



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	25.10.2022	öffentlich	Vorberatung

Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);

- 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, "SO1 und SO2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße";**
1. Konkretisierung der Planungsziele des am 17.10.2011 gefassten Aufstellungsbeschlusses;
2. Billigung der Entwürfe;
3. Einleitung des Verfahrens

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung des Gemeinderats am 17.10.2011 wurde die Einleitung des Verfahrens zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „SO 1 und SO 2 nördlich und südlich der Lilienthalstraße“ beschlossen. Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 aus dem Jahr 2005 wurde u.a. für den Bereich des „SO 1 Ost“ die Möglichkeit geschaffen, einen großflächigen Einzelhandel mit 90 oberirdischen Stellplätzen errichten zu können um insbesondere den Ortsteil Unterbiberg zu versorgen. Dieses Planungsziel blieb ohne Erfolg. Daher wurde die erneute Änderung dieses Bereiches (15. Änderung) insbesondere mit dem Ziel der Überprüfung und Weiterentwicklung der allgemeinen Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben im SO 1 und SO 2, der Überprüfung und Anpassung der Verteilung der zulässigen Baudichten auf die einzelnen Teilbereiche und die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung in den SO-Gebieten im Jahre 2011 beschlossen.

Im Jahr 2020 ist ein in Unterbiberg ansässiges Unternehmen mit dem Wunsch an die Gemeinde herantreten, auf dem Grundstück Fl.Nr. 44/102 (SO 1 – Ost) ein Gebäude mit Forschungs- und Dienstleistungsflächen sowie Büro- und Produktionsflächen zu errichten. Dem Vorhaben wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 20.06.2022 grundsätzlich zugestimmt.

Die 15. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 (SO 1 und SO 2) und teilt diesen in vier Geltungsbereiche mit insgesamt 52.371,2 qm auf. Für die Geltungsbereiche 1, 2 und 4 werden die bestehenden Festsetzungen mit Ausnahme der zulässigen Grund- und Geschossfläche (GR und GF) nicht geändert. Für das Grundstück Fl.Nr. 44/102, sowie für die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Verkehrsflächen (= Geltungsbereich 3) werden die bestehenden Festsetzungen durch die 15. Änderung ersetzt.

Die Planungsziele der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 werden wie folgt ergänzt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes anstelle des Sondergebietes für Einzelhandel (SO 1 Ost) und die damit verbundene Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung für den gesamten



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Beibehaltung der zulässigen Grund- und Geschossfläche innerhalb der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 52 aus dem Jahre 1998

Kurzübersicht der Planungsinhalte:

Art der baulichen Nutzung:

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Forschung und Dienstleistung“. Neben der Nutzung u.a. als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist auch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber, bzw. –leiter zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt 5.228 qm. Diese darf nicht durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) und Tiefgaragen überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche (GF) beträgt 7.841 qm, wobei Flächen für Tiefgaragenabfahrten unberücksichtigt bleiben (Festsetzung C 2.1 bis 2.3).

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe (WH, FH) beträgt für das geplante Flachdach 17 m (C 2.5 und 2.6). Es sind maximal vier Vollgeschosse (IV) zulässig (C 2.7).

Die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung sind durch Knötchenlinie voneinander abgegrenzt (C 2.8).

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese definiert sich als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

Der Bauraum wird mittels Baugrenze festgesetzt.

Abstandsflächen:

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neubiberg 0,2 H. Die gemeindliche Abstandsflächensatzung schreibt u.a. für das Sondergebiet eine Abstandflächentiefe von 0,9 H (mind. 3 m) vor. Die Möglichkeit der Abweichung in Bebauungsplänen ist in § 3 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gegeben. Da das festgesetzte Sondergebiet aus städtebaulicher Sicht einem Gewerbegebiet ähnelt, wird die Abstandsflächentiefe für Gewerbegebiete aus der Bayerischen Bauordnung übernommen.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Errichtung der Tiefgarage ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der rot umrandeten Fläche für Tiefgaragen zulässig (C 4.1).

Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Der Stellplatzbedarf richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg. Der Bauherr plant, ein Mobilitätskonzept vorzulegen und dadurch eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze zu erreichen. Da das Konzept noch nicht vorgelegt werden kann, wird das Bauleitplanverfahren ohne das Mobilitätskonzept eingeleitet. Dieses wird ggf. im 2. Verfahrensschritt den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Bauliche Gestaltung:

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Wird auf dem dritten Vollgeschoss ein weiteres viertes Vollgeschoss ausgebildet, darf dieses ausschließlich als mind. 2 m von der Gebäudekante zurückversetztes Terrassengeschoss ausgebildet werden.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind gemäß den Regelungen des Grundsatzbeschlusses zur Dachgestaltung zulässig. Lediglich bezüglich der Höhe der Aufständigung – 1,5 m anstatt von 1,2 m – ist eine Abweichung vom Grundsatzbeschluss erforderlich. Aufgrund der größeren Höhe der Aufständigung ist eine intensive Dachbegrünung mit einem gartenähnlichen Aufbau auch unter den Modulen möglich.

Garagen mit Flachdach sowie die Dächer von Einhausungen von Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden sind auf mind. 75 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (C 4.3 und 5.6). Die hier vorliegende geringfügige Abweichung vom Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung ist aufgrund eines erforderlichen Kiesstreifens in ausreichender Breite zur Beschwerung der Dachhaut vertretbar. Eine Begrünung von 80 % der Dachfläche ist somit nicht möglich.

Wandflächen, Fenster und Türen sind mit hellen Farbtönen oder unbunten dunklen Farbtönen herzustellen. Diese Gestaltungsvorgaben entsprechen der ortstypischen Gestaltung der Sondergebiete. Neben Putz, Beton, Naturstein und Holz sind Metallprofile und Glas zulässig.

Es darf eine Werbeanlage je Gebäude angebracht werden, die 8 qm nicht überschreitet.

Verkehrsflächen:

Der Teilbereich der Lilienthalstraße, welcher an den Geltungsbereich 3 angrenzt, wurde in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Grünordnung:

An der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Baugrundstücks (Geltungsbereich 3) ist eine Pflanzfläche für Sträucher und Bäume festgesetzt (C 7.1). Diese ist gemäß den Empfehlungen der Pflanzliste unter D 6.3 zu bepflanzen.

Tiefgaragen sind mit 100 cm durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen davon sind die bereits überbauten Flächen.

Immissionsschutz:



Sachgebiet: Bauverwaltung

Der Bauherr hat ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Aus dem Gutachten der Steger und Partner GmbH, Stand 05.10.2022, gehen Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan hervor. Die von dem geplanten Gebäude ausgehenden Geräuschemissionen unterschreiten an den nächstgelegenen Wohngebieten westlich und nördlich des Plangebietes die dort anzusetzenden Richtwerte um mindestens 10 dB(A).

Auch im angrenzenden Bereich des Sondergebietes, sowie im südlich gelegenen Gelände der Universität der Bundeswehr werden die Richtwerte um deutlich mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Um dem baulichen Schallschutz – auch aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung im Nahbereich der Lilienthalstraße – Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen für Aufenthaltsträume festgesetzt.

Hierbei sind an allen Fassaden hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden (z.B. Büroräume und Aufenthaltsräume in Wohnungen) bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Bei Büroräumen (u.ä.) sind dies 35 dB und bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen 40 dB (C 8.1.1).

Schlaf- und Kinderzimmer müssen Belüftungseinrichtungen erhalten, die die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm einhalten. Hierbei darf ein Eigengeräuschpegel von 30dB(A) nicht überschritten werden (C 8.1.2).

Die Errichtung von Wärmeluftpumpen ist nur zulässig, sofern deren Schallleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet (C 8.2). Deren Aufstellung ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig (C 8.2.2).

Vorprüfung des Einzelfalls:

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm festsetzen, das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Es ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5310 abrufbar):

- Anlage 1: Planzeichnung
- Anlage 2: Satzung
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Vorprüfung des Einzelfalls
- Anlage 5: städtebauliche Kennzahlen
- Anlage 6: Schallschutzgutachten



Beschlussvorschlag:

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Die Planungsziele der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 werden wie folgt ergänzt:
 - Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes anstelle des Sondergebietes für Einzelhandel (SO 1 Ost) und die damit verbundene Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Beibehaltung der zulässigen Grund- und Geschossfläche innerhalb der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 52 aus dem Jahre 1998
2. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.11.2022.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
4. Das Bauleitplanverfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
5. 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)