



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2026/6475

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.04.2026	öffentlich	Beschluss

### **Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung vom Single- zum Multi Tenant auf dem Grundstück Lilienthalstraße 7-19, Fl.-Nr. 44/333**

#### **Sachverhalt:**

Im Zuge der geplanten Maßnahme wird die ursprüngliche Single-Tenant-Nutzung in eine flexible Multi-Tenant-Struktur überführt. Ziel ist die Schaffung moderner, marktgerechter Mietflächen, um unterschiedliche Mietbereiche und Nutzeranforderungen langfristig abbilden zu können. (Definition: Mehrere Mieter ("Tenants") nutzen gemeinsam die Infrastruktur einer Immobilie. Vorteile für Vermieter ist das geringere Leerstandrisiko, da der Ausfall eines Mieters oft durch andere kompensiert wird.)

Der Antragsteller beschreibt das Vorhaben wie folgt:

*“Die hauptsächliche Nutzung des Objekts (Büro/ Lager/ Produktion) bleibt unberührt, es erfolgt keine Nutzungsänderung, mit Ausnahme von einer Teilfläche im Erdgeschoss.*

*In Bauteil F ist eine Nutzungsänderung von Lager-/ Büroflächen in ein Fitnessstudio geplant.*

*In Bauteil G wird ein Full-Service-Unternehmen im Bereich Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik (SHK) die Räume im EG und OG1 beziehen, eine Nutzungsänderung ist nicht erforderlich, es handelt sich weiterhin um die Nutzung als Büro / Lager / Produktion / Fertigung / Werkstatt.*

*Bauteil D wird ein Applikationsspezialist für elektronische Bauelemente und System Flächen im EG und OG1 anmieten, auch hier ist keine Nutzungsänderung erforderlich, da sie dem Vormieter entspricht.*

*In Bauteil C ist anstatt dem zentralen Empfang eine Möblierung mit Tischen und Stühlen für die interne Nutzung vorgesehen. Hier ist eine gastronomische Versorgung der internen Mieter in zwei Phasen vorgesehen. In Phase 1 gibt es eine Abholung bzw. Lieferung von vorbestellten Gerichten, welche überwiegend hausintern hergestellt werden. Langfristig soll es eine Essenausgabe in Form eines Kiosks, welcher sich innerhalb der Mieteinheit des Gastronomischen Handwerks und Industriebetriebs befindet, geben.*

*Im OG1 Bauteil C soll die ehemalige Kantine wie bisher als Gastronomischer Handwerks- und Industriebetrieb genutzt werden, jedoch ohne Speiseflächen und Gäste. Die Anmietung und das angestrebte Nutzungskonzept wäre ein Gewinn für das ganze Gebäude, eine gastronomische Versorgung in verhältnismäßiger Dimension wäre erfüllt und auch die Gerätschaften der ehemaligen Kantinengroßküche wären größtenteils nachhaltig weiter in Benutzung.*

*Parallel dazu wird ein brandschutztechnisch tragfähiges Gesamtkonzept entwickelt, dass die Trennung der Nutzungseinheiten, unabhängige Rettungswege sowie die Anforderungen eines wechselnden Mietermixes berücksichtigt und eine sichere sowie zukunftsfähige Nutzung mit großzügigen Mietflächen gewährleistet.*

*Die Erschließung sowie die Verkehrsflächen werden entsprechend angepasst, so dass jede Nutzungseinheit eigenständig funktioniert. Eine dezentrale Erschließung über Haupteingänge an den jeweiligen Bauteilen ist geplant und soll den direkten Zugang in die jeweiligen Bauteile und Mieteinheiten ermöglichen. Dadurch ist der*



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

*existierende Verbindungsflur nicht mehr erforderlich.“*

Die Gebäudeansichten werden im Bestand nicht verändert, lediglich die zusätzlichen Eingänge und rückseitigen Rolltore sind ergänzt. Des Weiteren werden im Bereich der dezentralen Zugänge neue Wege geschaffen und der Vorplatz des ehemaligen Zentraleingangs umgestaltet und ein Sitzbereich für die Mitarbeiter geschaffen.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Neubiberg vom 09.10.1996 inkl. Änderungen; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Dieser setzt unter anderem fest:

- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Forschung und Dienstleistung:
  1. Forschungseinrichtungen für Wissenschaft und Technologie,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- GR 22.427 m<sup>2</sup>, GF 36.640 m<sup>2</sup>

- Art der baulichen Nutzung:

Die beantragten Nutzungen sind entsprechend ihrer Betriebsbeschreibungen den festgesetzten Nutzungsarten zuzuordnen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ist nicht zu befürchten.

Freiflächengestaltung:

Die zusätzlich notwendigen Erschließungswege sind nicht GRÜ relevant und werden aus wasserdurchlässigen Pflasterbelag hergestellt. Jeder dezentrale Eingang erhält 5 Fahrradstellplätze aus Rasenkammersteine. Der Vorplatz des ehemaligen Zentraleingangs wird teilweise entsiegelt und mit Grünflächen und 4 Baumpflanzungen sowie einer Sitzgelegenheit für Erholungszeiten der Mieter ergänzt.

- Stellplätze:

Der Stellplatz- und Fahrradstellnachweis entspricht dem Bebauungsplan und der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

- Grünordnung:

Ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung liegt dem Bauantrag bei. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Von der Durchführung der geplanten Umbauarbeiten ist ein durch die gemeindliche Baumschutzverordnung geschützter Baum (1) betroffen sowie vier Bäume (2) ohne Schutzstatus.

- (1) Nr. 49 Prunus ssp., Stammumfang (STU) 96 cm



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- (2) Nr. 1, 4, 7 und 10 Crataegus ssp., STU 33, 45, 38 und 31 cm

Auf Grundlage der Baumschutzverordnung wird für den geschützten Baum eine Ersatzpflanzung verlangt. Die geforderte Mindestqualität ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm, 3x verpflanzt, Wuchsklasse 2, STU 16/18 cm. Das zur Verwendung kommende Pflanzenmaterial muss der DIN 18916:2016-06 entsprechen. Wächst die Ersatzpflanzung nicht an, kann eine erneute Vornahme der Pflanzung verlangt werden. Ein Mindestabstand von 3 m zu Stämmen etwaiger Bestandsbäume und Baukörpern ist einzuhalten.

Für die Neupflanzung notwendige Baumgruben müssen eine Größe von 3,00 x 3,00 m haben, die Tiefe der Baumgruben hat mindestens 1,20 m zu betragen (Oberbodentiefe). Befestigte Baumgruben sind mit einem Belüftungs- und Bewässerungsring zu versehen. Die Befestigung oder Vergitterung hat derart zu erfolgen, dass die Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleistet ist und keine Verdichtung des Oberbodens erfolgt.

Die im Freilächengestaltungsplan enthaltene Teilentsiegelung entspricht der geforderten Zuführung des Niederschlagswasser zum Grundwasser sowie der gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen.

Fazit der Verwaltung:

Die beantragten Nutzungen sind entsprechend ihrer Betriebsbeschreibungen den festgesetzten Nutzungsarten zuzuordnen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ist aus Sicht der Verwaltung nicht ersichtlich. Darüber hinaus werden nicht nur für die beantragten Nutzungsänderungen Fahrradstellplätze nach der gemeindlichen Satzung hergestellt, sondern auch für die Bestandsnutzungen. Aus diesen Gründen kann nach Einschätzung der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6475 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 23.03.2026

**Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung vom Single- zum Multi Tenant auf dem Grundstück Lilienthalstraße 7-19, Fl.-Nr. 44/333, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 23.03.2026, **wird hergestellt.**

**Der Fällung** des geschützten Baumes Nr. 49 in Verbindung mit einer Ersatzpflanzung (Mindestqualität ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm, 3x verpflanzt, Wuchsklasse 2, STU 16/18 cm) **wird zugestimmt.**

Hinweis an das LRA München:

Auf Grundlage der Baumschutzverordnung wird für den geschützten Baum (Nr. 49 Prunus ssp., Stammumfang (STU) 96 cm) eine Ersatzpflanzung verlangt. Die geforderte Mindestqualität ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm, 3x verpflanzt, Wuchsklasse 2, STU 16/18 cm. Das zur Verwendung kommende Pflanzenmaterial muss der DIN 18916:2016-06 entsprechen. Wächst die Ersatzpflanzung nicht an, kann eine erneute Vornahme der Pflanzung verlangt werden. Ein Mindestabstand von 3 m zu Stämmen etwaiger Bestandsbäume und Baukörpern ist einzuhalten.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Für die Neupflanzung notwendige Baumgruben müssen eine Größe von 3,00 x 3,00 m haben, die Tiefe der Baumgruben hat mindestens 1,20 m zu betragen (Oberbodentiefe). Befestigte Baumgruben sind mit einem Belüftungs- und Bewässerungsring zu versehen. Die Befestigung oder Vergitterung hat derart zu erfolgen, dass die Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleistet ist und keine Verdichtung des Oberbodens erfolgt.