Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage Nr.: 2026/6560/1

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	09.11.2026	öffentlich	Vorberatung

16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Quartiersentwicklung nördlich und südlich der Lilienthalstraße";
1. Aufstellungsbeschluss
2. Billigung der Entwürfe
3. Einleitung des Verfahrens

Entwicklung der unbebauten Sondergebietsflächen an der Lilienthalstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52

Anlass:
Die Gemeinde Neubiberg hat mit der Entwicklung des Quartiers „Vivamus“ in Unterbiberg in den 1990er Jahren begonnen. Ziel der Gemeinde war hierbei die Schaffung eines gemischten Quartiers aus Wohnen, Forschen und Arbeiten. Seitdem sind in Unterbiberg rd. 300 Wohnungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 52 entstanden. Ebenso wurde ein Bürogebäude nördlich der Lilienthalstraße errichtet.
Für die Entwicklung der weiteren Sondergebietsflächen konnten trotz vielfältiger Bemühungen der Gemeinde keine Nutzer gefunden werden.
Aufgrund der Lage in der Metropolregion München ist der Wohnungsdruck in der Gemeinde Neubiberg in den letzten Jahren hoch und steigt weiterhin kontinuierlich. Das betrifft nicht nur den freifinanzierten, sondern auch den Bedarf an bezahlbaren, kommunalen Wohnraum.
Deshalb hat sich die Gemeinde Neubiberg entschieden, zur Schaffung eines gemischten Quartiers aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung die bisherigen Sondergebiete planungsrechtlich umzuwidmen und somit die Grundlage für eine zeitnahe Entwicklung zu schaffen.
Die SO-Gebiete an der Lilienthalstraße sollen primär zur Schaffung von Wohnraum inkl. kleinem Quartierszentrum und gewerblicher Nutzung im Sinne der Nutzungsmischung, aber ohne Konkurrenz einer möglichen künftigen Ortsmitte im alten Ortskern Unterbiberg, dienen.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses hat in seiner Sitzung am 04.06.2024 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

Geltungsbereich der 16. Planänderung:

Sachgebiet: Bauverwaltung



Sachverhalt:

Die Planung der Grundstücke an der Lilienthalstraße soll primär zur Schaffung von Wohnraum inkl. kleinem Quartierszentrum und gewerblicher Nutzung im Sinne der Nutzungsmischung, aber ohne Konkurrenz einer möglichen künftigen Ortsmitte im alten Ortskern Unterbiberg, dienen.

Wesentliche Planungsziele sind:

- ► Schaffung eines gemischten Quartiers aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung

Sachgebiet: Bauverwaltung

- ► Bereitstellung von Wohnraum für alle Altersgruppen (junge Erstmieter, Familien, Senioren)
- ► Ergänzende Angebote wie Einzelhandel, Gastronomie, Gesundheitsvorsorge und soziale Infrastruktur

Die vorliegenden Planungsentwürfe enthalten folgende Eckpunkte:

Art der baulichen Nutzung:
Als Art der baulichen Nutzung werden zwei Allgemeine Wohngebiete und ein Sondergebiet festgesetzt.
Mit dem laut Planungsrecht bestehenden Gewerbe:

- ► 62 % Wohnen,
- ► 37 % Gewerbe (inkl. SO 1 Ost)

In Bezug auf die betreffenden Flächen des Grundsatzbeschlusses differenzierend, stellt sich die Aufteilung wie folgt dar:

- ► 79 % Wohnen,
- ► 21 % Gewerbe (ohne SO 1 Ost)

Maß der baulichen Nutzung:

- ► GF und GR entsprechend den aktuellen Festsetzungen der 15. Ä. des BP 52 (Baurecht wie bereits vorhanden – es wird kein neues Baurecht geschaffen), aktuelle GFZ 1,16.

- ► Die Geschossfläche für das gesamte Planungsgebiet beträgt ca. 32.220 m², die GFZ beträgt 1,15.

Die Baukörper werden in III – VII geschossiger Bauweise ausgeführt (**Reduzierung der Höhe** im Baugebiet SO auf **max. 7 VG** (ca. 25 m)):

Die mehrgeschossige Bauweise ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem und dringend benötigtem Wohnraum.

Abstandsflächen:

Für das Planungsgebiet wird eine abweichende Abstandsflächenregelung getroffen, damit das geplante Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Die Abstandsflächen werden durch die im Bebauungsplan maximal zugelassenen Wandhöhen, gekoppelt mit der festgesetzten Baugrenze sowie durch die Vermaßung gem. Planzeichnung definiert.

Durch die Stellung der Baukörper im WA 2(1) ergeben sich bei Anwendung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neubiberg Überschneidungen der Abstandflächen teilweise innerhalb des Gebietes zwischen den rückwärtigen Wohngebäuden als auch zu den nördlich gelegenen straßenbegleitenden Baukörpern. Weiterhin wird die Straßenmitte des neu zu gestaltenden Platzes der nördlich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche überschritten.

Der nördliche Baukörper B sieht für den Einzelhandel einen Baukörper mit einer größeren Gebäudetiefe

Sachgebiet: Bauverwaltung

vor. Die Abstandsflächenüberlagerung betrifft nur diese erdgeschossigen Gebäudeteile und nicht den straßenbegleitenden Gebäudeteil, welcher ab dem Obergeschoss eine Wohnnutzung vorsieht.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Nebenanlagen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen. Diese werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen sowie zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt.

Zur Gliederung und Strukturierung der Gebäudekubatur wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone zugelassen. Um größtmögliche Freiflächen auf den Grundstücken zu sichern bzw. zu schaffen, sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 12 und § 14 BauNVO nur in den festgesetzten Bauräumen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen erlaubt. Um ausreichend Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, betrifft diese Regelung nicht Zufahrten und Zuwegungen, überdachte Fahrradabstellplätze sowie Anlagen für Sport, Spiel und Erholung. Diese sind auch außerhalb der Bauräume zulässig

Grünordnung:

- Schaffung hochwertiger Freiräume im öffentlichen Raum
- Kompensation der Flächeninanspruchnahme durch verschiedene Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind im Rahmen eines Umweltberichtes behandelt

Weitere Schwerpunkte des Planungskonzepts:

- Das Wohnangebot soll sich dabei an alle Altersgruppen (Einsteiger, Familien, Senioren etc.) richten. Ergänzend sind Lebensmitteleinzelhandel und gastronomische Angebote, Angebote der Gesundheitsvorsorge sowie weitere Infrastruktureinrichtungen vorgesehen.
- Die Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) finden Anwendung, d.h. die Gemeinde hat die Absicht bis zu 30 % der entstehenden Wohneinheiten zu erwerben und dauerhaft im kommunalen Bestand zu halten und somit dauerhaft den Bürgerinnnen und Bürgern zu sozialverträglichen Preisen anbieten zu können.
- Die erforderliche Kfz-Stellplatzanzahl (korrigiert durch das Mobilitätskonzept) wird durch Tiefgaragen und durch oberirdische Stellplätze entlang der Lilienthalstraße erreicht. Dabei wird eine Reduktion der erforderlichen KFZ-Stellplätzen um 25 % erreicht.
- Unter der Voraussetzung der Realisierung der Maßnahmen im Mobilitätskonzept werden u. a. die erforderlichen Fahrradstellplätze um ca. 10% erhöht.

Sachgebiet: Bauverwaltung

- Gemäß Bebauungsplan Nr. 52 einschließlich seiner Änderungen besteht für einen Großteil der Flächen im Geltungsbereich bereits Baurecht, wodurch sich eine Eingriffsmöglichkeit und eine dazu erforderliche Notwendigkeit eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs ergibt. Der Ausgleich für den Eingriff ist flächenmäßig definiert, jedoch noch nicht (vollständig) umgesetzt. Hinzu kommt der zusätzlich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugelassene Eingriff, welcher im Wesentlichen die „Dreiecksflächen“ auf den Flurstücken Nr. 44/134 und 44/135 betrifft. Die Eingriffsermittlung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

- Die Lilienthalstraße soll auf Höhe des Baugebiet Süd-Ost neustrukturiert werden, um eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Aus diesem Grund wird der Bereich zwischen Fahrbahn und Baugebiet Süd-Ost als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung wird Bestandteil des nächsten Verfahrensschritts. Die Fahrbahn im Bereich der Lilienthalstraße auf Höhe der zu entstehenden Platzfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

- Für beide Baugebiete sind fußläufige Durchwegungen geplant.

- Der Durchführungsvertrag wird im weiteren Verfahren behandelt.

Verfahrensart:

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 soll im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei:

Anlage 01: Planzeichnung Planteil I
Anlage 02: Textliche Festsetzungen
Anlage 03: Begruendung
Anlage 04: Baugrundgutachten
Anlage 05: Brandschutzgutachten
Anlage 06: Entwaesserungskonzept_Nord-West
Anlage 07: Entwaesserungskonzept Sued_Ost
Anlage 08: Fachbeitrag_zur_saP
Anlage 09: Relevanzpruefung_zur_saP
Anlage 10: Kampfmitteluntersuchungsbericht
Anlage 11: Schallschutzgutachten
Anlage 12: Mobilitaetskonzept_Unterbiberg
Anlage 13: VU_Neubiberg

Sachgebiet: Bauverwaltung

Beschlussvorschlag:

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Quartiersentwicklung wird für die Grundstücke nördlich und südlich der Lilienthalstraße ein Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Nr. 52.16) aufgestellt.
2. Wesentliches Planungsziel ist
   - die Schaffung von Baurecht für Wohnen
   - die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung der Beschlusslage zur SoBoN-Regelung sowie der Versorgung mit sozialer Infrastruktur
   - die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters
3. Der Gemeinderat billigt die vorliegenden Entwürfe mit Begründung, Umweltbericht und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.11.2026.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.