

Rahmenplanung Unterbiberg



Abschlussbericht mit ANLAGE 1

Auftraggeber:

GEMEINDE NEUBIBERG

Rathausplatz 12 85579 Neubiberg

Auftragnehmer:



DRAGROMIR STADTPLANUNG GmbH

Kochelseestr. 11 81371 München

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Martin Birgel, Msc Urban Design, Architekt ByAK Dipl.-Ing. Johannes Dragomir, Architekt und Stadtplaner SRL

Dipl.-Ing. Karin Klos, Städtebauarchitektin AKH Dipl.-Ing. (FH) Clara Berger, Msc Urban Design

In Zusammenarbeit mit



Dipl.-Ing. Christian Fahnberg

UND

Popien & Partner Wirtschaftsgeographie

Dr. Ralf Popien



1.1 1.2 1.3 1.3.1 1.3.2 1.3.3 1.4	Ausgangssituation und Zielsetzung Planungsgebiet Planerische Vorgaben Übergeordnete Planungsvorgaben Flächennutzungsplan Bebauungspläne und Bauentwicklung Verkehrsanalyse Wirtschaftsanalyse
2 2.1 2.2 2.3	PLANUNGSPROZESS Akteure und Gremien Projektablauf Öffentlichkeitsbeteiligung
3 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5	GROBBEWERTUNG Flächenverfügbarkeit Verkehrliche Erschließbarkeit Überschwemmungsgebiet Regionaler Grünzug Zusammenfassendes Ergebnis
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5	RAHMENPLANUNG UNTERBIBERG Maßnahmen Verkehr und Bundeswehrzufahrt Radwege Erweiterung Nahversorgung Grünflächen Ortskern
4.6 4.6.1 4.6.2 4.7 4.8	Ausweisung neuer Gewerbegebiete Detailalternativen Gewerbestandorte 1 und 2 Detailalternativen Gewerbestandort 3b und 7 Ausgleichsflächen Übersicht der Maßnahmen

ANLASS DER PLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

ANLAGEN

Anlage 1: Weitere Verkehrliche Untersuchungen

5 ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE / AUSBLICK

- Anlage 2: Dokumentation der 1. Bürgerbeteiligung (separates Dokument)
- Anlage 3: Dokumentation der 2. Bürgerbeteiligung (separates Dokument)

- 7	7	AIIC	~ A NI~cciti		ZIELSETZUNG
- 1		A U.5		JAIICHN LINI	/ IEL 3EL/ UNG

- 1.2 PLANUNGSGEBIET
- 1.3 PLANERISCHE VORGABEN
- 1.4 VERKEHRSANALYSE / SAP
- 1.5 WIRTSCHAFTSANALYSE



1 ANLASS DER PLANUNG

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Neubiberg liegt zwischen der Landeshauptstadt München im Norden und den Gemeinden Unterhaching sowie Ottobrunn im Süden. Im Osten schließt sich das Gemeindegebiet von Putzbrunn an.

Die Gemeinde Neubiberg ist unterteilt in die Ortsteile Neubiberg und Unterbiberg und zählt ca. 14.000 Finwohner.

Trotz der mit Stadt und Landkreis München vergleichbar hohen Beschäftigtendichte von 58 pro 100 Einwohnern, ist die Gewerbesteuer pro Beschäftigten der Jahre 2010 bis 2013 im Durchschnitt 60 Prozent niedriger als im Landkreis München. Fehlende Gewerbesteuereinnahmen führen zu Problemen bei der Finanzierung benötigter öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. Kindertagesstätten.

Die noch freistehenden gewerblichen Bauflächen (ca. 3 ha) beidseits der Lilienthalstraße in Unterbiberg können zudem seit Jahren nicht vermarktet werden. Die relativ schlechte Erreichbarkeit, die kaum werbewirksame Lage und die in den letzten Jahren weiter herangerückte Wohnbebauung machen die Flächen für Gewerbeansiedlungen unattraktiv.

Unbestritten bedarf es daher der Bereitstellung geeigneter Flächen für Gewerbebetriebe, um künftig die öffentlichen Infrastrukturaufgaben der Gemeinde bewältigen zu können.

Da es im Gemeindegebiet ausschließlich im Ortsteil Unterbiberg größere unbebaute Flächen gibt, bleibt die Suche nach potentiell geeigneten Gewerbeflächen auf diesen Raum beschränkt.

Eine bauliche Entwicklung in Unterbiberg erfordert jedoch eine Berücksichtigung aller städtebaulich relevanten Themenfelder, wie Flächennutzungen, Naturund Landschaft sowie Ortsbild. Den verkehrlichen Aspekten kommt dabei eine erhöhte Bedeutung zu, da die Immissionsbelastung von den Anwohnern im Einzugsgebiet der Ortsdurchfahrt schon seit geraumer Zeit bemängelt wird.

Aus diesem Grund wird eine integrierte Rahmenplanung erarbeitet, in deren Planungsprozess alle Betroffenen und Interessensvertreter mit einbezogen werden.

Ziel ist es, ein abgestimmtes, zukunftsfähiges Entwicklungskonzept zu erhalten, auf dessen Grundlage weitere Planungsschritte eingeleitet werden können.





1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst den Ortsteil Unterbiberg von ca. 36 ha. Unterbiberg erstreckt sich von der westlichen Gemeindegrenze an der S-Bahntrasse bis zur St 2068 im Osten. Ein großer Teil des Planungsgebietes (nahezu 25 %) nimmt die Fläche der Universität der Bundeswehr im Süden in Anspruch, welche nicht öffentlich zugänglich ist. Das Bundeswehrareal erstreckt sich fast durchgehend von Osten nach Westen von Unterbiberg.

Siedlungs- und Nutzungsstrukturen

Nördlich der Bundeswehr prägt das in den 90er Jahren geplante Wohngebiet Vivamus mit seiner geschlossenen Randbebauung und den innenliegenden Hausreihen, durchsetzt mit einzelnen freistehenden Häusern, das Ortsbild. Mittig wird dieses Wohngebiet von einem großzügigen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden grünen Anger unterbrochen. Daran schließt sich im Osten eine weitere Wohnanlage mit Geschosswohnungen an, die erst jüngst realisiert wurde.

Der historische Ortskern mit der St. Georg Kirche und dem prägenden Gutshof liegt südlich von Vivamus und westlich der Universität der Bundeswehr. Die westliche Begrenzung der Ortslage erfolgt durch die Unterhachinger Straße. Westlich der Autobahn liegt der Gewerbepark "Campeon" von Infineon. Die Gebäude der Firma werden von einer großzügigen Parkanlage mit Fußwegen und Wasserflächen umschlossen. Dieser dient den Beschäftigten sowie den Anwohnern als Erholungsflächen. Das Campeon stellt durch seine spezifische Anlage zwischen S-Bahnstation Fasanenpark und Autobahn A8 Salzburg einen Solitär ohne unmittelbare An- bzw. Einbindung an andere Siedlungsflächen dar.

Neben den beschriebenen Hauptmerkmalen befinden sich östlich der Bundeswehr die Sportanlage der Gemeinde Neubiberg, ein Gartenbaubetrieb und der gemeindliche Friedhof.

Nördlich der Universität der Bundeswehr liegen die vorwiegend ungenutzten gewerblichen Sonderbauflächen. Westlich von Vivamus befinden sich die Grundschule und zwei Nahversorgungsmärkte.

Freiflächen und Grünstrukturen

Zwischen der Besiedelung von Unterbiberg und der im Norden anschließenden Bebauung der Landeshauptstadt München befindet sich eine durchgängige Grünzäsur.

Im Süden schließt an das Bundeswehrgelände der Landschaftspark Hachinger Tal an.

Der in Süd-Nord-Richtung durch den historischen Ortskern von Unterbiberg verlaufende Hachinger Bach prägt das Landschaftsbild und stellt mit seinen Feuchtbereichen ein attraktives Naturraumpotential dar. Zwischen der Bahnlinie im Westen und dem Besiedlungsrand von Neubiberg liegen große landwirtschaftlich genutzte Flächen.



















1.3 Planerische Vorgaben

1.3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Das Gemeindegebiet von Neubiberg liegt gemäß Regionalplan München im verdichteten Stadt- und Umlandbereich der Landeshauptstadt. Zusammen mit Ottobrunn und Hohenbrunn ist Neubiberg Siedlungsschwerpunkt an der überörtlich bedeutsamen Entwicklungsachse München über Aying nach Süden. Grundsätzlich soll die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf für die ansässigen Betriebe decken sowie die Neuansiedlung von Betrieben ermöglichen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig sind.

Die unbebauten Flächen im westlichen Gemeindegebiet sind als "Regionaler Grünzug Gleißental/ Hachinger Tal" dargestellt und schließen im Westen an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Perlacher Forstes an.

Es gilt die regionstypische Siedlungsstruktur zu erhalten und so weiter zu entwickeln, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

Durch die Grünzäsur im Süden zur Gemeinde Unterhaching hin soll ein Zusammenwachsen der Orte vermieden werden.

Überschwemmungsgebiet

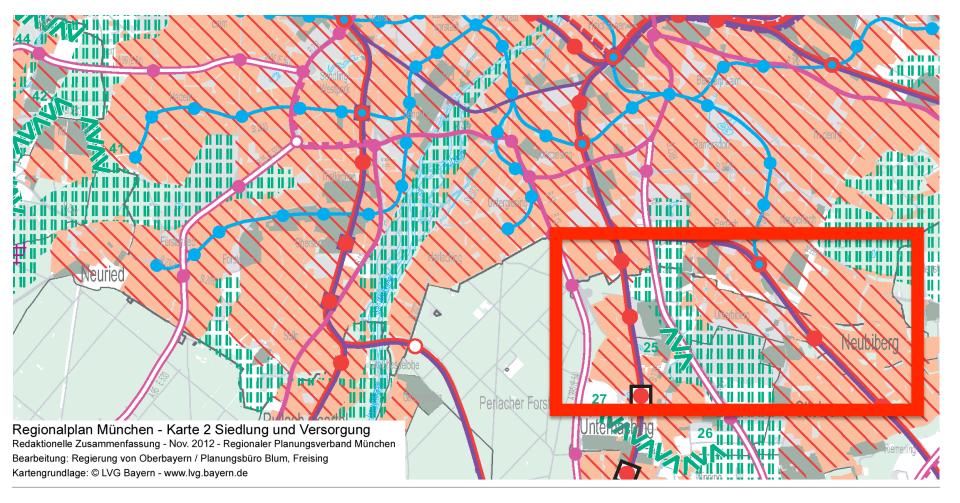
Im Nahbereich des Hachinger Baches besteht Überschwemmungsgefahr bei Hochwasser.

Die in den Jahren 2007 / 09 berechneten und im Jahr 2013 modifizierten Überschwemmungsbereiche machen deutich, dass neben den bachbegleitenden landwirtschaftlichen Feldern insbesondere der historische Ortsteil von Unterbiberg und das Wohngebiet Vivamus großen Hochwasserereignissen derzeit ungeschützt ausgesetzt sind.

Das Überschwemmungsgebiet ist bis zum Ablauf des 29.09.2016 vorläufig gesichert. Durch das Wasserhaushaltsgesetz wird bestimmt, dass die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten ist.

Derzeit finden interkommunale Gespräche mit den südlich anschließenden Gemeinden und der Stadt München statt, um gemeinsam Lösungen zum Hochwasserschutz zu entwickeln.





1.3.2 Flächennutzungsplan

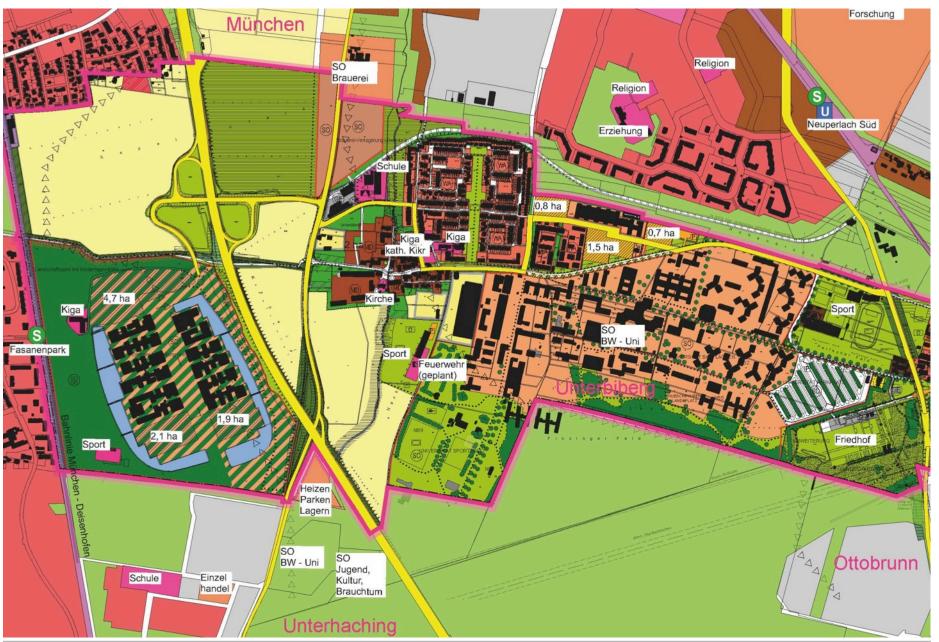
Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 wurde bereits mehrmals geändert und weist im Gebiet der Rahmenplanung neben den Bauflächen für Bundeswehr, Gewerbepark, Erwerbsgärtnereien, Gemeinbedarfseinrichtungen, Mischgebiets- und Wohnflächen beidseits der Unterhachinger Straße eine Sonderbaufläche aus. Diese Baufläche, die sich im nördlichen Teil auf dem Stadtgebiet München fortsetzt, wurde seinerzeit für die Verlagerung einer Großbrauerei vorgesehen. Die sich im Westen daran anschließende Ausaleichsfläche ist ebenso für dieses Bauprojekt vorgehalten. Allerdings sind diese Planungen mittlerweile obsolet. Ferner sind öffentliche Grünflächen mit Spiel-, Sport- und sonstigen Naherholungsfunktionen dargestellt. Biotope, schützenswerte Landschaftsbestandteile und Entwicklungsflächen für Natur- und Landschaft sowie Ausgleichsflächen setzen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes um.

Die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bauflächen für Vivamus und das Gewerbe nördlich der Zwergerstraße als notwendig erachtete Südanbindung Perlach (SAP) wird im Flächennutzungsplan vorgehalten. Bislang ist sie nicht realisiert.



Flächennutzungsplan München, 17,09,2013





1.3.3 Bebauungspläne und Bauentwicklung

Im Planungsgebiet sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig und wurden z.T. schon mehrfach geändert:

- BP 42 Sportgelände an der Zwergerstraße
- BP 52 Ortserweiterung Unterbiberg (Vivamus)
- BP 53 Gemeinbedarfsflächen für Sport, Spiel und Bauhof
- BP 55 Hachinger Bach
- BP 56 Öffentliche Grünfläche,
 Friedhof, Landschaftspark Hachinger
 Tal
- BP 57 Auf der Heid
- BP 61 Produktionsgärtnerei Gartencenter Seebauer
- BP 64 Campeon (Infineon)
- BP 66 Bebauung am Hachinger Bach

Derzeit werden die Wohnbebauungen nördlich der Zwergerstraße und der Bau der Kinderkrippe westlich des Marktplatzes realisiert. Für den Marktplatz wurden bereits Entwürfe für die Freiflächengestaltung erstellt.

Für das Gebäude an der Zwergerstraße (WA 5) mit einer vorgesehenen Bäckerei und weiteren Dienstleistungen liegt ein Antrag auf Vorbescheid dem Landratsamt zur Genehmigung vor.

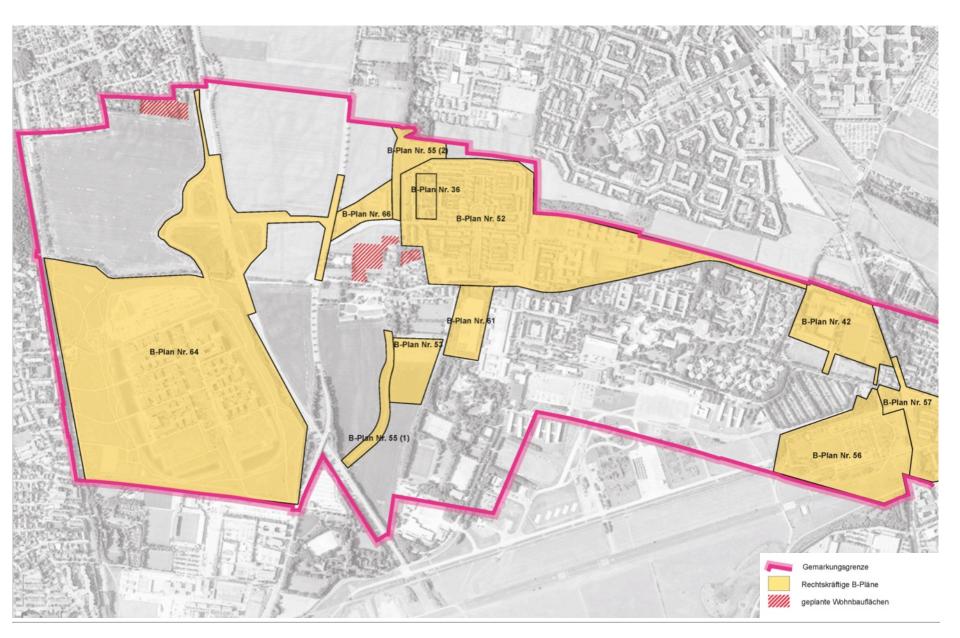
Die noch unbebauten Flächen im Norden und Süden des Campeon werden von Infineon nicht mehr als Erweiterungsflächen benötigt und sollen vom Eigentümer offen vermarktet werden. Geplant ist die Zulässigkeit von Büros, Verwaltungen, Forschung, Entwicklung, Laborfertigung, Aus- und Fortbildung, Standortlogistik, ein Beherbergungsbetrieb / Boardinghaus, max. 3 Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Sondergebietes sowie nicht störende Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Die hierfür nötige Bebauungsplanänderung befindet sich momentan im Verfahren.

Die Universität der Bundeswehr führt derzeit umfassende Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen auf dem Hochschulgelände durch: Erst jüngst wurde eine neue Kinderkrippe errichtet. Der Bau einer Teststrecke im Süden des Geländes ist in Realisierung und der Neubau der Schwimmhalle ist geplant.

An der Schönswetterstraße projektiert die Gemeinde den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 53 und der FNP geändert. Baubeginn ist für 2015 geplant.

Darüber hinaus bestehen Überlegungen, den historischen Ortskern von Unterbiberg in nördlicher Richtung mit Wohnbebauung abzurunden. Ebenso liegt ein Antrag auf Wohnungsbau südlich der Kapellenfeldstraße vor.





1.4 Verkehrsanalyse

Die aktuelle verkehrliche Situation in Unterbiberg wird von der Bewohnerschaft als kaum zumutbar empfunden. Der gebietsfremde Durchgangsverkehr und der Verkehr, der durch die Universität der Bundeswehr verursacht wird, in Verbindung mit Lärmwirkungen und auch als zu hoch empfundenen Geschwindigkeiten sind die entscheidenden Beweggründe hierfür. Bauliche Maßnahmen zur Entschleunigung des Verkehrs sind ein Indiz dafür, dass dem Ansinnen der Bürgerschaft Rechnung getragen wird.

Ein verkehrliches Problem besteht auch darin, dass die schon vor der Bebauung Vivamus geplante **Südanbindung Perlach** bisher nicht realisiert wurde.

Um die Einschätzungen der Bevölkerung objektiv beurteilen zu können, wurden im Kontext der Planaufstellung ergänzende Verkehrserhebungen für den Autoverkehr durchgeführt.

Das Erhebungskonzept für den Kfz-Verkehr hat Zählungen an Kreuzungen bzw. Einmündungen (Knotenpunkten) vorgesehen, um die Verkehrs**mengen zu** kennen. Es wurden an drei Stellen die Kennzeichen erfasst, um Informationen zu den **Relationen** (Durchgangsverkehr bzw. Quelle-/Zielverkehr) zu bekommen.

Erläuterung Graphik zur Verkehrszählung

Die werktäglichen Kfz-Verkehrsmengen steigen von Osten (Bamerstr./Zwergerstr.) nach Westen (Unterhachinger Str./ Am Hachinger Bach) im Querschnitt von 4.700 Kfz/24h auf knapp 7.400 Kfz/24h an.

An den Grenzen der Ortsdurchfahrt Unterbiberg setzt sich der Verkehr folgendermaßen zusammen (vgl. Kuchendiagramme S. 17):

Verkehrsart [KFZ/24h]	Westen	Osten
Gesamtverkehr	6.900	4.800
Eigenverkehr UBB	2.600	1.500
Durchgangsverkehr	1.800	1.800
Verkehr der UNIBW	2.500	1.500

Der Verkehr, der nur durch Unterbiberg fährt (quartiersfremder Durchgangsverkehr) beträgt ca. 2.100 Kfz/24h. Zwischen dem Haupttor der Universität der Bundeswehr und der Unterhachinger Straße fahren 1.800 Kfz/24h, die der Universität zuzurechnen sind.

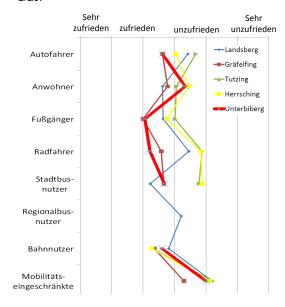
Der Schwerverkehr macht ca. 5% aus; davon ist mehr als die Hälfte den Bussen des ÖPNV zuzurechnen.

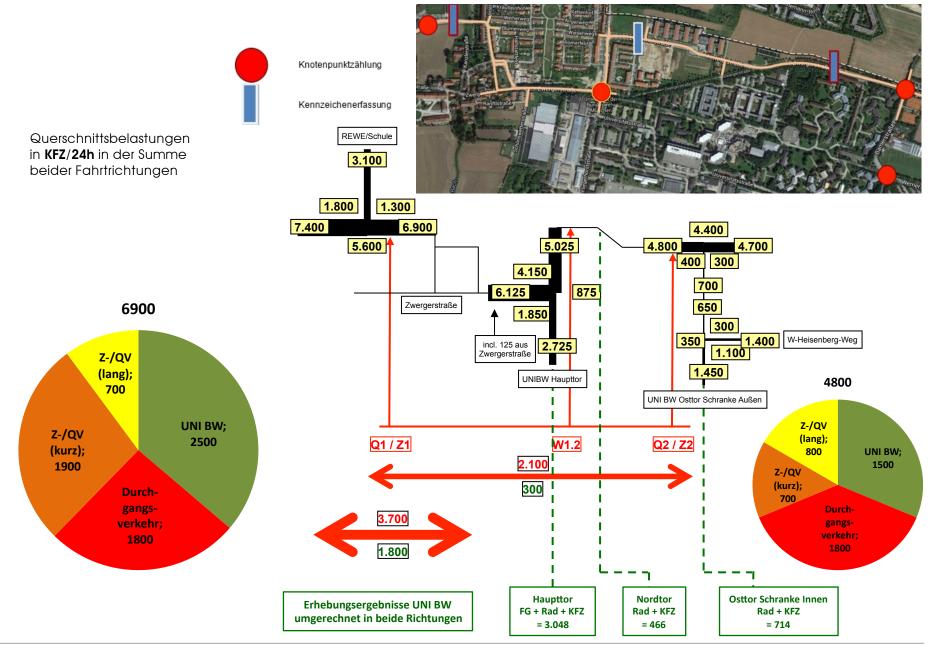
Ergänzt wurden diese Erhebungen um Zählungen an den Toren der Bundeswehr.

Nachdem der Autoverkehr, den die Bevölkerung von Unterbiberg selber verursacht, einen nicht unerheblichen Anteil hat, gilt es zu untersuchen, ob und wie dieses Verkehrsverhalten beeinflusst werden kann. Um hierfür belastbare Grundlagen zu erhalten, wurde eine stichprobenartige Mobilitäts-Verhaltens-Befragung (MVB) der Bevölkerung von Unterbiberg durchgeführt.

Die Beteiligung war mit knapp 75% erfreulich hoch. Es liegen Aussagen zum Mobilitätsverhalten von über 20 % der Bevölkerung von Unterbiberg vor. Man hat so einen validen Datenbestand. Zum Zeitpunkt der Schlussredaktion dieses Berichtes liegen Ergebnisse zur Verkehrsmittelnutzung noch nicht vor.

Die Einschätzung der Bevölkerung unter verschiedenen Gesichtspunkten sieht so aus:





1.5 Wirtschaftsanalyse

Die Gemeinde hat flankierend zur Rahmenplanung das Büro Popien & Partner mit einer Untersuchung der Wirtschaftsgeographie der Gemeinde Neubiberg beauftragt. Die wesentlichen Ergebnisse wurden auch im Lenkungskreis und der Bürgerveranstaltung vorgestellt: Ausgehend von Vergleichen mit den Nachbargemeinden, die mit Hilfe von ausgewerteten Statistiken erfolgte, ist festzustellen, dass

- der Anteil der Gewerbe-, Industrieund Betriebsflächen an der gemeindlichen Verkehrs- und Siedlungsfläche mit 3,2 % weniger als halb so hoch wie im übrigen Landkreis liegt (vgl. Tab. 1)
- die Beschäftigtendichte mit 57,8 Beschäftigten pro 100 Einwohner mit dem Durchschnittswert des Landkreises und dem Wert der Stadt München vergleichbar hoch ist
- jedoch die Gewerbesteuern je Beschäftigten erheblich niedriger als im Landkreisschnitt ausfallen und somit ihr Anteil an den gemeindlichen Steuereinnahmen unter dem Landkreisschnitt liegt (Tab. 3)
- die Gewerbesteuereinnahmen nach Umlage in der Gemeinde Neubiberg jahresweise sehr stark differieren (zw. -3.4 Mio. Euro im Jahr 2008 und + 15,8 Mio Euro im Jahr 2011) (Abb.1)

Darüber hinaus zeigt sich, dass die noch bestehenden Flächenpotentiale für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben der Sektoren Forschung und Entwicklung nicht nachgefragt werden.

Im Bereich der Lilienthalstraße sind die Flächenpotentiale aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung, der mangelhaften Anbindung an das überörtliche Straßennetz und der zu hohen Distanz zu einem Haltepunkt der S-Bahn auch für Gewerbetreibende anderer Sparten oder Büronutzungen nicht vermittelbar.

Aus dieser Erkenntnis ergeht folgende Empfehlung an die Gemeinde:

Ansiedlung von mittelständigen Betrieben und Handwerkern (klassisches Gewerbe), um zukünftig kontinuierliche Gewerbesteuereinnahmen zu generieren; prestigeträchtige aber steuerbefreite öffentliche Forschungseinrichtungen und / oder international tätige (Groß-) Unternehmen sowie freie Berufe tragen dazu kaum bei. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, Flächenpotentiale zu ermitteln und bereit zu stellen, die den Anforderungen klassischer Gewerbebetriebe gerecht werden.

Tab. 1: Gewerbe-, Industrie- und Betriebsflächen 2012

	Gewerbe-,	Anteil GIB an	Verhältnis GIB zu
	Industrie- und	Verkehrs- und	Wohnflächen
	Betriebsflächen	Siedlungsflächen	
	(GIB)		
	ar	%	
Neubiberg	1.285	3,2	0,10
Ottobrunn	3.880	8,9	0,16
Putzbrunn	1.827	8,4	0,29
Landkreis München	96.174	7,4	0,24
z. Vgl.: Landkreisspektrum:			
Grasbrunn	408	1,2	0,04
Unterschleißheim	12.687	17,9	0,55
Garching	16.363	18,2	1,29

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Eigene Berechnungen

Tab. 2: Kennzahlen der Beschäftigung im Gemeindevergleich

	Einwohner	Beschäftige	Beschäftigte
	2012	30.06.2012	pro 100 EW
Neubiberg	13.427	7.766	57,8
Unterhaching	22.796	7.720	33,9
Ottobrunn	20.609	8.834	42,9
Putzbrunn	6.316	2.928	46,4
Landkreis München	325.744	190.322	58,4
Stadt München	1.388.308	733.967	52,9
z. Vgl.: Landkreisspektrum:			
Höhenkirchen-			
Siegertsbrunn	10.219	1.250	12,2
Schäftlarn	5.470	928	17,0
Unterschleißheim	26.155	15.682	60,0
Unterföhring	10.547	18.948	179,7

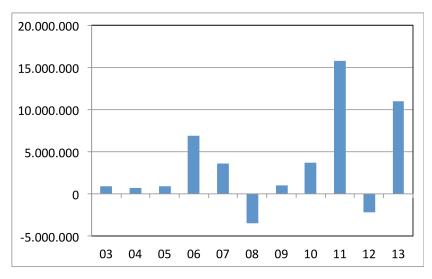
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Eigene Berechnungen

Tab. 3: Steuereinnahmen 2013 im Vergleich (in EUR)

	2013 Einkommens- steuer je EW	2013 Gewerbesteuer (nach Umlage) je EW	2013 Anteil Gewerbe- steuer an Steuer- einnahmen	2010-2013 Gewerbe- steuer pro Beschäftigten
Bayern	480,84	655,39	44,4 %	n.v.
Landkreis München	667,44	2.169,76	65,3 %	2.358
Neubiberg	702,59	905,83	48,5 %	890

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Eigene Berechnungen

Abb. 1: Gemeinde Neubiberg: Entwicklung Gewerbesteuer nach Umlage



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- 2.1 AKTEURE UND GREMIEN
- 2.2 PROJEKTABLAUF
- 2.3 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG



2 PLANUNGSPROZESS

2.1 Akteure und Gremien

Der Gemeinderat hat am 16.12.2013 offiziell beschlossen, die integrierte Rahmenplanung zu beauftragen. In einer Sondersitzung vom 09.12.2014 wurde dem Gemeinderat der Abschlussbericht der Rahmenplanung zum Beschluss vorgelegt.

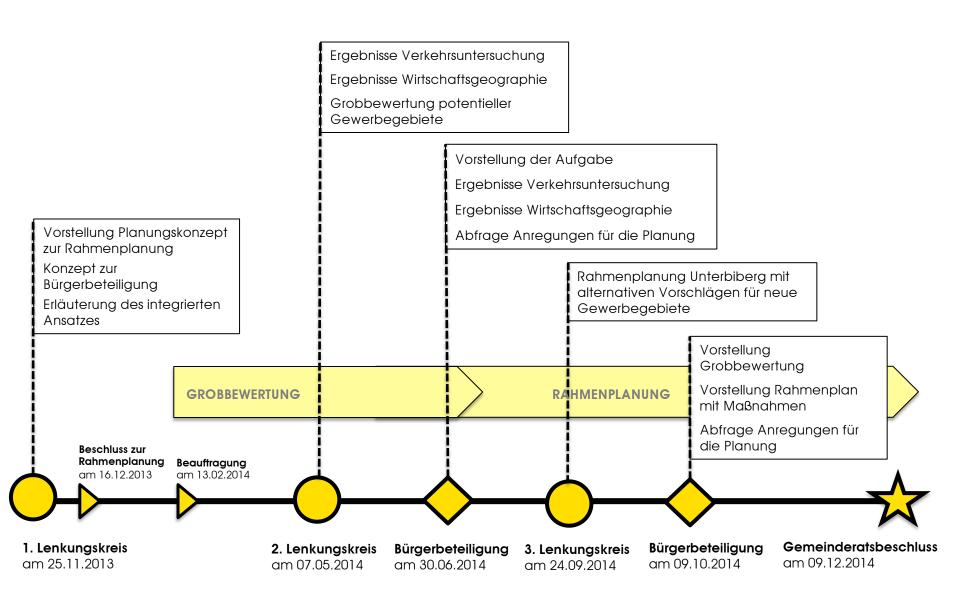
Der Planungsprozess wurde beständig von einem Lenkungskreis begleitet. Der Lenkungskreis setzte sich aus folgenden Vertretern zusammen:

- Gemeinderat (Referenten und Fraktionsvorsitzende)
- Gemeindeverwaltung
- Grundstückseigentümer
- Agenda Ottobrunn Neubiberg
- Umweltbeirat Neubiberg
- Bundeswehr Universität

Der Lenkungskreis diente sowohl zur Diskussion und Abstimmung der Rahmenplanung hinsichtlich der Ziele sowie der vorgeschlagenen Konzepte und Maßnahmen als auch zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zur Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozess.

2.2 Projektablauf

Der auf der folgenden Seite dargestellte Projektablauf veranschaulicht den Planungsprozess in seiner zeitlichen Abfolge:



2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Um die Bürger / -innen von Unterbiberg von Anfang an in den Planungsprozess der Weiterentwicklung ihres Ortsteils mit einzubeziehen, wurden zwei Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt:

30. Juni 2014

Auf der Grundlage von Kurzreferaten zur Rahmenplanung, Verkehrsanalyse und Wirtschaftsgeographie fand eine Beteiligung mit Kartenabfrage und Diskussion an Stellwänden statt. Die Ergebnisse der Kartenabfrage flossen in die anschließende Bearbeitung der Rahmenplanung mit ein.

09. Oktober 2014

Nach einem kurzen Rückblick auf die letzte Bürgerveranstaltung wurde die Grobbewertung der Gewerbeflächenpotentiale und die Rahmenplanung im Überblick vorgestellt. In der anschließenden Kartenabfrage und Diskussion konnten weitere Anregungen zu den Themenbereichen Städtebau, Verkehr sowie Landschaft und Umwelt abgegeben werden.

Die ausführlichen Dokumentationen der Bürgerbeteiligungen wurden auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und befinden sich im Anhang 2 und 3 (separate Dokumente) dieses Berichts.





















3.	1			: NI V/EI	RFUG	DADI	CIT
υ.		$\Gamma L F$	ЧСПЕ		KLUG	DAKN	LII

- 3.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßBARKEIT
- 3.3 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- 3.4 REGIONALER GRÜNZUG
- 3.5 BEWERTUNG / ERGEBNIS



GROBBEWERTUNG

3. Grobbewertung

In einem ersten Schritt wurden die freien Flächen von Unterbiberg auf deren grundsätzliche Eignung zur Entwicklung von Gewerbebauland untersucht. Dabei wurden alle größeren, noch nicht bebauten Flächen betrachtet, unabhängig von planungsrechtlichen Vorgaben.

Auf eine Betrachtung der Freifläche zwischen der Fläche 1 und der Münchner Gemarkungsgrenze wird bewusst verzichtet, um analog der Situation zu Neuperlach eine Grünzäsur zur Stadtgrenze und zugleich einen adäquaten Abstand von der vorhandenen Wohnbebauung u.a. auch als Lärmschutzmaßnahme einzuhalten.

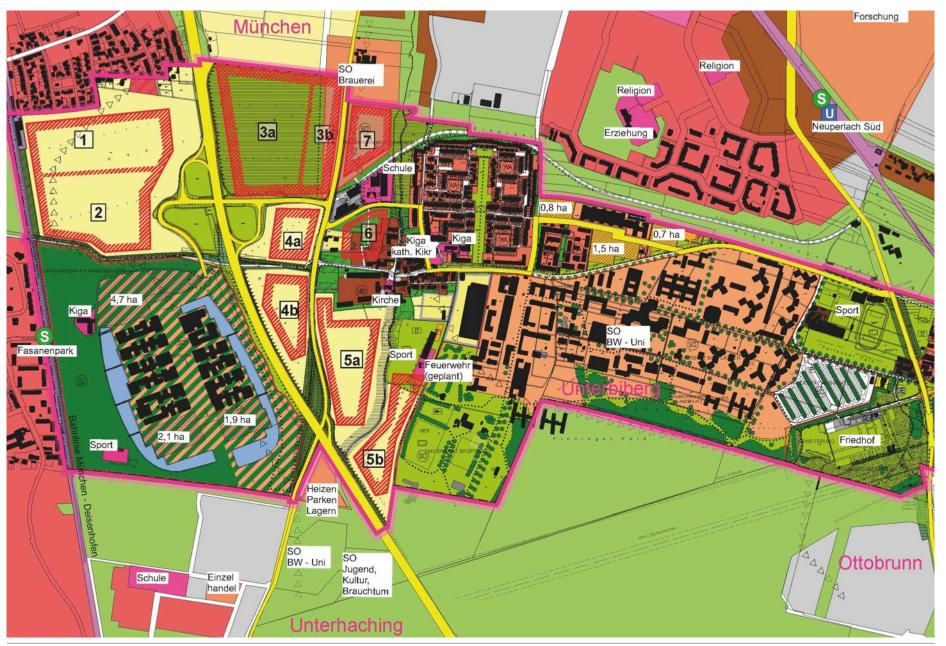
Die Bewertung wurde an Hand der folgenden Kriterien durchgeführt:

- Flächenverfügbarkeit
- Verkehrliche
 Erschließungsmöglichkeiten
- Lage hinsichtlich des ausgewiesenen Regionalen Grünzugs
- Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Auswertung erfolgt vereinfacht in den Ampelfarben:

- grün = besonders gut/ geeignet/ kein Konflikt
- gelb = bedingt möglich / bedingt geeignet / überwindbarer Konflikt
- ort = kritisch / nicht geeignet / unlösbarer Konflikt





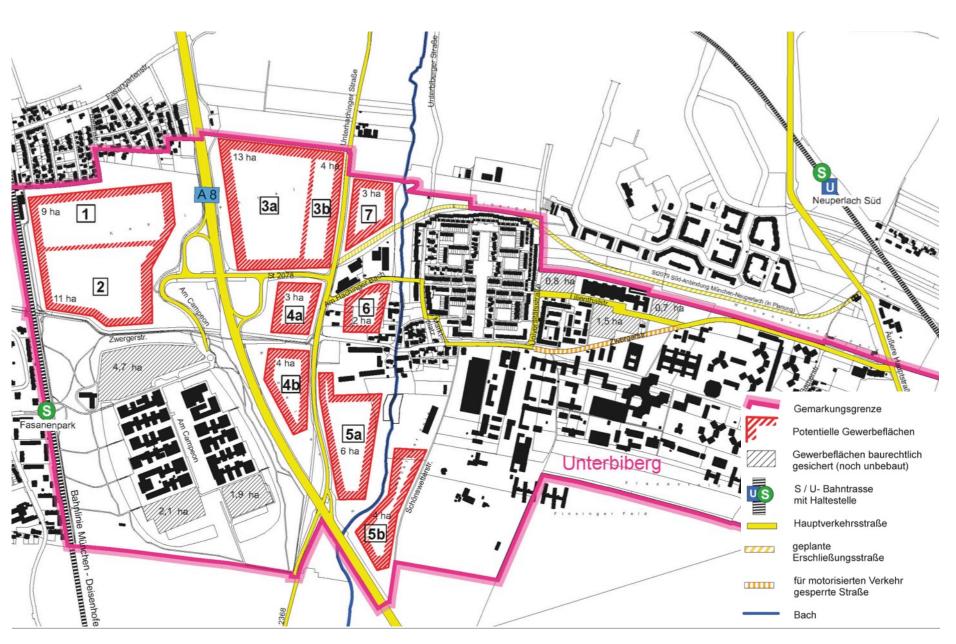
3.1 Flächenverfügbarkeit

Ohne Verfügbarkeit der Flächen ist eine bauliche Entwicklung nicht möglich. Die untersuchten Bereiche befinden sich alle in Privateigentum.

Ergebnis:

Die Eigentümer signalisieren prinzipiell Bereitschaft, die Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

	1	2	3a	3b	4a	4b	5a	5b	6	7
Verfügbarkeit										



3.2 Verkehrliche Erschließbarkeit

Die Flächen sind sowohl auf die Erschließbarkeit für den Individualverkehr (Kfz und Rad) als auch den öffentlichen Personennahverkehr zu bewerten. Es wird daher zum einen die unmittelbare Anbindungsmöglichkeit an das überörtliche Straßennetz und die überörtlichen Radwege betrachtet. Zum anderen werden hierfür die Einzugsbereiche zu den schienengebundenen Angeboten wie S-Bahn und U-Bahn sowie den Busverkehr dargestellt.

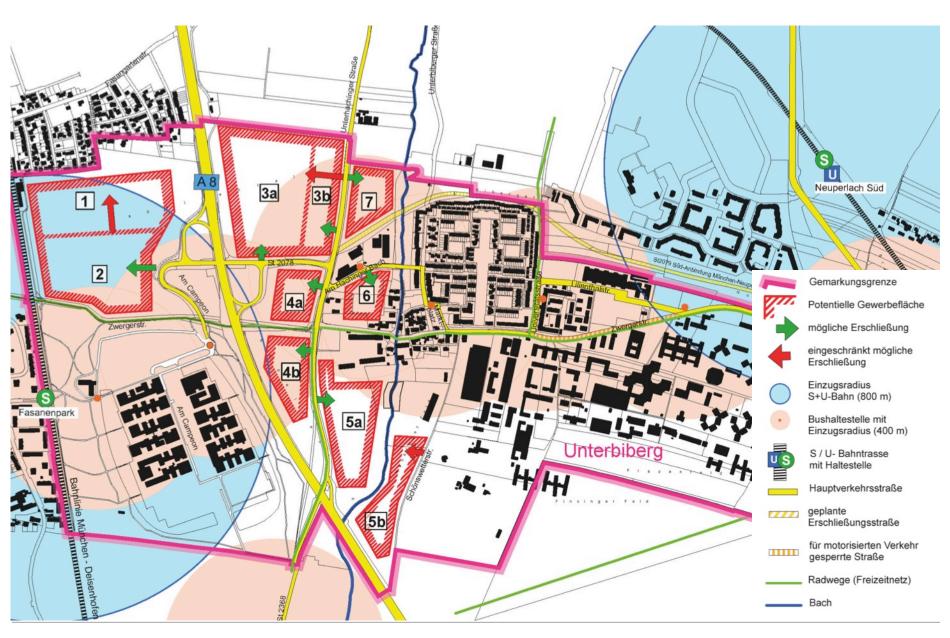
Als Einzugsbereich für den schienengebundenen ÖPNV wird ein Einzugsradius von 800 m und um die Bushaltestellen ein Radius von 400 m angesetzt. Das entspricht einer Erreichbarkeit der nächstgelegenen S-/U-Bahnhaltestelle bzw. Bushaltestelle in max. ca. 10 Minuten bzw. 5 Minuten für einen Fußgänger.

Ergebnis:

Mit einer besonders guten Bewertung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließbarkeit werden die Flächen 2, 3b, 4a + b, 6 und 7 eingeschätzt.

Einer direkten Anbindung an das überörtliche Straßennetz wurde dabei besonderes Gewicht verliehen. Sofern eine ausreichende Erschließung nur über eine weitere Fläche erfolgen kann, wirkte sich dies negativ auf die Beurteilung aus. ÖPNV- und Radwegeanschluss flossen untergeordnet in die Grobbewertung mit ein.

	1	2	За	3b	4a	4b	5a	5b	6	7
Erschließbarkeit	0	•					0			



3.3 Regionaler Grünzug

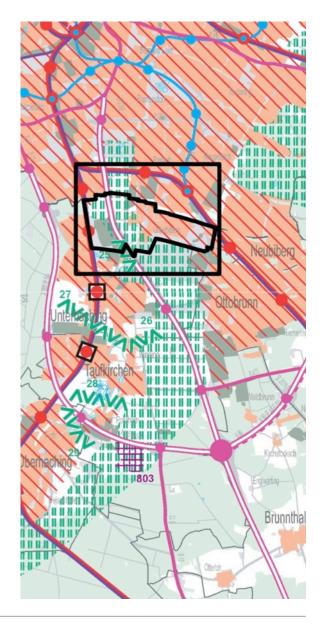
Der im Regionalplan ausgewiesene Regionale Grünzug hat seine besondere Bedeutung in den Feuchtflächen des Hachinger Tals und der daraus resultierenden Kaltluft- / Frischluftschneisen. Er soll nicht durch neue Siedlungsgebiete geschmälert werden. Eine Bebauung kann im Einzelfall möglich sein, wenn die Funktion des Grünzuges nicht beeinträchtig wird.

Ergebnis:

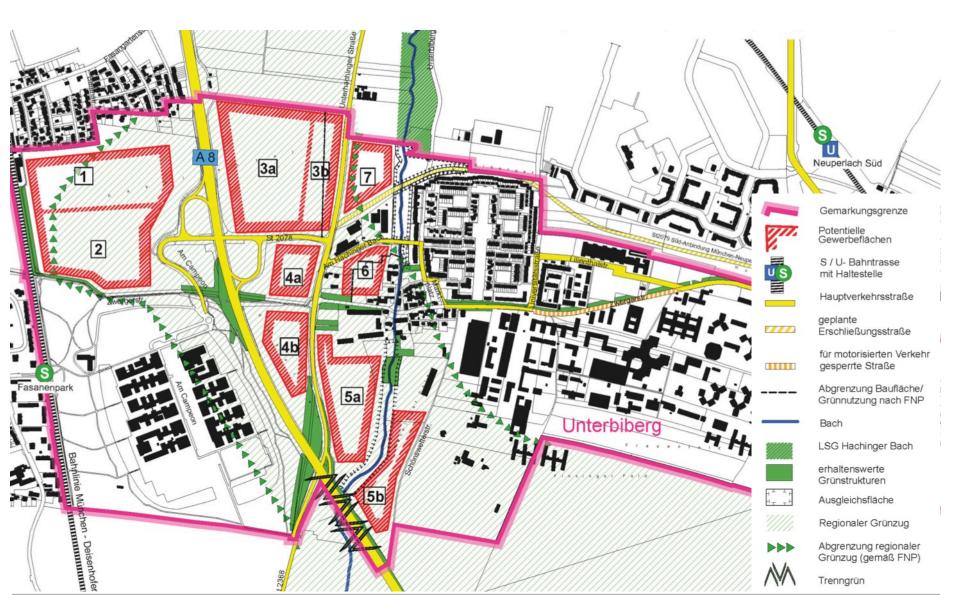
Die Fläche 7 liegt nicht im Regionalen Grünzug und ist daher ohne Konflikte hinsichtlich der Einhaltung übergeordneter Planungsziele.

Die Fläche 3b war teilweise bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche vorgesehen und liegt am Rand des Grünzuges. Daher wird der Konflikt als unter Umständen überwindbar eingeschätzt.

Die Flächen 1 und 2 befinden sich am Westrand des Regionalen Grünzuges, dessen Hauptausrichtung in Nord-Süd-Richtung, begleitend zum Hachinger Bach, besteht. Analog der Entstehung des Campeon wird davon ausgegangen, dass auch hier eine mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs vereinbare Bauentwicklung erfolgen kann.



	1	2	За	3b	4a	4b	5a	5b	6	7
Regionaler Grünzug	0	0		0					0	



3.4 Überschwemmungsgebiet

In absehbarer Zeit werden voraussichtlich keine mit den Nachbargemeinden abgestimmten Maßnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt werden können.

Das am 30.09.2014 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet gilt es bis Ablauf des 29.09.2016 zu beachten, danach wird voraussichtlich eine endgültige Festsetzung des Überschwemmungsgebietes erfolgen. Folglich sind die dort dargestellten Überschwemmungsbereiche von jeder Neubebauung frei zu halten.

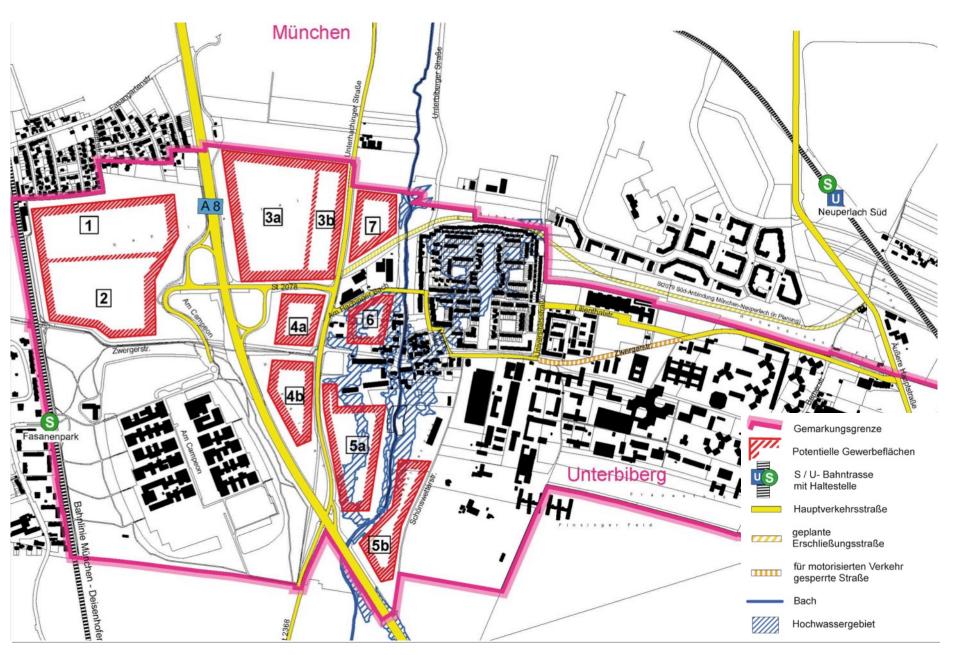
Eine Offenhaltung der Überschwemmungsflächen ist für den Hochwasserschutz unabdingbar. Die Überschwemmungsflächen stellen den hierfür notwendigen Retentionsraum dar.

Ergebnis:

Die Flächen 5a sowie 6 scheiden aufgrund ihrer Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für eine Neubebauung aus.

Nach der Durchführung von Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung können planerische Überlegungen wieder aufgenommen werden. Insbesondere, da die Fläche 6 bereits im FNP als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist und bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (Nr. 59) gefasst wurde, um hier ggf. ein Wohngebiet zu entwickeln.

	1a	1b	2	За	3b	4a	4b	5a	5b	6	7
Überschwemmungs- gebiet											



3.5 GESAMTBEWERTUNG / ERGEBNIS

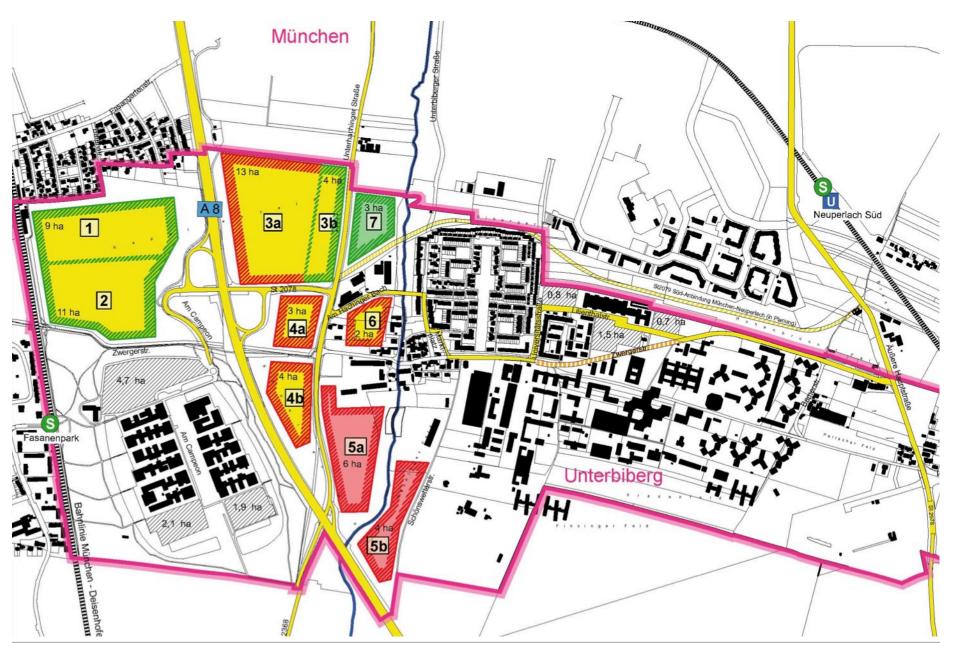
Die einzelnen Ergebnisse der bewerteten Kriterien

- Flächenverfügbarkeit
- Verkehrliche Erschließbarkeit
- Lage im Regionalen Grünzug
- Lage im Überschwemmungsgebiet

führt in der Gesamtbetrachtung zu dem Ergebnis, dass sich die Fläche 7 besonders gut zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen eignet.

Den Flächen 1, 2 und 3b wird eine bedingt gute Eignung zugestanden, die hinsichtlich einzelner Aspekte noch spezifisch verifiziert werden muss.

	1	2	3a	3b	4a	4b	5a	5b	6	7
Flächenverfügbarkeit		•					•			
Erschließbarkeit	0		0				0		•	
Regionaler Grünzug		0		0	•		•			
Überschwemmungsgebiet							•			
Gesamt- bewertung	0	•	•	•						0







4 RAHMENPLAN UNTERBIBERG

4. Rahmenplan Unterbiberg

Basierend auf dem Ergebnis der Bestandsanalyse und Grobbewertung sowie aus der Auswertung der ersten Bürgerbeteiligung wurden unterschiedliche Maßnahmen für die zukünftige verkehrliche, städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung Unterbibergs erarbeitet.

Diese wurden innerhalb der zweiten Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt und intensiv diskutiert.

Die Ergebnisse aus dieser Veranstaltung sind in die Rahmenplanung eingeflossen.

In den nachfolgenden Kapiteln sind die Maßnahmen thematisch differenziert dargestellt. Durch Überlagerung bzw. Zusammenführung der Maßnahmen entsteht eine integrierte Rahmenplanung.

4. 1 Maßnahmen zu Verkehrsberuhigung, Verkehrsführung, und Erschließung der Bundeswehr Universität

Ein zentrales Thema der Rahmenplanung ist die Entwicklung von Maßnahmen, die zu einer Verkehrsberuhigung führen können und somit zeitgleich den Durchgangsverkehr durch Unterbiberg potentiell reduzieren. Die Belastung durch Verkehrslärm für die angrenzende Wohnbebauung soll möglichst verringert werden.

Daneben spielt die Erschließung der Universität der Bundeswehr eine wichtige Rolle für die zukünftige verkehrliche Entwicklung in Unterbiberg. Aus diesem Grund wurden hierfür verschiedene Szenarien erarbeitet (vgl. Abbildungen Seite 45.)

Verkehrsberuhigung

Im Verlauf der Ortsdurchfahrt von Unterbibera sollten zusätzliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgesehen werden. Im Gegensatz zu den derzeit vorhandenen asymmetrischen Engstellen sollte hierbei eine symmetrische Verengung der Fahrbahnfläche bevorzugt werden. Diese hat den Vorteil, dass langsamer Begegnungsverkehr von zwei Autos möglich ist und somit ein vollständiges Anhalten und erneutes Beschleunigen nicht erforderlich ist. Die Verortung der Maßnahmen ist nur schematisch zu verstehen. Die genaue Platzierung ist in weiteren Planungsschritten detailliert unter verkehrsplanerischer Sicht zu erarbeiten. Die Engstellen sollten bevorzugt an Stellen mit häufigem Querungsbedarf für Fuß- und Radverkehr integriert werden.





Verkehrsführung

Eine weitere Maßnahme, die den Durchfahrtsverkehr durch Unterbiberg maßgeblich reduzieren kann, ist die Änderung der Verkehrsführung der östlichen Zwergerstraße.

Durch eine Sperrung der Zwergerstraße für den motorisierten Individualverkehr zwischen Bamerstraße und Äußere Hauptstraße wird der Verkehr auf Bamerstraße, Werner-Heisenberg-Weg, Frauenfeld und Auf der Heid verlagert und so an die Äußere Hauptstraße angebunden. Die Zwergerstraße würde als Umweltverbundachse ausgebildet und somit für den öffentlichen Personennahverkehr sowie Rad- und Fußverkehr weiterhin geöffnet bleiben.

Die Nutzung der Ortsdurchfahrt Unterbiberg wird somit für Ziel- und Quellverkehr aus Neuperlach Süd deutlich uninteressanter, während gleichzeitig die Anbindung von Unterbiberg an Neubiberg weiterhin gegeben ist. Da die vorgeschlagene Straßenführung derzeit nicht den benötigten Ausbaustandard vorweist, wurden verschiedene Alternativen zu einer möglichen Straßenführung im Bereich des Ostparkplatzes der Bundeswehr untersucht (vgl. Alternativen A,B und C).

Erschließung Bundeswehr Universität
In regem Austausch mit der Bundeswehrhochschule wurden Möglichkeiten diskutiert, den Verkehrsanteil - verursacht
durch den Hochschulbetrieb - zu reduzieren.

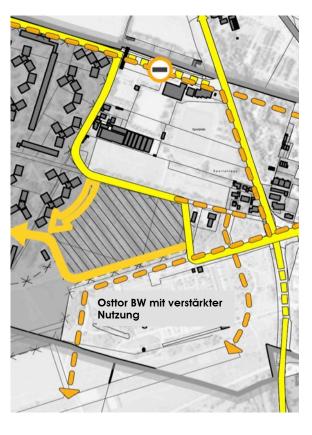
Im Verlauf der Rahmenplanung wurde die Öffnung des bestehenden Südtors angeregt und auch in einer Testphase zweimal täglich zur Ein- und Ausfahrt freigegeben. Das Südtor befindet sich an der Unterhachinger Straße bereits in der Gemarkung Unterhaching. In der Testphase war die Ein- und Ausfahrt für 2 Stunden morgens und 2 Stunden am Abend geöffnet. Die tatsächliche Nutzung fiel sehr gering aus, weswegen eine Rentabilität für den Aufwand zur dauerhaften Öffnung dieses Tores nicht festgestellt werden konnte. Mittlerweile ist die Testphase abgeschlossen und das Tor wieder geschlossen.

Ein Teil der Festangestellten der Hochschule sowie einige der Lieferanten können mit Chipkarten an jedem der Tore auf das Gelände ein- und ausfahren. Überlegt wurde daher die Chipkarten so zu programmieren, dass insbesondere der Lieferantenverkehr auf das Osttor verlagert wird. Nach Aussage der Bundeswehr sind hierbei keine großen Effekte zu erwarten, da die Verkehrs-

menge, die auf diese Art auf das Osttor verlagert werden kann, nur sehr gering ausfällt.

An der Lilienthalstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz auf Gemeindegrund, der überwiegend von Angehörigen der Hochschule genutzt wird, die dann zu Fuß über ein Drehkreuz auf das Gelände gelangen. Ein Maßnahmenvorschlag sieht die Auflassung dieses Parkplatzes vor, um ebenfalls eine Verlagerung der dort parkenden Fahrzeuge auf den Parkplatz am Osttor zu erreichen und so auch den Durchfahrtsverkehr zu verringern.

Fin besonders hoher Effekt in der Reduzierung des Durchfahrtverkehrs könnte über eine grundsätzlich gesteigerte Nutzung des Ostparkplatzes der Bundeswehr erreicht werden. Dafür sind Maßnahmen, welche die Anbindung dieses Parkplatzes stärken in Zusammenhang mit Maßnahmen für die Verkehrsverlangsamung im Ortszentrum durchzuführen. Dadurch wird die Anfahrt über die Äußere Hauptstraße und den Autobahnanschluss Ottobrunn/Unterhachina deutlich attraktiver. Mit der Universität der Bundeswehr und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) finden diesbezüglich derzeit weitere Abstimmungsgespräche statt.







Alternative A

- Schließung der Zwergerstr. auf Höhe Sportplatz
- Zufahrt Sportanlage weiterhin gewährleistet
- Neue Verkehrsführung über BW Parkplatz
- ggf. neue Zufahrt BW Parkplatz

Alternative B

- Schließung der Zwergerstr. auf Höhe Sportplatz
- Neue Verkehrsführung über bestehendes Straßennetz
- ggf. Neue Zufahrt BW Parkplatz über "Auf der Heid" am Friedhof
- Zufahrt Sportanlage weiterhin gewährleistet

Alternative C

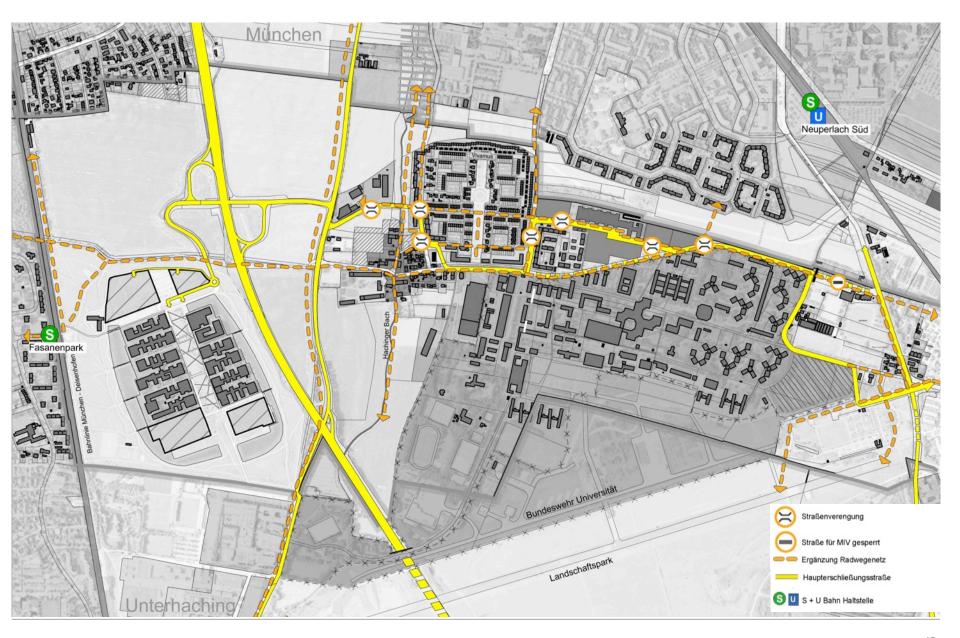
- Zwergerstr. bleibt unverändert inkl. Zufahrt zum Sportplatz
- ggf. neue Zufahrt BW Parkplatz von "Auf der Heid"

4.2 Ausbau Radwegenetz

Das Radwegenetz Unterbiberg ist in der Ost-West Verbindung durch den zentralen überregionalen Radweg entlang der Zwergerstraße von Neubiberg bis zur S-Bahnstation Fasanenpark bis auf vereinzelte Engstellen gut ausgebaut. Dieser Radweg wird stark frequentiert und stellt eine wichtige Verbindung dar.

Darüber hinaus besteht bereits ein Netz an Radwegen in andere Richtungen, welches aber besonders in der Anbindung nach Neuperlach, München und in den Landschaftspark Unterhaching sinnvoll erweitert werden könnte. Ergebnis der Bürgerbeteiligung war auch, dass auf den bestehenden Radwegen wegen des zum Teil schlechten baulichen Zustands, vorhandenen Schwellen und teilweise unzureichender Beleuchtung Unsicherheiten entstehen. Ein entsprechendes Radwegekonzept mit detaillierter Analyse der Zustände, vorhandenen Wege und des Ausbaupotentials wurde bereits von der Gemeinde erarbeitet. Hier könnte mit überschaubarem Aufwand die Bevölkerung animiert werden, lokal verstärkt auf das Fahrrad zurück zu greifen. Daher ist der Effekt des Ausbaus des Radwegenetzes ebenfalls hinsichtlich einer Reduzierung der Verkehrsmengen nicht zu unterschätzen.

Die Universität der Bundeswehr überlegt auch – ggf. gemeinsam mit anderen Betrieben in Neubiberg (z.B. Infineon) – in Kooperation mit entsprechenden Anbietern ein Radverleihsystem aufzubauen, das geeignet ist, einerseits Schnellbahnstationen mit den Standorten zu verbinden, andererseits aber auch bei dienstlichen oder privaten Stichfahrten und relevanten Entfernungen das Rad anstatt das Auto zu benutzen.



4.3 Erweiterung Nahversorgung

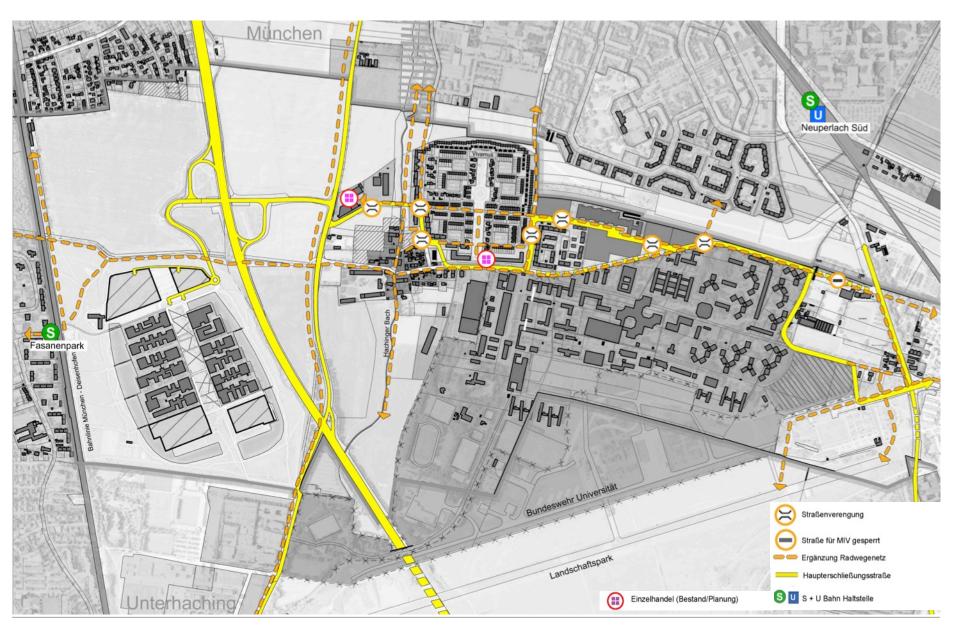
Eine fußläufig erreichbare Nahversorgung ist in Unterbiberg mit Mängeln belegt.

Ein Vollsortimenter, ein Getränkemarkt mit Postagentur und ein Discounter befinden sich neben der Grundschule Unterbiberg westlich des Hachinger Bachs.

Die mangelhafte Nahversorgung wurde in der 1. Bürgerbeteiligung sehr deutlich kritisiert. Neben lebensmittelbezogenen Fachhändlern wie Bäcker und Metzger wurde insbesondere der Wunsch nach einer lokalen Apotheke mehrmals geäußert.

Im derzeit noch nicht vollständig realisierten letzten Teil des Baugebiets WA 5 an der Zwergerstraße sind kleinere Geschäfte vorgesehen. Hierbei wäre eine Bäckerei/Café, ein Friseur, Arztpraxis und unterschiedliche Dienstleistungen wünschenswert und nach Marktstudie aus dem Jahr 2012 auch rentabel realisierbar.

Eine wirtschaftliche Rentabilität für eine Apotheke kann leider aus der Bevölkerungsstruktur in Unterbiberg nicht abgeleitet werden.



4.4 Aufwertung Grünflächen

Grünzäsur nach München

Um das Gemeindegebiet visuell deutlich von der Landeshauptstadt München abzugrenzen wird empfohlen, die bestehende Grünzäsur zwischen Neuperlach und Unterbiberg fortzuführen. Diese sollte auch westlich der Autobahn bis zur Bahntrasse fortgeführt werden.

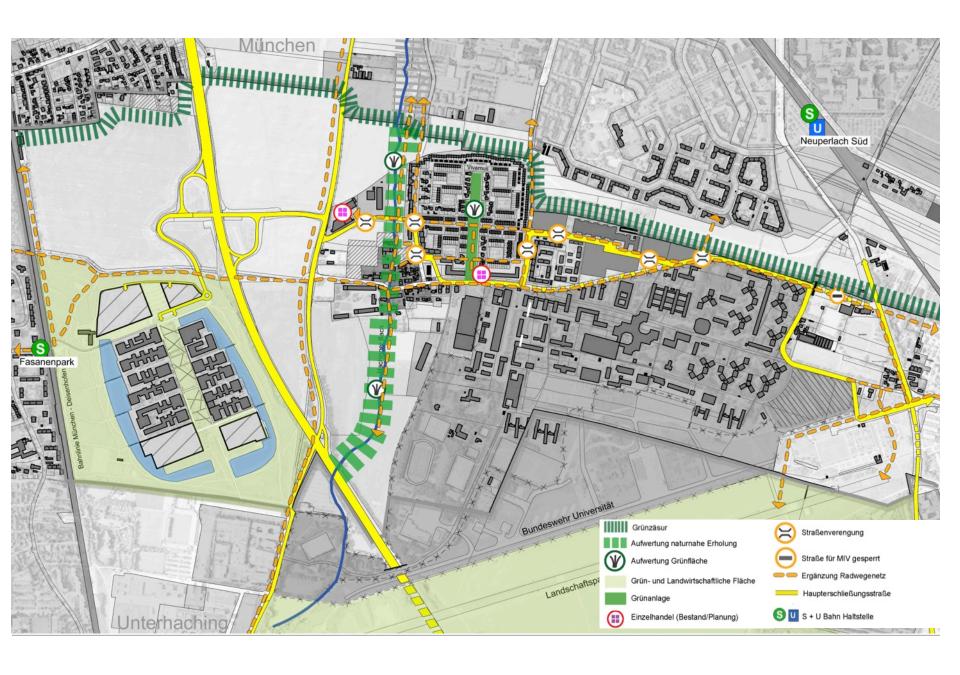
Hachinger Bach

Die Uferbereiche entlang des Hachinger Baches wurden bereits über den Bebauungsplan 55 als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sind diese Flächen bisher noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Potentiale, die der Hachinger Bach für die Naherholung der Bevölkerung bietet, sind insbesondere südlich der Ortslage Unterbiberg noch kaum ausgeschöpft. Es wird daher in der Rahmenplanung vorgeschlagen, diese Fläche als Ausgleichsflächen für die neuen Bauflächen zu verwenden, um dort eine ähnliche Naherholungsqualität zu sichern wie sie bereits in den Ausgleichsflächen zwischen Vivamus und Grundschule hergestellt wurden.

Grünanger Vivamus

Der Grünanger ist als Grünfläche für die Bewohner von Vivamus in die Wohnsiedlung integriert worden. Durch die Hinweise in der Bürgerbeteiligung ist deutlich geworden, dass die Bewohner den Anger nur bedingt zur Erholung nutzen. Es fehlen eine ansprechende Gestaltung der Grünflächen und die Integration von unterschiedlichen sportlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie Angebote für verschiedene Altersgruppen.

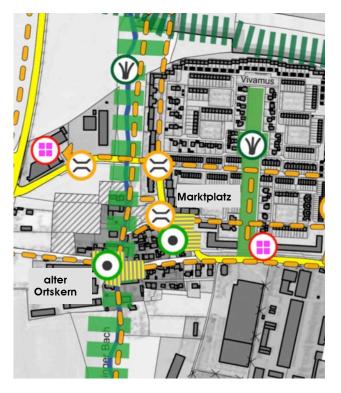


4.5 Aufwertung Ortskern

Alter Ortskern Unterbiberg

Der historische Ortskern von Unterbiberg liegt am westlichen Ende der Zwergerstraße am Schnittpunkt mit dem Hachinger Bach. Hier befinden sich auch die Kirche Sankt Georg von Unterbiberg und auch vereinzelt historische Bausubstanz. Gegenüber der Kirche sind das Hotel und das Restaurant Paradiesgarten sehr schön gelegen am Hachinger Bach. Der Hachinger Bach verläuft von Unterhachina kommend an der Kirche vorbei Richtung Norden und bietet besonderes Potential für eine hohe Aufenthaltsqualität im Ortskern. Eine Aufwertung der öffentlichen Freiflächen, wie es bereits partiell vor der Kirche ausgeführt wurde, würde zu einer deutlichen Steigerung der Attraktivität des Ortsbilds führen. Das derzeitige Straßenprofil ist noch ein Relikt aus der Zeit, als dieser Teil der Zwergerstraße die Hauptdurchgangsstraße nach Neubiberg war. Seit der Wandlung der Zwergerstraße zur Sackgasse ist dieser Ausbau nicht mehr adäguat. Deshalb wäre eine Neuordnung der überdimensionierten Fahrbahnbreiten sowie ein Aufheben der deutlichen Separation der Verkehrsteilnehmer durch die hohen Bordsteinkanten wichtig. Ziel wäre die Gestaltung einer homogenen Platzgestaltung.

Neben den Nutzungen durch das Restaurant, das Hotel und die Kirche kann der Ortskern auch durch eine gestalterische Einbindung der am Hachinger Bach liegenden Grünflächen und der nahegelegenen Stockbahnen zusätzlich belebt werden.

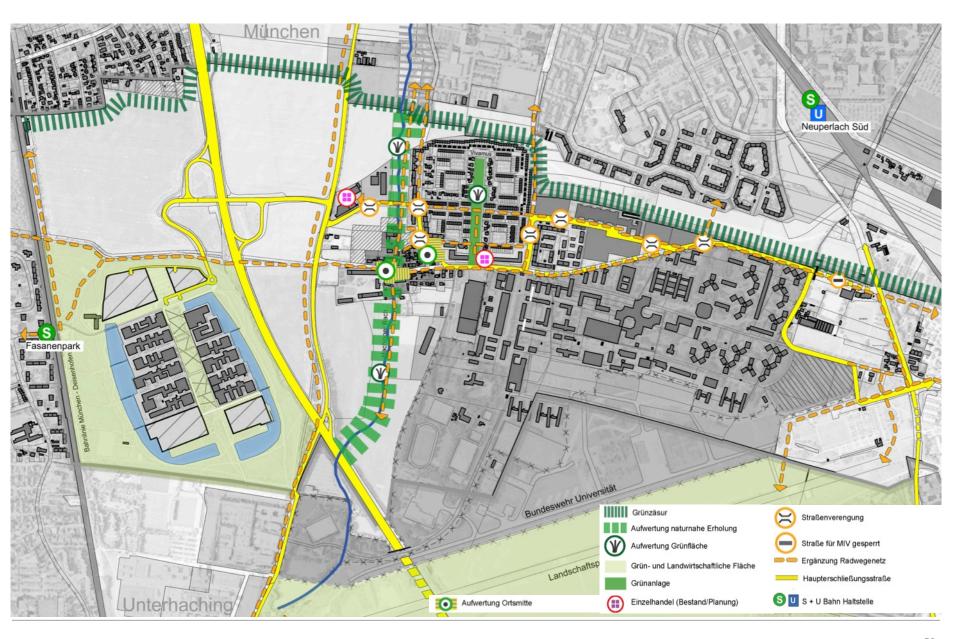


Neuer Marktplatz

Der neue Marktplatz und möglicher Ortskern von Unterbiberg befindet sich zwischen der Siedlung Vivamus und dem alten Ortskern. Hier wurden bereits einige Bauvorhaben in der jüngeren Vergangenheit erfolgreich umgesetzt. Der Teil des Marktplatzes östlich der Straße wurde bereits realisiert. Ein neuer Wochenmarkt konnte hier eingeführt werden und wurde bereits während der Erstellung der Rahmenplanung abgehalten.

Auf der westlichen Seite befindet sich derzeit das neue Pfarrheim mit einer Kindertagesstätte im Bau. In diesem Zuge wird auch der Marktplatz vervollständigt. Über den neuen Marktplatz soll die Verknüpfung zwischen der Wohnsiedlung von Vivamus mit dem alten Ortskern von Unterbiberg gestärkt werden. Wünschenswert wäre die Entstehung

einer Nutzungsvielfalt an dieser Stelle, damit der Platz auch ohne Veranstaltungen oder Markttätigkeit seine zentrale und verknüpfende Funktion in Form einer belebten Ortsmitte ausüben kann.



4.6 Ausweisung neuer Gewerbeflächen

Entsprechend der Grobbewertung wurden verschiedene Gebiete in Unterbiberg als mögliche Gewerbestandorte und Alternative zu den SO Gebieten an der Lilienthalstraße identifiziert.

Die im Kapitel 3 vorgestellte Grobbewertung aller noch zur Verfügung stehenden Flächen in Unterbiberg ergab eine mögliche Ausweisung von Gewerbegebieten auf den Flächen 1 und 2 sowie 3b und 7.

Für alle Flächen gilt, dass diese hinsichtlich der Erschließung und Dimensionierung möglicher Grundstückstiefen so angelegt werden sollten, dass unterschiedliche Parzellengrößen und insbesondere auch kleinere Parzellen mit ca. 2.000 m² ermöglicht werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass sich vorrangig kleinere und mittlere Unternehmen dort ansiedeln, die für Unterbibera von besonderer Bedeutung sind. Aus Sicht der Rahmenplanung sollte vorerst nur die Entwicklung auf einer der beiden Flächen (entweder 1+2 oder 3b +7) voran getrieben werden. Dies ist abhängig von Faktoren, wie Verfügbarkeit der Flächen und weiteren Abstimmungen mit der Landeshauptstadt München.

In der Rahmenplanung wurden daher für beide Gebiete detaillierte Konzepte als Grundlage für die weitere Planung erarbeitet. Aufgrund der im Folgenden detailliert erläuterten Konzepte und deren Vorteile ist aus Sicht der Rahmenplanung wahrscheinlich eine Entwicklung der Flächen westlich der Autobahn (1+2) zeitnaher realisierbar. Zudem bieten sie aufgrund der besseren Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und der unmittelbaren Nähe zum Campeon auch Vorteile in ihrer Vermarktung.

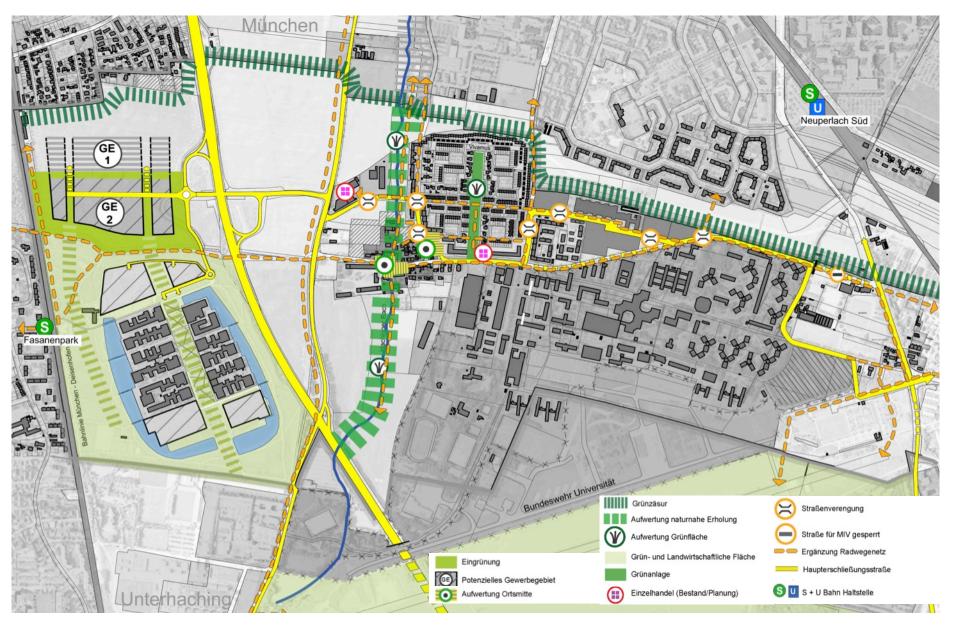
Gewerbestandort 1 und 2

Die Flächen 1 und 2 liegen nördlich des Infineon Firmenareals Campeon.
Aufgrund der Lage sind diese Flächen optimal verkehrlich erschlossen. Der S-Bahnhaltepunkt Fasanenpark ist fußläufig zu erreichen. Es besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn. Die Rahmenplanung sieht hierbei vor, die Straßenführung geringfügig zu ändern und anstelle der derzeitigen Lichtsignalanlage einen Kreisverkehr zur gleichzeitigen Erschließung der neuen Gewerbeflächen und des Campeon zu schaffen.

Über eine großzügige Eingrünung des neuen GE Gebietes sollte sichergestellt werden, dass dieses sich ähnlich wie das Campeon verträglich in die Landschaft und den Rand des Grünzugs einfügt. Eine entsprechende Höhenbeschränkung wäre hier ebenfalls denkbar. Zur Autobahn hin sollte sichergestellt werden, dass über eine entsprechende Situierung der Gebäude und einer ansprechenden Fassadengestaltung der Schauseite dieses Gewerbegebiet eine angemessene Repräsentanz erhält. Die Entwicklung des Areals könnte in Bauabschnitten erfolgen und nach zukünftigen Bedarfen erweitert werden. Die Erschließungsstraßen sollten entsprechend dimensioniert und baulich angelegt werden.

Es wäre sinnvoll, die ersten Bauabschnitte im Süden im Anschluss an das Campeon zu planen. Erst nach einer überwiegenden Fertigstellung des ersten Abschnitts sollte eine schrittweise Erweiterung nach Norden erfolgen.





Gewerbestandort 3b + 7

Die Flächen 3b und 7 befinden sich an der Unterhachinger Straße zwischen der Ortseinfahrt Unterbiberg, Am Hachinger Bach und der Gemeindegrenze zur Landeshauptstadt München. Große Teile dieser Flächen befinden sich auf dem ehemals geplanten Standort der Löwenbräu Brauerei, welche aber nicht verwirklicht wird.

Die verkehrliche Anbindung an die Fläche über die Staatsstraße (Unterhachinger Straße) und auch an die Autobahn A8 ist sehr gut. Eine Versorgung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln stellt sich im Gegensatz zu den Flächen 1 und 2 weniger gut dar. Die S-Bahnstation Fasanenpark ist nicht mehr fußläufig erreichbar. Allerdings gibt es hier Anbindung über Buslinien.

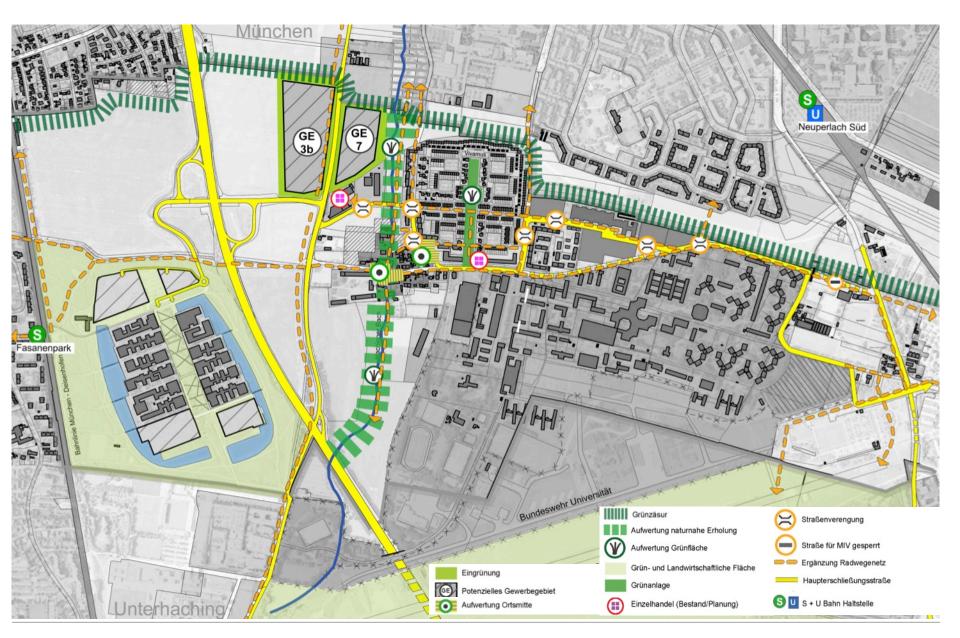
Im Zuge der Konzeptentwicklung für die Nutzung dieser Flächen wurden auch leichte Veränderungen in der Verkehrsführung untersucht. Auf diese wird nachfolgend vertieft eingegangen.

Hier gilt ebenso wie in den Flächen 1 und 2, auf eine repräsentative Gestaltung der Baukörper insbesondere in exponierter Lage in den Eingangsbereichen zu achten. Sinnvoll wäre ebenfalls eine Realisierung in Bauabschnitten, wobei der Fläche 7 Vorrang in der Entwicklung gegeben werden sollte, damit eine geschlossene Siedlungsstruktur bestehen bleibt.

Eine deutliche Randeingrünung des gesamten Areals fördert die Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft. Die Freifläche des Hachinger Bachs im Osten soll in ihrer Erholungsfunktion gesteigert und für die zukünftigen Nutzer des neuen Gewerbegebietes als Naherholungsraum zugänglich gemacht werden. Entsprechende Durchwegungen sind daher vorzusehen.

Bezüglich der Höhenentwicklung ist auf die Umgebung einzugehen. Rahmengebend wäre insbesondere die Bebauung südlich der Fläche mit der Grundschule und die östlich angrenzende Siedlung Vivamus.



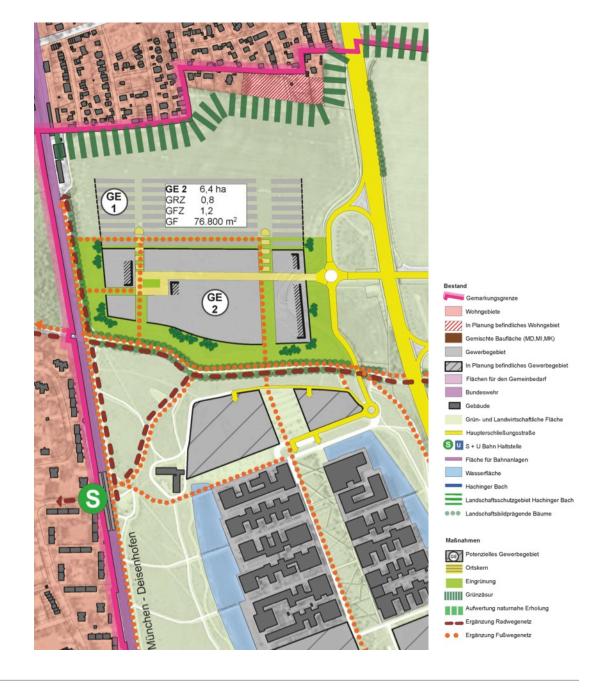


4.6.1 Detailalternativen Gewerbestandort 1 und 2

Detailalternative A

Das Gewerbegebiet wird verkehrlich direkt durch den Zubringer der Autobahn über einen Kreisverkehr erschlossen. Die Parzellen reihen sich beidseits der Erschließungsstraße an. Diese mündet in eine kleine Platzsituation mit Wendemöglichkeit. Die Platzfläche bietet Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter und verleiht dem Gebiet einen hochwertigeren Charakter.

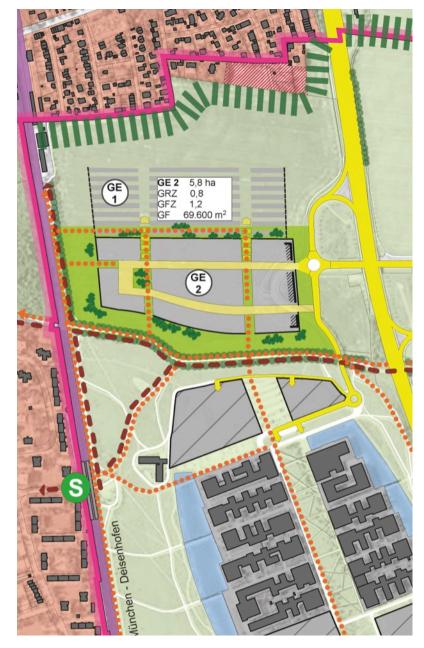
Durch die Ergänzung des bestehenden Rad – und Fußwegeverkehrs sind die Gewerbeflächen gut mit der S-Bahnhaltetelle Fasanenpark angebunden. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden ist möglich.



Detailalternative B

In dieser Alternative ist das Gewerbegebiet ebenfalls über den Autobahnzubringer erschlossen. Zusätzlich ermöglicht die U-förmige Bügelerschließung durch das Gewerbegebiet - im Gegensatz zur Variante A - den Verzicht auf eine Wendemöglichkeit.

Die Parzellen sind in Ihrer Struktur kleiner und sehr große Einheiten nur bedingt zu realisieren. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden ist möglich. Die Vernetzung mit der S-Bahnstation Fasanenpark ist genauso vorgesehen wie in Variante A.

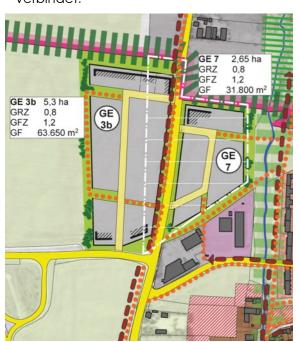


4.6.2 Detailalternativen Gewerbestandort 3b und 7

In allen Alternativen ist die bisherige Baugebietsausweisung gemäß FNP weiß gestrichelt dargestellt.

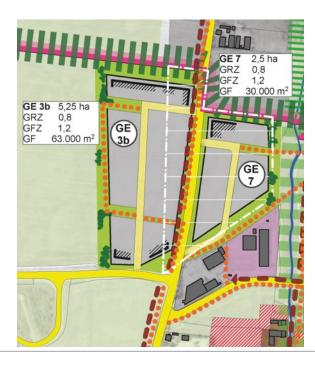
Detailalternative A

Die Unterhachinger Straße bleibt in ihrer derzeitigen Ausformung bestehen. Die Fläche 7 wird mit zwei Zufahrten von der Unterhachinger Straße über einen Bügel erschlossen. Das Gebiet 3a ist kurz nach der Gemeindegrenze über eine teilweise parallele Straße zur Unterhachinger Str. angeschlossen, welche auf die ST 2078 führt und somit das Gewerbegebiet direkt mit dem Autobahnzubringer verbindet.



Detailalternative B

In der Detailalternative 1b ändert sich zur Alternative 1a lediglich die Verkehrsführung der Fläche 7. Hier ist die südliche Zufahrt an die bisherigen Planung zur SAP (Südanbindung Perlach) angelehnt. Dadurch wäre bei Wiederaufnahme der Planung zur SAP eine Verwirklichung über die ursprünglich geplante Trasse möglich.





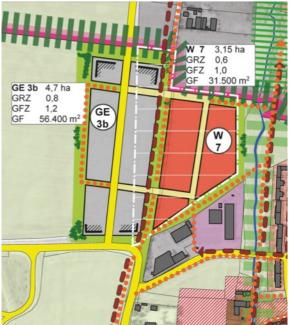
Detailalternative C

In dieser Variante ist eine direkte Anbindung an die Unterhachinger Straße an die A8 vorgesehen. In Weiterführung nach Norden ist die mögliche neue Straßenführung aufgenommen worden, die bereits im FNP der Landeshauptstadt München dargestellt ist. Die ursprüngliche Trasse der Unterhachinger Straße könnte zu einem reinen Rad- und Fußweg zurückgebaut werden. Die Fläche 7 ist über einen Bügel an den neuen Verlauf der Unterhachinger Straße angeschlossen.

Detailalternative D

Da in dieser Variante die Hauptverkehrsstraße weit von der Fläche 7 abrückt und die Fläche vor Verkehrslärm geschützt ist, wäre vorstellbar anstelle von Gewerbe auch ein Wohngebiet zu entwickeln. Dafür spricht zusätzlich die qualitativ hochwertige Lage an den Grünflächen des Hachinger Baches, die ausreichend Erholungsflächen gewährleisten.





4.7 Änderung SO-Flächen in Wohnen

Die drei Sondergebietsflächen an der Lilienthalstraße sind wie bereits erwähnt nur sehr schwierig zu vermarkten.

Die Rahmenplanung schlägt daher vor, das vorhandene Baurecht auf diesen Flächen von einem Sondergebiet Gewerbe in ein Wohngebiet umzuwandeln.

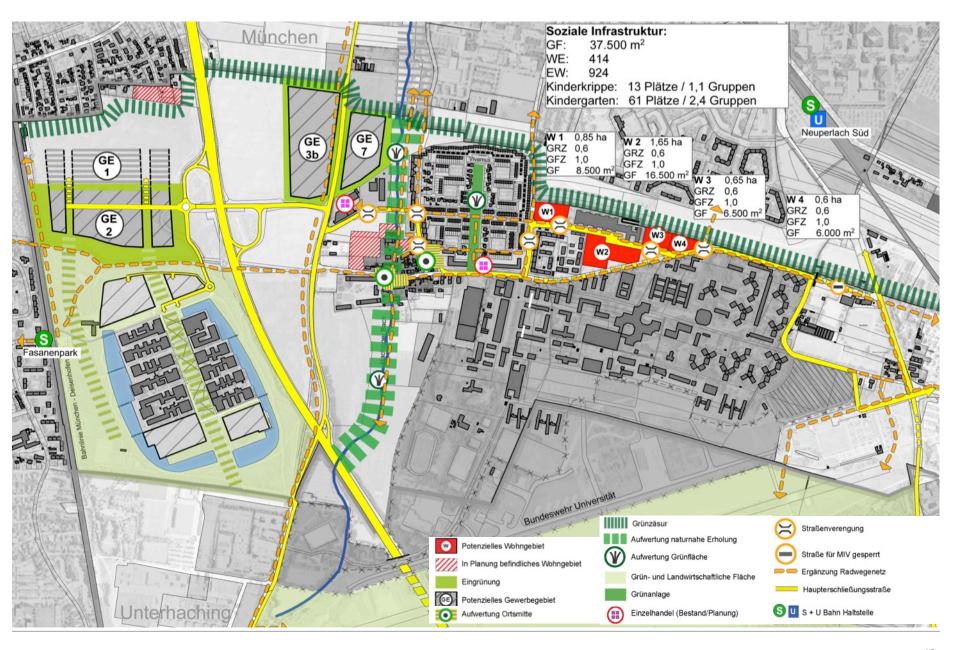
Der überwiegend durch die Universität der Bundeswehr genutzte Parkplatz unmittelbar am Übergang von der Lilienthalstraße zur Zwergerstraße könnte im Zuge dessen ebenfalls in ein Wohngebiet umgewidmet werden. Eine Auflösung dieses Parkplatzes würde zu einer Verlagerung dieses Verkehrsaufkommens auf den Ostparkplatz führen. Die Ansiedlung von Wohnnutzung anstelle der bisher zulässigen gewerblichen und großflächigen Einzelhandelsnutzung würde zu einem geringeren Verkehrsaufkommen im Ziel-/Quellverkehr in diesem Bereich von bis zu 20% führen.

Da dies einen Verlust an Gewerbeflächen in der Gemeinde bedeutet, ist ein solcher Wandel aus Sicht der Gemeinde nur vertretbar bei gleichzeitiger Neuausweisung von Ersatzgewerbeflächen im Gemeindegebiet, wie in Kap. 4.6 dargelegt.

Das neue Wohngebiet verursacht einen zusätzlichen Bedarf an Kinderkrippen-, Kindergarten- und Grundschulplätzen. Nach derzeitiger überschlägiger Berechnung ist voraussichtlich eine weitere Kindertagesstätte erforderlich, welche in das neue Wohngebiet integriert werden sollte. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die zusätzliche Anzahl an Schülern eine Erweiterung der Grundschule erforderlich macht.

Gemäß dem Grundsatz des städtebaulichen Vertrages der Gemeinde mit dem Vorhabenträger (Grundstückseigentümer) sollten bei zusätzlicher Wohnbebauung die Nachfolgelasten u.a. für die soziale Infrastruktur der Gemeinde definiert und auf den Vorhabenträger übertragen werden.

Aus planerischer Sicht sollte eine Entwicklung neuer Gewerbeflächen entsprechend Kap. 4.6 zeitlich vor der Umwidmung der SO-Flächen erfolgen, um sicherzustellen dass die Gemeinde zukünftig Flächen für Gewerbestandorte anbieten kann. Eine Änderung des B-Plans Nr. 52 sollte daher erst nach Neuausweisung eines Gewerbegebiets erfolgen.



4.8 Ausgleichsflächen

Entlang des Hachinger Baches wurden bereits beidseitig in einem schmalen Streifen Ausgleichsflächen über einen Bebauungsplan festgesetzt. Die Rahmenplanung schlägt vor, im Zusammenhang mit der Neuausweisung eines neuen Gewerbegebiets die Ausgleichsflächen entlang des Hachinger Baches großzügig zu erweitern.

Im Süden von Unterbiberg wäre die Ausweisung einer Ausgleichsfläche westlich bis zur Unterhachinger Straße und östlich bis zur Schönswetterstraße erstrebenswert.

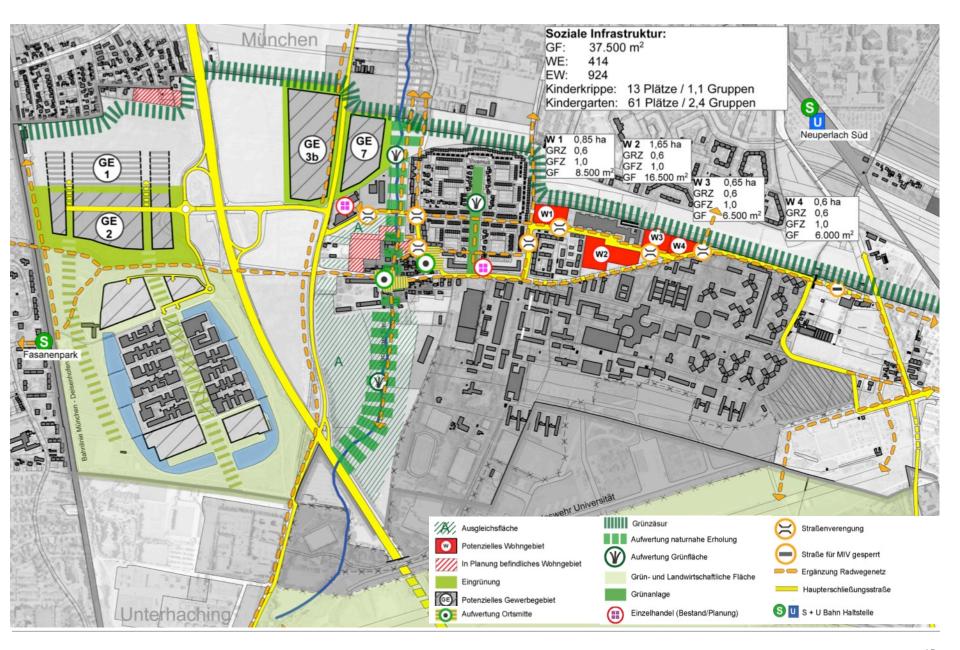
Ziel dabei ist, neben einer Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft, die Schaffung eines nutzbaren Naherholungsgebiets für die Bevölkerung, welche weitgehend den Anschluss an den Landschaftspark Unterhaching leistet.

Im FNP sind bereits kleinere Flächen entlang des Hachinger Baches als Ausgleichsflächen dargestellt.

Im Gegenzug ist die im FNP dargestellte Ausgleichsfläche für die ursprüngliche geplante Bauereiverlagerung nicht mehr erforderlich.

Auszug aus dem FNP Neubiberg

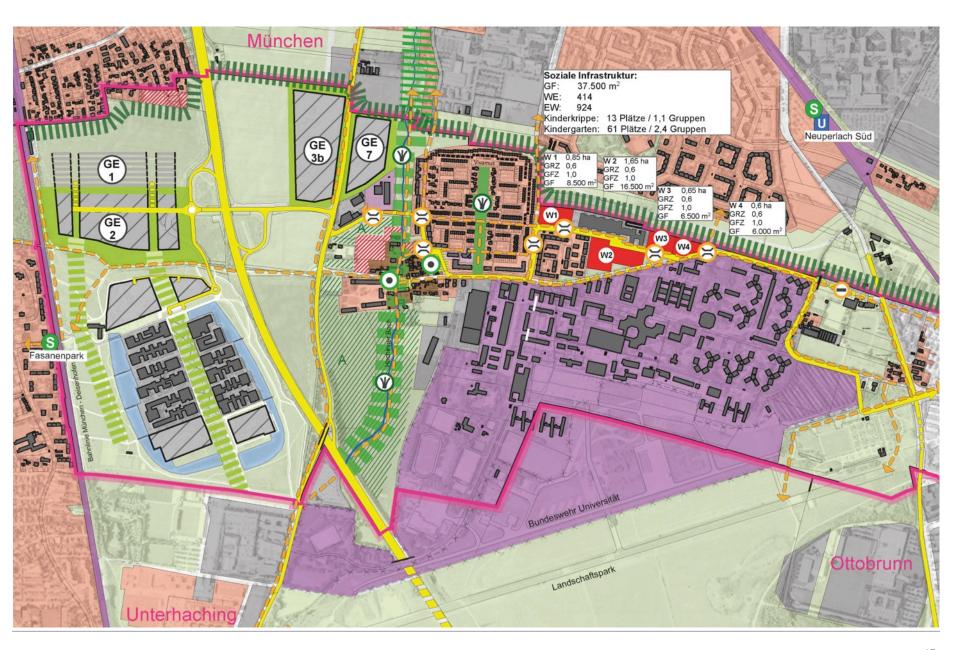




4.9 Maßnahmen im Überblick

Die Gesamtheit der vorstehend sektoral erläuterten Maßnahmen verdeutlicht den integrativen Ansatz der Rahmenplanung. Es können einzelne Maßnahmen vorgezogen bzw. vorläufig zurück gestellt werden. Trotzdem sind die Zusammenhänge und maßgeblichen Verflechtungen der einzelnen Maßnahmen untereinander bei zukünftigen Entwicklungen zu beachten, um die übergeordneten Ziele zu erreichen.









5 Zusammenfassung der Ergebnisse / Ausblick

Zusammenfassung der Ergebnisse / Ausblick

Als Ergebnis der Rahmenplanung lässt sich festhalten, dass innerhalb der Gemeinde Neubiberg im Ortsteil Unterbiberg geeignete Flächenpotentiale für die Neuansiedlung von "klassischem" Gewerbe, auch als Ersatzflächen für die umzuwidmenden SO-Flächen, vorhanden sind. Darüber hinaus zeigt die Rahmenplanung mehrere Ansatzpunkte auf, mit denen die Wohnqualität in Unterbiberg nachhaltig verbessert werden könnte.

Schaffung neuer Gewerbeflächen

Um die Ergebnisse der vorliegenden Rahmenplanung umzusetzen, sind weitere Schritte notwendig. Dies betrifft sowohl die Schaffung von entsprechendem Baurecht, als auch die Realisieruna einzelner Verbesserungsmaßnahmen. Vordringlich gilt es für die Gemeinde Neubiberg, die alternativen Flächen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung zu sichern. Hierzu sind u.a. Vorabstimmungen mit der Landeshauptstadt München, dem Landratsamt und dem staatlichen Bauamt hinsichtlich der künftigen Verkehrsführung und die Vereinbarkeit mit dem regionalen Grünzug erforderlich.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Gespräche kann in Abstimmung mit den Grundeigentümern umgehend mit der Bauleitplanung für ein neues Gewerbegebiet begonnen werden. Es wird der Gemeinde Neubiberg empfohlen, erst nach erfolgreicher Schaffung eines entsprechenden Baurechts (und ggf. erster sichtbarer Bautätigkeit in dem neuen Gewerbegebiet) eine Nutzungsänderung der Sondergebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 52 an der Lilienthalstraße in die Wege zu leiten.

Sicherzustellen wäre, dass die Gemeinde im Zuge der Entwicklung dieser Gewerbeflächen und Vermarktung ein Mitspracherecht hinsichtlich der Auswahl geeigneter Betriebe hat. Auf diese Weise verbleibt der Gemeinde die mögliche Einflussnahme auf die ansiedelnden Unternehmen und damit die Möglichkeit langfristig Gewerbesteuereinnahmen zu lenken.

Flankierende Maßnahmen

Parallel zu den oben beschriebenen Schritten sollten auch die weiteren Maßnahmen der Rahmenplanung zur Verkehrsberuhigung, zum Radwegenetz, zu den Grün- und Ausgleichsflächen und zur Aufenthaltsqualität möglichst mit gleicher Priorität weiter verfolgt werden. Für die Akzeptanz der Planung ist es wichtig, Realisierungen erster Maßnahmen möglichst im direkten Umfeld zu sehen.

Verkehrsreduzierung

Aufgrund der häufig beanstandeten hohen Verkehrsbelastung muss hier ein besonderes Augenmerk liegen und mit der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen zügig begonnen werden. Kurz vor Abschluss der Rahmenplanung wurde zusätzlich eine Mobilitätsbefragung in Unterbiberg durchgeführt.

Erste Ergebnisse zur Befragung wurden bereits unter Kap. 1.4 vorgestellt.

In Verbindung mit der vorliegenden Rahmenplanung könnten dann die weiteren Einzelmaßnahmen detailliert ausgearbeitet und priorisiert werden.

Universität der Bundeswehr

Die Universität der Bundeswehr hat ebenfalls ihre Bereitschaft signalisiert, nach Möglichkeit einen Beitrag zur Verkehrsreduzierung zur leisten. Wichtig ist, Maßnahmen mit hohem Nutzen möglichst frühzeitig umzusetzen.

Grünflächen

Ferner sollte das Thema der Gestaltung der zentralen öffentlichen Grünfläche in der Wohnsiedlung Vivamus weiter vertieft werden. Hierfür würde sich beispielsweise die Durchführung einer Planungswerkstatt mit den Anwohnern anbieten.

Weitere Bürgerbeteiligungen

Grundsätzlich können wir auf eine rege und konstruktive Beteiligung der Öffentlichkeit während des gesamten Planungsprozesses zurück blicken. Die Gemeinde sollte dieses Engagement der Bevölkerung unbedingt weiter nutzen, um die notwendigen Detailplanungen frühzeitig gemeinsam zu erörtern oder am Besten in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung zu entwickeln. Die Akzeptanz für die anstehenden Planungen wird somit erhöht.



ANLAGE 1: Zusätzliche Untersuchungen zur Verkehrsführung in Unterbiberg

ANLAGE 2: Dokumentation der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung (separates Dokument)

ANLAGE 3: Dokumentation der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (separates Dokument)



ANLAGEN



ANLAGE 1: Zusätzliche Untersuchungen zur Verkehrsführung in Unterbiberg

Einbahnstraßenpaar Unterbiberg

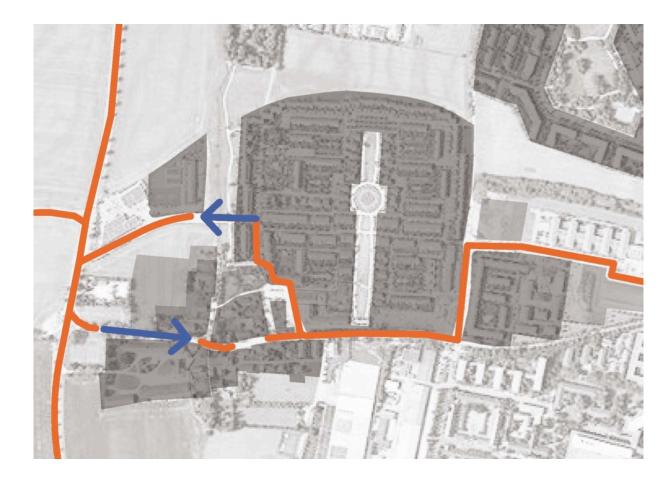
Entlastung Unterbiberger Straße: 1/3

Mehrbelastung Zwergerstraße: 13-fach

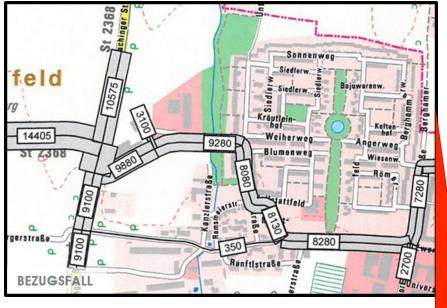
Fahrleistungsmehrung: 375 FZ-km

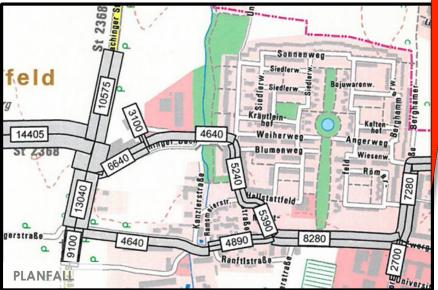
FAZIT

Nicht empfehlenswert













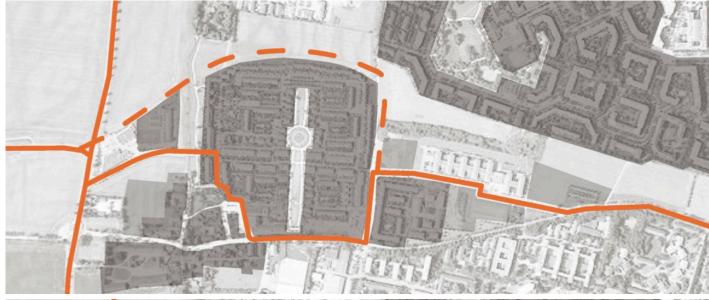
SÜDANBINDUNG PERLACH (SAP) oder NORDUMFAHRUNG VIVAMUS (NUV)

Die **kurze** Lösung bringt für die Umfahrungsstraßen von VIVAMUS eine Entlastung um über 2/3 gegenüber der Bestandssituation.

Die **lange** Lösung bringt für die Lilienthalstraße eine Entlastung um ¾ gegenüber der Bestandssituation.



Nordumfahrung Vivamus kurz



Nordumfahrung Vivamus lang

