauverwaltung