Gemeinde

Neubiberg

Lkr. München

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74, Teil 2, Rathausplatz, Grundstücke Rathausplatz 1 und 3

Grünordnung

Margarethe Waubke, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberlstraße 33, 80687 München

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

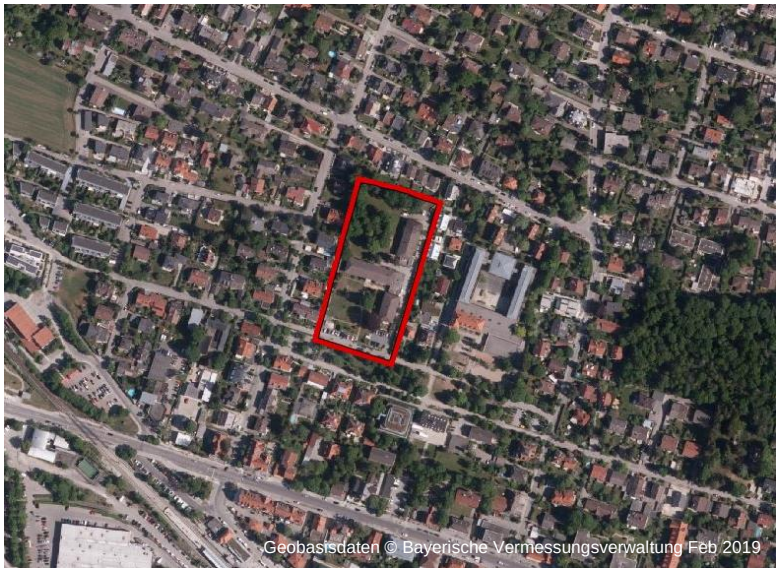
Aktenzeichen

NEB 2-65

Bearbeiter: Wißmann, Salazar

Plandatum

22.06.2020 (Satzungsbeschluss)
26.05.2020 (2. Entwurf, nach Abwägung)
27.04.2020 (2. Entwurf)
27.01.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Vorhaben- und Erschließungsplan ... 5

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 5
3.1 Landesentwicklungsprogramm ... 5
3.2 Regionalplan ... 6
3.3 Flächennutzungsplan ... 6
3.4 Bebauungspläne und Satzungen ... 7
3.5 Nachverdichtungskonzept Neubiberg ... 7
3.6 Verfahren ... 7

4. Plangebiet ... 8
4.1 Lage ... 8
4.2 Nutzungen, Gestaltqualität ... 8
4.3 Eigentumsverhältnisse ... 9
4.4 Erschließung ... 9
4.5 Emissionen ... 9
4.6 Naturschutzfachliche Schutzgebiete und Baumschutz ... 9
4.7 Boden ... 10
4.8 Denkmäler ... 10

5. Planinhalte ... 10
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 12
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 13
5.5 Bauliche Gestaltung ... 13
5.6 Erschließung ... 14
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ... 16
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 18
5.9 Immissionsschutz ... 19
5.10 Altlasten, Bodenschutz ... 19
5.11 Flächenbilanz ... 19

6. Alternativen ... 19

7. Verwirklichung der Planung ... 19

8. Anlagen zur Begründung ... 20

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer des Ärztezentrums am Rathausplatz ist an die Gemeinde Neubiberg mit dem Wunsch herangetreten, das Gelände unter Beibehaltung des Ärztezentrums mit Wohnbebauung zu verdichten.

Planungsgenese:

Laut einer Bauvoranfrage aus dem Jahr 2014 waren auf dem Grundstück Fl.-Nr.142 zur Weiterentwicklung der heutigen Nutzung (Medizinisches Versorgungszentrum) zwei Gebäude mit Verbindungsbau, ein Gebäude mit sozialer Nutzung (gemeindliches Seniorenzentrum) und fünf zusätzliche Wohngebäude geplant. Es war beabsichtigt, dass die Gemeinde Neubiberg den Betrieb des Seniorenzentrums übernimmt. Mit dem Vorhaben sollte das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) als wichtige Infrastruktureinrichtung nahe der Ortsmitte erhalten und das Seniorenzentrum sowie zusätzlicher Wohnraum in kompakten Bauformen in kurzer Distanz zum S-Bahn-Halt und den Nahversorgungseinrichtungen der Gemeinde geschaffen werden. Der entsprechende Bebauungsplanentwurf wurde am 23.02.2015 vom Gemeinderat gebilligt, im Anschluss erfolgten die Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Vorabbeteiligung der Behörden. Die 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf in der Fassung vom 13.07.2015 erfolgte Mitte 2016. Nach ausführlicher Erörterung im Planungs- und Umweltausschuss Neubiberg am 26.07.2016 konnte für das weitere Verfahren keine Mehrheit gefunden werden. Die Abwägung wurde aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgebrochen. Insbesondere in der Kritik waren die Baumassen im Süden des Grundstücks sowie der Wegfall einer großen Zahl von erhaltenswerten Bäumen.

Mit in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen waren die westlich und östlich angrenzenden Wohngrundstücke (WA 1, WA 3), deren bauliche Nachverdichtung über den Bebauungsplan geregelt werden soll. Überplant wurde damit insgesamt eine Fläche von rd. 2,1 ha.

Aufgrund von geplanten Baumfällungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 142 im Dezember 2016 wurde seitens der Gemeinde als Eilhandlung des 1. Bürgermeisters am 22.12.2016 eine zeitlich befristete Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen. Auf die Vorlage eines Antrags auf Vorbescheid vom 16.01.2017 für das Grundstück Fl.-Nr.142 zur Errichtung von 16 Doppelhaushälften und 4 Einfamilienhäusern unter Wegfall des Baumbestandes hat die Gemeinde mit dem Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB reagiert, die am 24.02.2017 in Kraft getreten ist. Damit sollten die seitens der Gemeinde Neubiberg formulierten und am 20.02.2017 konkretisierten Planungsziele gesichert werden. Für einen Bauantrag zum Umbau und zur geringfügigen Erweiterung der beiden östlichen Gebäude des Medizinischen Versorgungszentrums wurde das gemeindliche Einvernehmen i. V. m. der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt. Die Nutzung der Bestandsgebäude als MVZ steht nicht im Widerspruch zu den gemeindlichen Planungszielen.

Die Planungsziele für den Bebauungsplan wurden vom Gemeinderat am 20.02.2017 dahingehend geändert, dass ein gemeindliches Seniorenzentrum auf dem Grundstück nicht mehr vorgesehen ist. Es soll aber Wohnraum geschaffen, der Weiterbetrieb des Medizinischen Versorgungszentrums abgesichert, der Baumbestand erhal-

ten und eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts des grünen Charakters am Rathausanger ermöglicht werden.

Nach Erörterung mehrerer Bebauungsvarianten wurde schließlich entschieden einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um ein vom Grundstückseigentümer eingereichtes Bebauungskonzept mit Einfamilienhausbebauung und einer Sicherung des bestehenden MVZ umzusetzen.

Am 22.07.2019 hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Vorbescheid vom 16.01.2017 für das Grundstück Fl.-Nr.142 zur Errichtung von 16 Doppelhaushälften und 4 Einfamilienhäusern zurückgezogen.

Mit dem Beschluss vom 18.11.2019 wurde die am 24.02.2017 in Kraft getretene Veränderungssperre von der Gemeinde aufgehoben.

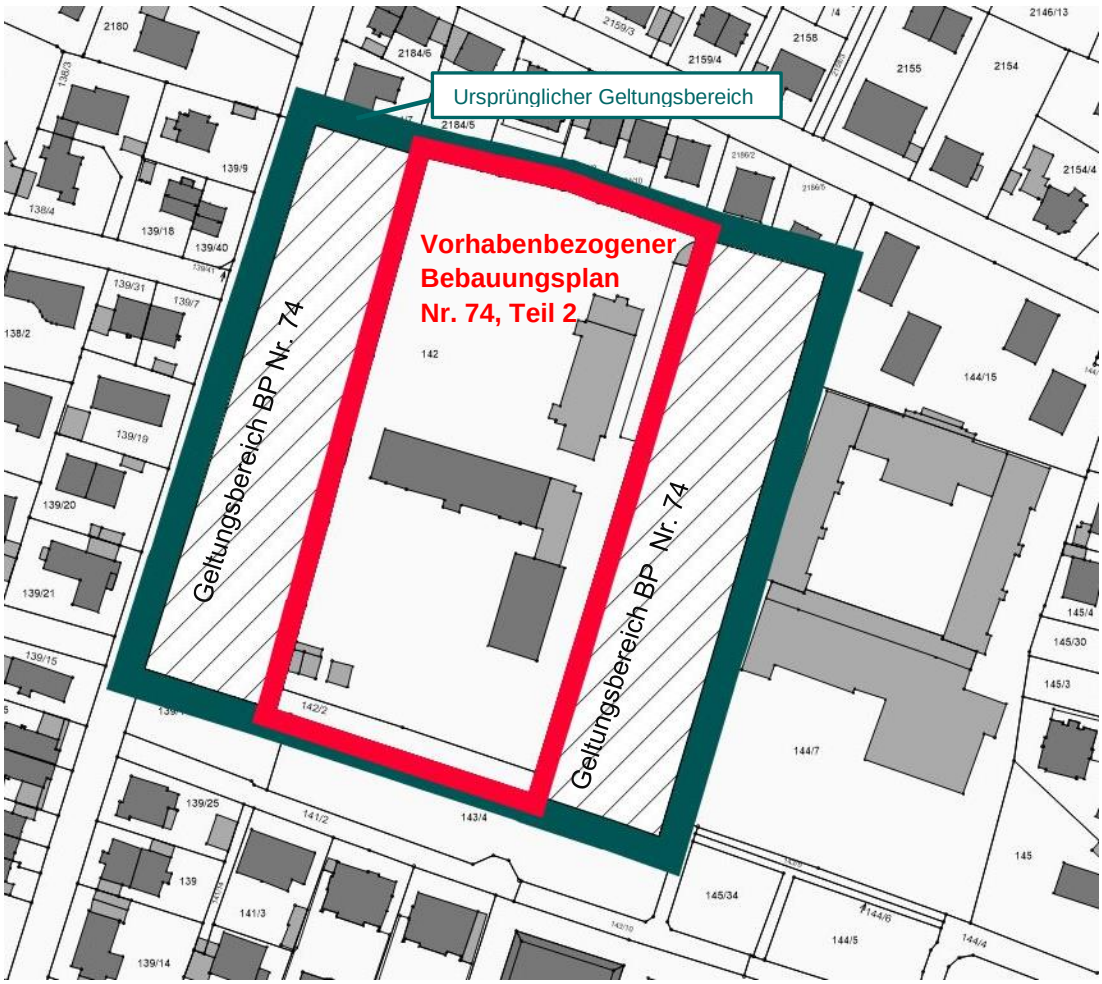


Abb. 1 Ursprünglicher und gegenwärtiger Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 74 , ohne Maßstab, Quelle Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.02.2019

Mit Schreiben vom 13.09.2019 wurde seitens des Eigentümers ein Antrag für die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Gemeinde eingereicht. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.01.2020 diesem Antrag zugestimmt.

Ebenfalls am 27.01.2020 wurde beschlossen das Plangebiet für den hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 auf das Grundstück Fl.-Nr. 142 sowie die südlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Rathausplatz) zu reduzieren. Der nun vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Wohnbaufläche (WA), ein Sondergebiet (SO) sowie die südlich angrenzenden Verkehrsflächen der Straße „Rathausplatz“. Bei der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilfläche aus Grundstück Fl.-Nr. 142/2) handelt es sich um eine nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche (vgl. Festsetzung A 1.2), die nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr.142 wird unter der Maßgabe, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den Bestand des Medizinischen Versorgungszentrums MVZ für eine wohnortnahe Versorgung mit medizinischen Dienstleistungen zu sichern, neu geordnet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht einen Abbruch des ehemaligen Kinderheimes Emmy-Fischer-Giehrl (Ost-West-Querriegel) zugunsten der Errichtung von 13 Wohngebäuden vor. Ein Teil der erhaltenswerten Bäume soll erhalten werden.

Die Stellplätze für die Wohngebäude und das MVZ sind in zwei Tiefgaragen und im teilweise oberirdisch untergebracht. Zur Erschließung des MVZ dient die bestehende Erschließung im Osten des Grundstücks. Über ihn sind auch die Einzelhäuser im Norden einschließlich der zugeordneten Stellplätze zu erreichen.

Der Entwurf weist folgende städtebauliche Kennzahlen auf:

Grundfläche WA	1.660 m²
GRZ WA	0,25
Geschossfläche WA	3.199 m²
GFZ WA	0,48
Wohneinheiten WA	23
Grundfläche SO	1.250 m²
GRZ SO	0,32
Geschossfläche SO	2.300 m²
GFZ SO	0,59
GRZ gesamt	0,27
GFZ gesamt	0,52

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Neubiberg liegt im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Die Verdichtungsräume sollen u. a. so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion ei-

ne räumliche ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Freiraumstruktur gewährleisten,

- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen (G 2.2.7).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Z 8.1). In den Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten (Z 8.2).

3.2 Regionalplan

Neubiberg ist im Regionalplan München als Grundzentrum ausgewiesen (Z 1). Gemäß dem Regionalplan sind bei der Siedlungsentwicklung Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen (Z 4.1).

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neubiberg aus dem Jahre 1984 als Gemeinbedarfsfläche (Jugendheim und Kindergarten) dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

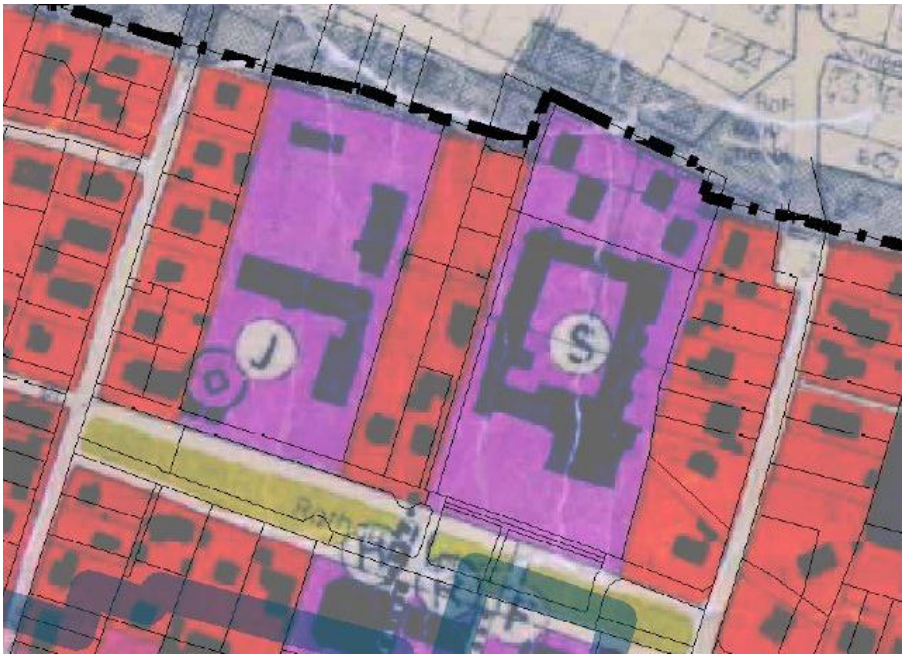


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP und Flurkarte, Stand 1984, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das gesamte Gemeindegebiet existiert ein Baulinienplan Nr. 23/B/20 aus dem Jahre 1920. Er legt zur Lindenallee eine Vorgartenzone von 5 m und zum Rathausplatz von 12 m fest. Diese ist jedoch bereits zum Rathausplatz hin durch bestehende Bebauung übersprungen.

Im Plangebiet besteht demnach Baurecht gem. § 30 BauGB i.V.m. § 34 BauGB.

Abb. 3 Auszug aus dem Baulinienplan mit aktueller Flurkarte (RIWA-GIS)

3.5 Nachverdichtungskonzept Neubiberg

Neubiberg verfügt mit dem Nachverdichtungskonzept aus dem Jahre 2010 über ein informelles Planwerk, das den künftigen Bauleitplanungen zugrunde gelegt wird. In dem Konzept wurden alle Wohn- und Mischgebiete (laut FNP) hinsichtlich ihrer Eignung für Nachverdichtung überprüft und Maßnahmen zur Steuerung der Nachverdichtung empfohlen. Fl.-Nr.142 ist nicht Bestandteil des Konzeptes, da dieses laut rechtswirksamen FNP als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist.

Das Nachverdichtungskonzept trifft die Aussage, dass größere Ansiedlungen und Nachverdichtungen durch Geschosswohnungsbauten vor allem im Bereich der Hauptstraße gefördert werden sollten. Auch für das Bauquartier zwischen Lindenallee und Wittelsbacher Straße ist aufgrund der Lage in der Nähe des S-Bahnhaltepunktes Neubiberg eine gezielte Nachverdichtung durch Umstrukturierung vorgesehen.

3.6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung wurde bereits im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 74 durchgeführt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das bereits bebaute Plangebiet liegt in der Ortsmitte Neubibergs unweit des Rathauses und weiterer zentraler öffentlicher Einrichtungen wie einer Grundschule, der Gemeindebibliothek und der Volkshochschule. Es wird begrenzt durch den Rathausplatz im Süden (Grünfläche, Fl.-Nr. 143/4) und der Gemeindegrenze zur Landeshauptstadt München im Norden. Im Westen wird das Gebiet von den Grundstücken Fl. Nrn. 139/26, 139/16, 139/24, 139/23, 139/37 und 139/30 und im Osten von den Grundstücken Fl.-Nrn. 143/7, 143/6 begrenzt. Das Plangebiet ist eben, liegt etwa auf eine Höhe von 550,0 m ü. NHN und hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.06.2018

4.2 Nutzungen, Gestaltqualität

Im Plangebiet ist ein Ärztezentrum (Medizinisches Versorgungszentrum) untergebracht. Das Umfeld ist ganz überwiegend geprägt von Wohnbebauung. Westlich, nördlich und östlich schließen Wohngebäude an, südlich der als öffentliche Grünfläche gestaltete Rathausplatz.

Das Grundstück Fl.-Nr.142 ist die letzte größere Grüninsel in der sog. Gartenstadt Neubiberg westlich des Schopenhauer Waldes. Es ist mit einer Bauzeile in Nord-Südrichtung und einem quer liegenden Gebäuderiegel nur sehr locker bebaut. Das ehemalige Kinderheim in der Mitte unterteilt das Grundstück in einen nördlichen und südlichen Bereich mit stadtparkähnlichem Charakter.

Besonders prägend für das Baugebiet und den angrenzenden, angerartigen, als große langgestreckte Grünfläche gestalteten Rathausplatz ist der teilweise alte und

zahlenmäßig umfangreiche Baumbestand auf dem Grundstück Fl.-Nr.142 und dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 143/5. Er bildet eine gestalterische Einheit mit der öffentlichen Grünfläche des Rathausplatzes.

Der Baumbestand des gesamten Geltungsbereichs wurde im Zuge des Planverfahrens detailliert untersucht - siehe hierzu das Dokument "Baumbestand Bebauungsplan Neubiberg Nr. 74, Margarethe Waubke Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, München 09.02.2018, ergänzt 17.12.2018".

Die Bebauung an der Nordseite des Rathausplatzes weist wegen der dort ab den 1920er Jahren entstandenen öffentlichen Nutzungen markante Vor- und Rücksprünge auf, die das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität des Rathausplatzes zusammen mit dem mächtigen Baumbestand in positiver Weise prägen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl.-Nr. 142 ist in Privatbesitz, der Rathausplatz (Fl.-Nr. 142/2), gehört der Gemeinde Neubiberg.

4.4 Erschließung

Der Rathausplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und nur bis zum Abzweig Fl.-Nr.144/22 (Fußweg Schule) für Kfz befahrbar. Er ist ein durch Fußgänger und Radfahrer stark frequentierter Weg zur Grundschule am Rathausplatz. Über den Rathausplatz wird derzeit u. a. das Medizinische Versorgungszentrum erschlossen (private Stichstraße auf dem Grundstück).

Der S-Bahnhaltepunkt Neubiberg liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m. Die Hauptstraße Neubiberg wird zudem von Bussen bedient, die angrenzende Gemeinden und die LH München (S/U-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd) anfahren.

In der südwestlichen Ecke des Grundstücks Fl.-Nr.142 befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke München.

4.5 Emissionen

Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen in planerisch relevantem Umfang sind nicht gegeben oder durch die Planung zu erwarten.

Konflikte könnten sich aus einer gewerblichen Nutzung der Stellplätze des MVZ ergeben, wenn diese auch in der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr genutzt würden. Nach schriftlicher Stellungnahme des MVZ vom 10.07.2019 wird das Medizinische Versorgungszentrum jedoch ausschließlich tagsüber, außerhalb dieser Zeiten genutzt.

4.6 Naturschutzfachliche Schutzgebiete und Baumschutz

Aufgrund der Abfrage der einschlägigen Schutzgebietskategorien unter Verwendung des Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) sind im Gel-

tungsbereich und im näheren Umfeld keine geschützten und kartierten Biotope, kein Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder weitere Schutzkategorien (z.B. Flächen nach dem Ökoflächenkataster) aufgeführt.

Der Neubiberger Gemeinderat hat am 12.11.2018 ein Verfahren zum Erlass einer Baumschutzverordnung angestoßen. Das Ziel dieser Verordnung soll im Erhalt der Durchgrünung und somit der Sicherung der positiven Wirkungen von Bäumen für das Ortsbild, das innerörtliche Klima sowie den Arten- und Biotopschutz liegen. Die Baumschutzverordnung wurde am 13.05.2019 vom Gemeinderat beschlossen und trat am 04.07.2019 in Kraft. Die Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde gelten darüber hinaus als besondere Schutzbestimmungen für Bäume und Grünbestände.

4.7 Boden

4.7.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.8 Denkmäler

4.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden wird im Teil B der Satzung hingewiesen.

4.8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

4.8.3 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 20.06.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), die beiden Gebäude des

MVZ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum“ (SO) festgesetzt. In diesem sind bauliche Nutzungen für medizinische Zwecke und der Daseinsvorsorge (Arzt-, Heilpraktiker- und Therapiepraxen, Labore, für medizinische Nutzungen notwendige Verwaltungseinrichtungen) zulässig. Der Rathausplatz ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und folgen damit dem Wunsch des Grundstückseigentümers.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauraumbezogen festgesetzt und ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Es werden Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche (GR, GF) und der maximalen Wand- und Firsthöhen (WH, FH) getroffen. Die Festsetzungen im WA orientieren sich eng am eingereichten Vorhaben (VEP). Im SO wurde die zulässige Grund- und Geschossfläche gegenüber dem Bestand erhöht, um Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, sind für jedes Baugrundstück die maximal zulässige Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Bezug ist die Höhe des Fertigfußbodens bei 550,10 m ü. NHN. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von durchschnittlich 550,0 m ü. NHN.

Die maximal zulässige Grund- und Geschossfläche darf durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen und Lichtschächte um maximal 30 % (WA) und 10 % (SO) überschritten werden. Damit soll die Versiegelung zum Schutz des Bodens begrenzt werden. Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind generell nicht zulässig.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) sind wie folgt geregelt:

Die Überschreitungsmöglichkeit im WA beträgt wegen der geringeren GR und der Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage 152 % (2.523 m²) und im SO 140% (1.750 m²).

Tiefgaragen sind zum Erhalt von Bodenfunktionen mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen. Eine Fläche mit geringerer Überdeckung ist im Anschluss an die Tiefgarageneinhausung im Süden des WA festgesetzt.

Die Tabelle in der Anlage gibt grundstücksbezogen einen Überblick über die Flächengrößen und die städtebaulichen Kennzahlen.

Mit den Festsetzungen zum Nutzungsmaß werden die Maximalwerte des § 17 BauNVO in allen Gebieten eingehalten. Die Baudichte beträgt künftig bis zu

im WA : 0,25 GRZ, 0,48 GFZ
im SO: 0,32 GRZ, 0,59 GFZ

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen bestimmt, die sich eng am Vorhabenplan orientieren (WA) und Spielräume für eine zukünftige Entwicklung lassen (SO).

Entlang des Rathausplatzes weist die Bestandssituation der straßenseitigen Bebauung Vor- und Rücksprünge auf. Dies ist historisch durch die dort installierten öffentlichen Nutzungen (Kinderheim, Grundschule) und die damit einhergehenden Gebäudetypologien zu erklären. Die Situation muss vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung der Bebauung städtebaulich neu interpretiert werden. Insofern ist es sinnvoll zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und bei Erhalt von prägenden Bäumen und Baumgruppen die Bebauung im Bereich des Geltungsbereichs näher an den Rathausplatz als bisher heranrücken zu lassen. Da dies nur punktuell und anschließend an bestehende Bebauung zugelassen wird, werden die den Rathausplatz prägenden Gebäudevor- und -rücksprünge insgesamt beibehalten.

Der inzwischen beinahe 100 Jahre alte Baulinienplan ist im Bereich des Rathausplatzes allenfalls insoweit geeignet einen Maßstab für die zukünftige Bebauung zu setzen, als es auch heute aus Ortsbildgründen noch nachvollziehbar ist.

Die Baugrenzen dürfen von Balkonen und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Dies wird erforderlich, weil die Baugrenzen im WA eng um die geplanten Gebäude gezogen sind.

Im Bebauungsplan sind die Regelungen der BayBO zu den Abstandsflächen nicht angeordnet. Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Baugrenzen und den zulässigen Wand- und Firsthöhen. Die vorgenannten Festsetzungen sind so gewählt, dass die Abstandsflächen jeweils mindestens 3 m betragen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5, Satz 1 BayBO werden zwischen folgenden Baufeldern nicht eingehalten:

- 1 und 2
- 3 und 5
- 3 und 14
- 5 und 14
- 7 und 14
- 11 und 15

Die Unterschreitungen sind im „Übersichtslageplan Abstandsflächen“ (Anlage) rot dargestellt. Aus dem Plan lassen sich auch die Grundrisse in der Erdgeschosszone entnehmen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde zum einen durch die Grundrissorientierung, die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt ist, sichergestellt, dass in den o. g. Bereichen mit Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen im EG (WA) keine Fenster von Wohnräumen angeordnet sind bzw. die betreffenden Wohnräume in eine andere Himmelsrichtung orientiert sind. Hiermit wird eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Zum zweiten sind die Abstände zwischen den Baufenstern so groß, dass bei Einhaltung der zulässigen Wandhöhe der 45°-Schatten nicht auf solche Fassaden fällt, die hier ihre Hauptorientierung haben.

In Abb. 5 sowie im Plan „Detailansicht Abstandsflächen“ (Anlage) ist die Situation zwischen Baufenster 5 und 14 dargestellt. Hier befindet sich im EG des MVZ ein Arbeitszimmer (Sprechzimmer). Wegen des großen Abstands zum Baufenster 5 ist die Belichtungssituation zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse ausreichend.

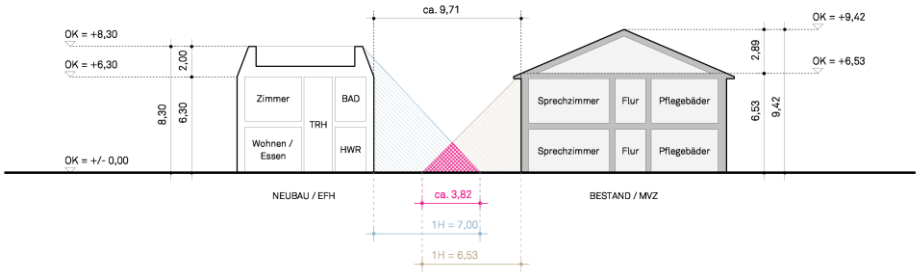


Abb. 5 Neubau eines Wohnquartiers am Rathausplatz 1 in Neubiberg, Kartenbeck und Lang Architekte, Detailschnitt Abstandsflächen, 20.12.2020 (Ausschnitt)

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.4.1 Ruhender Verkehr im WA und im SO

Die erforderlichen Stellplätze sind in zwei Tiefgaragen und als offene Stellplätze im Plangebiet angeordnet. Außerhalb der für die Tiefgaragen und die offenen Stellplätze festgesetzten Flächen sind im Gebiet keine Stellplätze zulässig. Mit der Festsetzung wird die Anordnung der Stellplätze im Plangebiet geregelt.

Teile einer Tiefgarage befinden sich im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans. Sie gehört zu den östlich angrenzenden Grundstücken im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 74 „Östlich der Lindenallee“. Hier ist entsprechend ein Geh-, Fahr und Leitungerecht eingetragen.

5.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur in der entsprechend gekennzeichneten Fläche im Südwesten des Plangebiets zulässig. Damit sind sie im Gebiet weitgehend ausgeschlossen, weil das Freiflächenkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans keine privaten Gärten mit entsprechenden Nebenanlagen vorsieht.

5.5 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude im SO ist festgesetzt, dass nur die üblichen Hauptdachformen Sattel-, Walm-, und Flachdach zulässig sind. Als Abwandlung des Walmdaches ist noch das auch in Neubiberg übliche Krüppelwalmdach mit in den Katalog der zulässigen Dachformen aufgenommen. Die entsprechenden Dächer müssen aus gestalterischen Gründen zudem symmetrisch ausgeführt und die Firstrichtung aus Gründen der Proportion parallel zur längeren Gebäudekante ausgerichtet sein. Dies soll zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen.

Für das WA ist keine Dachform festgesetzt. So wird die Sonderdachform im Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht.

Die Firsthöhe ist im WA entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans einheitlich auf 9,6 m bzw. 8,3 (Nordbauten) begrenzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen dient die Höhenkote 550,10 m ü.NHN (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss).

Dachaufbauten werden generell wegen der Sonderdachform im WA ausgeschlossen. Im SO sind keine Dachgauben vorhanden bzw. vorgesehen.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind generell nicht zulässig. Sie entsprechen nicht dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern und Flachdächern ist aus gestalterischen Gründen geregelt, dass sie möglichst eingepasst in die Dachlandschaft errichtet werden. Auf Flachdächern sind auch aufgeständerte Anlagen zulässig, die vom Rand des Daches zurückversetzt errichtet werden müssen.

Um den durch Grünflächen, Wohnen und öffentliche Einrichtungen geprägten Charakter des Rathausplatzes nicht zu beeinträchtigen, werden Vorgaben für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

5.6 Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Rathausplatz (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen. Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf der Straße „Rathausplatz“ infolge der zusätzlichen Wohnbebauung abzuschätzen, wurde bereits im Dezember 2015 ein Verkehrsgutachten (Büro Lang + Burkhardt) angefertigt. Das Gutachten wurde auf der Grundlage einer inzwischen verworfenen Planungskonzeption erstellt. Daher wurde an das Planungsbüro für Verkehrsplanung und Städtebau, Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, München im Juli 2019 ein aktualisiertes Gutachten beauftragt (Anlage), das die damalige Planung mit 35 zusätzlichen Wohneinheiten im WA (Fl. -Nr. 142) berücksichtigt. Da die aktuelle Planung für das WA nur 23 zusätzliche Wohnungen vorsieht, sind die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens als geringer einzuschätzen. Auch die Anordnung der Stellplätze (oberirdisch und in Tiefgaragen) ist weitgehend unverändert. Die Grundlagen für die Nachverdichtung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74 „Lindenallee“ sind ebenfalls unverändert. Auf eine Aktualisierung des Gutachtens kann daher verzichtet werden.

Das Gutachten berücksichtigt die geplante Wohnnutzung im Plangebiet, das verbleibende MVZ sowie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74. Es wird ein maximales Fahrtenaufkommen von bis zu 670 KFZ-Fahrten / Tag (Quell- und Zielverkehr) erwartet. Die maximalen Belastungsspitzen werden mit 60 bis 65 Kfz/h am Morgen und am frühen Nachmittag erwartet. Für den als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesenen Rathausplatz sieht die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt

06) für Wohnwege eine maximale stündliche Belastung von 150 Kfz-Bewegungen/h vor. Die prognostizierten Belastungsspitzen liegen demnach im verträglichen Bereich und lassen Spielraum nach oben.

5.6.2 Rettungswege

Das Konzept für die Feuerwehr für das Plangebiet sieht eine Erschließung sowohl des MVZ als auch des Einzelhäuser im nördlichen Grundstücksteil über den östlichen Privatweg vor. Der Bebauungsplan ermöglicht Flächen für eine Wendemöglichkeit der Feuerwehr im mittleren und im nördlichen Bereich der östlichen Zufahrt. Damit können auch die über 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegenden Bauräume erreicht werden.

Im Übrigen sind die Gebäude deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Rathausplatz entfernt. Besondere Festsetzungen für den vorbeugenden Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf bis zu 6,60 m und Firsthöhen von bis zu 9,60 m nicht gegeben.

5.6.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das gesamte Plangebiet ist an die Wasserversorgung der Stadtwerke München angeschlossen. Für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband München-Südost zuständig. Die Entsorgung anfallender Abwässer ist auch bei Realisierung der Planungen sichergestellt. Für Anliegerwege bzw. private Verkehrsflächen ist zur Verlegung von Erdgas- und Wasserversorgungsanlagen und Abwasserentsorgungsleitungen zu Gunsten der Stadtwerke München bzw. dem Zweckverband München-Südwest eine Dienstbarkeit einzutragen.

5.6.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Das Gebiet wird durch das Netz der Stadtwerke München mit elektrischem Strom versorgt. Das Fernwärmenetz wird im Sommer 2019 am Rathausanger verlegt. Ein Anschluss an die Fernwärme ist ab diesem Zeitpunkt möglich. Ein Nahwärmenetz besteht nicht. Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

5.6.6 Abfallbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr.142 erfolgt über den bestehenden Anschlusskanal Stz DN 200 Rathausplatz.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Bodenverhältnisse lassen dies zu.

Der Anfallende Müll muss am Abfuhrtag auf Flächen am Rathausplatz bereitgestellt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine entsprechende Fläche westlich der südlichen Tiefgaragenzufahrt vor.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Wesentliche Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen ist die Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes. Für den Geltungsbereich wurde ein Baumbestandsplan (Alexander Samy, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt – Datum: 27.06.2014 – Projektnummer 813.14) erstellt. Die Bäume wurden hierbei eingemessen und in einer Tabelle mit folgenden Kriterien dokumentiert:

Baumart (botanischer Name), Stammumfang, Höhe in m, Kronendurchmesser in m, Angaben zur Vitalität, sog. Defektsymptome (Schadmerkmale), Angaben zur Fällung (empfohlen oder aufgrund Bauvorhaben) und Angaben zur Pflege (Kronenreduzierung)

Die an die Fl. Nr. 142 direkt angrenzenden Bäume wurden mit eingemessen. Es handelt sich um Bäume auf der Fl. Nr. 139/26.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Zielvorgabe vorgesehen, möglichst viele Bäume zu erhalten. Bäume, die aufgrund ihrer Schadmerkmale (Verkehrssicherungspflicht) zur Fällung empfohlen worden sind, sind bereits im Dezember 2014 entfernt worden.

In der Summe sind im Bebauungsplan-Entwurf möglichst viele erhaltenswerte Bäume eingetragen. Siehe hierzu auch das Dokument "Baumbestand Bebauungsplan Neubiberg Nr. 74, Margarethe Waubke Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, München 09.02.2018, ergänzt 17.12.2018", welches als Anlage beigefügt ist.

Wie bereits in Kapitel 4.2 erläutert worden ist, soll der räumliche Charakter des Rathausplatzes als Platzraum erhalten werden. Hierfür ist es wichtig, die nördlich der Fahrbahn angrenzenden unbebauten Vorgartenbereiche als solche zu erhalten, um den freien Platzcharakter des Rathausplatzes zu bewahren.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs, z. B.

- weitestgehender Erhalt von als erhaltenswert begutachteten Bäumen (8 Bäume sind aufgrund der Baumaßnahme nicht zu halten und als zu entfernen gekennzeichnet)
- Pflanzgebot pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche für einen großkronigen Baum unter Anrechnung bestehender Bäume
- Pflanzgebot pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche von 2 standortgerechten, heimischen Sträuchern
- Je 3 offene, oberirdische Stellplätze Pflanzung eines großkronigen Baumes
- Erdüberdeckung der Tiefgaragen in einer Stärke von 80 cm
- Ersatzpflanzungen für abgängige zu erhaltende Bäume
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Baumbestandes auf der Fl. Nr. 142

Hier wird auf die Stellungnahme des Büro TreeConsult, Gauting vom 22.06.2018 verwiesen, die als Anlage beigefügt wird.
Die Inspektion des Baumbestandes erfolgte mit vier Begehungen (07.04.2018, 08.04.2018, 08.05.2018, 15.05.2018) zu aussagekräftigen Zeiten - hinsichtlich des zu erwartenden Artenvorkommens. Die Gutachter kommen zu folgenden Aussagen:

"Insgesamt konnten 25 Arten auf dem gegenständlichen Grundstück oder direkt angrenzend festgestellt werden (Tab. 2). Keine dieser Arten ist nach der bayerischen Roten Liste gefährdet. Bei 19 der festgestellten Arten ist eine Bindung an den Baumbestand des Grundstückes herstellbar, davon bei allen 14 Arten, die ein Brutverhalten aufwiesen. Bei sechs Arten mit Brutverhalten auf dem Grundstück ist eine Abhängigkeit zum Vorhandensein von Baumhöhlen nachgewiesen (Bauer et al. 2005). Eine weitere Art (Grünspecht) ist als potenzieller zukünftiger Brutvogel ebenfalls vom Altbaumbestand abhängig. Insgesamt lässt sich eine vergleichsweise hohe Artenzahl mit hoher Abhängigkeit vom Baumbestand und Baumhöhlen attestieren." Seite 8.

In der abschließenden Bewertung auf Seite 8 heißt es weiter: "Insgesamt konnten an 24 Bäumen Habitatstrukturen identifiziert werden, die für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten von Bedeutung sind. Es konnten neun Baumhöhlen an fünf Bäumen gefunden werden. Diese sind von besonders hoher Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und baumbewohnende Fledermausarten. Die Dichte der Baumhöhlen ist im Vergleich zu Wirtschaftswäldern überdurchschnittlich hoch (Moning et al. 2010)."

Maßnahmen zur Vermeidung
Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszulösen, ist in den Hinweisen geregelt, dass die Entfernung von Bäumen in der brutfreien Zeit zu erfolgen hat (vom 1. Oktober bis Ende Februar) und die Bäume vor der Fällung auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu prüfen sind. Das weitere Vorgehen ist entsprechend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Gegenüber Bebauungsvarianten mit stärkerer Versiegelung Erhalt von Bäumen und begrünten Freiflächen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhalt der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Würmkanal
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich einer eines SPNV-Halts und von Bushaltestellen, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Erhalt von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Dienstleistungsbetrieben, die der Versorgung des Ortes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO_2-Emissionen

5.9 Immissionsschutz

Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen in planerisch relevantem Umfang sind nicht gegeben oder durch die Planung zu erwarten. Daher sind keine entsprechenden Festsetzungen erforderlich (vgl. Pkt. 4.5)

Bei der Tiefgaragenausfahrt am Rathausplatz des WA ist keine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge zu erwarten, da der Abstand zur Wohnbebauung am Rathausplatz über 40 m beträgt und gut begrünt ist.

Im Hinblick auf die Lärmemissionen der ein- und ausfahrenden KFZ ist jedoch darauf zu achten, dass durch technische Maßnahmen an der Abfahrtsrampe ein Mindestschalldämmmaß zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten wird. Auch zu berücksichtigen sind Geräusche durch Lüftungsanlagen der Tiefgarage.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Es bestehen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet.

Gemäß Art. 1 BayBodSchG sind die in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Behörde, hier dem Landratsamt München mitzuteilen.

5.11 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 11.013 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 406 m²
WA	ca. 6.701 m²
Sondergebiet	ca. 3.905 m²

6. Alternativen

Die vorliegende Planungskonzeption sieht eine Neustrukturierung der Bebauung im Plangebiet vor. Standortalternativen drängen sich nicht auf und wurden daher auch nicht geprüft. Alternativen, wie z. B. die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (Seniorenzentrum) oder anderer Städtebaulicher Entwürfe wurden im vorangegangenen Verfahren geprüft, schließlich jedoch verworfen.

7. Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung steht in Abhängigkeit von der Umsetzungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Maßnahmen zur Bodenordnung, Erschließung oder Grunderwerb sind seitens der Gemeinde Neubiberg nicht erforderlich.

8. Anlagen zur Begründung

- Neubiberg Rathausplatz 1, Neubau eines Wohnquartiers am Rathausplatz 1 in Neubiberg, Übersichtslageplan Abstandsflächen, 20.12.2019
- Neubiberg Rathausplatz 1, Neubau eines Wohnquartiers am Rathausplatz 1 in Neubiberg, Detailschnitt Abstandsflächen, 20.12.2019
- Lang + Burkhardt, Verkehrsplanung und Städtebau: Neubiberg Rathausplatz 1, Medizinisches Versorgungszentrum St. Cosmas -Erweiterung- (Teilbereich Bebauungsplan Nr. 74), Verkehrsgutachten, München 08.12.2015, fortgeschrieben am 24.07.2019 –Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger für Verkehrsplanung und Städtebau-
- Baumbestand Bebauungsplan Neubiberg Nr. 74, Margarethe Waubke Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, München 09.02.2018, ergänzt 17.12.2018
- Artenschutzrechtliche Bewertung des Baumbestandes auf dem Grundstück Rathausplatz 1-3, Bebauungsplan Fl.-Nr. 142, Treeconsult Brudi & Partner, Gauting
- Neubiberg, Bebauungsplan Nr. 74, Flächen, städtebauliche Kennzahlen, 27.01.2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Neubiberg, den .....

.....
Thomas Pardeller
1. Bürgermeister