Sachgebiet: Bauverwaltung

Vorlage Nr.: 2026/6652

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

Integrierte Rahmenplanung Unterbiberg;
Änderung der gemeindlichen Entwicklungsziele in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung Gewerbe und Wohnen

Anlass:
Nachdem die Entwicklung der brach liegenden Flächen in Unterbiberg -trotz des seit 1996 bestehenden Baurechts- nicht vorangeschritten ist, wurde bereits Anfang 2010 über die Neupositionierung der Gemeinde als Wirtschafts- und Gewerbestandort diskutiert und mit dem Prozess zur integrierten Rahmplanung die hierfür erforderlichen Untersuchungen angestoßen.

Überblick Historie:

Datum	Thema	Vorlagennummer:
15.11.2010	Vorstellung einer 3-W-Strategie zur Gemeindeentwicklung (Neupositionierung der Gemeinde Neubiberg als Wirtschafts- und Gewerbestandort)	Keine – Präsentation als Bestandteil zur Niederschrift
16.12.2013	Beschluss zur Erstellung einer integrierten Rahmenplanung Unterbiberg	2013/1797
09.12.2014	Beschluss zum Ergebnis der Integrierten Rahmenplanung Unterbiberg (u.a. Umwandlung SO-Gebiete in WA erst nach Schaffung Baurecht GE)	2014/2179
11.07.2016	Beschluss zur Beibehaltung der festgelegten Reihenfolge (erst GE dann WA)	2016/2843
19.06.2023	Satzungsbeschluss 15. Änderung BP 52 (Securetec)	2023/5512/1
18.03.2024	Grundsatzbeschluss zur strategischen Schaffung bezahlbaren Wohnraums	2024/5760/1
22.04.2024	Aufstellungs- und Billigungsbeschluss 21. Änderung des FNP und BP 85 „Zukunftspark“	2024/5810/1

Sachverhalt:
In der Gemeinderatssitzung am 16.12.2013 wurde die Integrierte Rahmenplanung Unterbiberg, die in einer Art Leitbildprozess die Möglichkeit einer gesunden Entwicklung für Unterbiberg herausarbeiten sollte, angestoßen. Für das Ziel einer gesunden städtebaulichen Entwicklung wurden die Chancen und Risiken etwaiger Flächennutzungen untersucht und abgewogen.

Sachgebiet: Bauverwaltung

In der Gemeinderatssitzung am 09.12.2014 wurde das präsentierte Abschlussergebnis vom Gemeinderat inhaltlich zur Kenntnis genommen und es wurde unter anderem entschieden, dass eine Umwidmung der SO-Flächen entlang der Lilienthalstraße in Wohnnutzung erst dann stattfinden soll, wenn entsprechend dem Ergebnis der Rahmenplanung die Entwicklung der Gewerbeflächen westlich und östlich (GE 1, GE 2, GE 3 b, GE 7) der A 8 erfolgt ist.

Unter Punkt 2. b) wurde in dieser Gemeinderatssitzung beschlossen:
„Nach erfolgreicher Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen in einem der oben genannten Bereiche mit dem Ziel einer kurz- bis mittelfristigen Gewerbeansiedlung kann die Einleitung des Änderungsverfahrens für die SO Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 (SO in W1 – W 4) erfolgen“.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Auszug Abschlussbericht integrierte Rahmenplanung:



Um die dringend benötigte Schaffung von bezahlbarem Wohnraum voran zu treiben, hat die Verwaltung die Thematik „erst Gewerbeflächen, dann Wohnnutzung“ am 11.07.2016 dem Gemeinderat erneut zur Beratung vorgelegt.
Der Gemeinderat hat entscheiden, dass die festgelegte Reihenfolge der Baurechtsfassung nach Beschlusslage vom 09.12.2014 – 2b) beizubehalten ist.

Unter Punkt 2. wurde in dieser Gemeinderatssitzung beschlossen:
„Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt auf dieser Basis weitere Gespräche zur Umsetzung einer am Prinzip einer sozialgerechten Bodennutzung ausgerichteten Wohnbaulandentwicklung für die derzeit noch nicht entwickelten SO-Flächen im BPlan-Gebiet Nr. 52 zu führen.“

Das Ziel einer gewerblichen Nutzung konnte in Teilen im Bereich dieser Flächen realisiert werden. Die FA SecureTec AG entwickelt auf der SO 1 Ost mit einer Geschossfläche von ca. 5.560 m² bereits ein Forschungs- und Bürokomplex. Für die verbleibenden Flächenteile erfolgt vor dem Hintergrund der Beschlüsse zur SoBoN-Regelung eine Neubewertung, mit der Zielsetzung zur Schaffung von u.a. kommunalem, bezahlbarem Wohnraum (30% gemeindeeigene Wohnungen der Gesamtfläche) sowie einer Versorgung mit sozialer Infrastruktur.

Mit Verweis auf die gesamtwirtschaftliche Lage und die damit einhergehende derzeitig schwierige Vermarktbarkeit ruht auf Wunsch der Eigentümer das Verfahren zur Entwicklung der Flächen am

Sachgebiet: Bauverwaltung

Kapellenfeld (GE 1, GE 2) bis auf Weiteres.

Um die 16. Änderung des Bebauungsplanes 52 und der damit verbundenen Eröffnung des Verfahrens in Bezug auf die Quartiersentwicklung in der Lilientalstraße voranzutreiben, müssen zunächst die Beschlüsse vom 09.12.2014 und vom 11.07.2016 in Bezug auf die Änderung der gemeindlichen Entwicklungsziele und in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung Gewerbe und Wohnen
aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag:

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat beschließt die Änderung der gemeindlichen Entwicklungsziele in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung Gewerbe und Wohnen. Die Entwicklung der SO-Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 (16. Änderung) erfolgt losgelöst von der Schaffung von Baurecht für die Gewerbeflächen GE 1, GE 2, GE 3b und GE 7 aus der integrierten Rahmenplanung i.d.F. vom 09.12.2014 unter Berücksichtigung der Beschlusslage zur SoBoN-Regelung mit der Zielsetzung zur Schaffung von u.a. kommunalem, bezahlbaren Wohnraum sowie einer Versorgung mit sozialer Infrastruktur.
2. Der Beschluss Nr. 2, Buchstabe b) aus der Gemeinderatssitzung vom 09.12.2014 wird aufgehoben.
3. Der Beschluss Nr. 2 aus der Gemeinderatssitzung vom 11.07.2016 wird aufgehoben.