
Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet P4	Frau Huber		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	19.05.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Neubau einer Wohnanlage mit 4 Mehrfamilienhäusern und Parkgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 177/4, 177/5, 177/6, 177/8, 177/9, 177/38 - Vorstellung der Planung

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Anschreiben wg Befreiungen (vertrauliche Anlage)
- 03 - Übersicht Lageplan (vertrauliche Anlage)
- 04 - Entwurf - Haus A (vertrauliche Anlage)
- 05 - Entwurf - Haus B - Parkgarage (vertrauliche Anlage)
- 06 - Entwurf - Haus C (vertrauliche Anlage)
- 07 - Entwurf - Haus D (vertrauliche Anlage)
- 08 - Entwurf - Haus E (vertrauliche Anlage)
- 09 - Entwurf - Abstandsflächen (vertrauliche Anlage)
- 10 - Entwurf - Übersicht Stellplätze (vertrauliche Anlage)
- 11 - Gesamtübersicht Entwurf (vertrauliche Anlage)
- 12 - Entwurf - Schemaansichten (vertrauliche Anlage)
- 13 - Entwurf - Übersicht Baugrenzen (vertrauliche Anlage)
- 14 - Bebauungsplan Nr. 14.1 - 6. Änderung
- 15 - Stellungnahme_Riemensperger (vertrauliche Anlage)

Sachverhalt

Mit Baugenehmigung des Landratsamt Freising vom 18.06.2025 wurde der Neubau einer Wohnanlage mit 52 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 177/4, 177/5, 177/6, 177/8, 177/9 und 177/38 genehmigt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ (6. Änderung). Die genehmigte Wohnanlage hielt die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage ist eine Umsetzung des genehmigten Bauvorhabens nicht möglich. Daher wurde der Verwaltung eine neue Planung vorgestellt.

Am 27.04.2026 fand ein Abstimmungstermin zwischen der Verwaltung, Herrn Markus Vogl und der Planerin statt. In diesem Termin wurden die folgenden Lösungsmöglichkeiten erarbeitet:

- Parkierungsanlage lediglich 3 Geschosse
- Es soll versucht werden ein UG im Parkhaus herzustellen
- Das Parkhaus soll so konzipiert werden, dass ggf. das 3. OG als Wohnen genutzt werden kann
- Verschiebung des Parkhauses nach Süden in den Pfarrer-Weiß-Weg
- Riegelbebauung an der Siegfriedstraße

Aus diesem Abstimmungsgespräch entstand die in der Anlage beigefügte Planung.

Begründung des Bauherrn:

Aufgrund der seit der Erteilung der ursprünglichen Genehmigung erheblich veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der deutlich gestiegenen Baukosten, kann das bereits genehmigte Bauvorhaben in der ursprünglichen Form nicht mehr wirtschaftlich vertretbar umgesetzt werden.

Hinzu kommt, dass die ursprünglich vorgesehene Tiefgarage aufgrund der Baugrundverhältnisse – insbesondere des erforderlichen Bauens im Grundwasser – ein wirtschaftlich nur schwer kalkulierbares Risiko darstellt.

Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit dem Bürgermeister, dem Bauamt sowie unter Einbindung des städtebaulichen Planers ein überarbeitetes Planungskonzept entwickelt. Ziel war es, eine wirtschaftlich tragfähige, funktional sinnvolle und städtebaulich verträgliche Lösung zu erarbeiten, die zugleich die ursprünglich vorgesehene Wohnfläche so weit wie möglich erhält.

Die beantragte Befreiung betrifft den Bebauungsplan Nr. 14.1, 6. Änderung „Ortszentrum – Theresienstraße“, und umfasst folgende Anpassungen:

Verschiebung der Baugrenzen

Die Baugrenzen werden entsprechend dem vorliegenden 2. Entwurf Übersicht Baugrenzen verschoben. Die Verschiebung der Baugrenzen erfolgt auf Wunsch des städtebaulichen Planers der Gemeinde Hallbergmoos mit dem Ziel, entlang der Siegfriedstraße eine klare und geradlinige Bauflucht zu schaffen. Gebäude C weist dabei unverändert die ursprünglich geplante Breite auf. Um dennoch eine durchgehende und einheitliche Straßenansicht zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Baugrenzen sowie die Anordnung der übrigen Gebäude entsprechend anzupassen. Die Maßnahme dient somit der städtebaulichen Ordnung und trägt zu einer gestalterisch klaren und ruhigen Straßenraumwirkung bei.

Errichten einer Parkgarage

Die ursprünglich geplante Tiefgarage kann aufgrund der erheblich gestiegenen Baukosten, sowie der schwierigen Baugrundverhältnisse – insbesondere im Hinblick auf das Bauen im Grundwasser – wirtschaftlich nicht mehr vertretbar umgesetzt werden. Die damit verbundenen Risiken sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zuverlässig kalkulierbar. Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit dem Bürgermeister sowie dem Bauamt eine alternative Lösung entwickelt. Um die erforderlichen Stellplätze weiterhin nachweisen zu können, ist die Errichtung einer oberirdischen Parkgarage vorgesehen. Der hierfür notwendige Flächenbedarf führt zum Entfall des Gebäudes B. Diese Neuordnung stellt sicher, dass sowohl die funktionalen Anforderungen (Stellplätze) als auch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Gesamtprojekts gewährleistet werden.

Wohnnutzung auf Parkgarage

Durch den Wegfall des ursprünglich geplanten Gebäudes B entfallen rund 720m² Wohnfläche. Im Zuge der Abstimmungen wurde daher der Vorschlag des städtebaulichen Planers der Gemeinde Hallbergmoos aufgegriffen, zusätzliche Wohnnutzung in Kombination mit der geplanten Parkgarage zu realisieren. Hierzu ist vorgesehen, die Parkgarage teilweise in das Erdreich abzusenken (ein Geschoss unter Gelände) und oberirdisch drei Parkdecks auszubilden. Die Ausbildung von drei oberirdischen Parkebenen ist erforderlich, um den gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stallplatznachweis vollständig zu erfüllen.

Auf dieser Struktur kann ergänzend Wohnnutzung angeordnet werden, wodurch ein Teil der entfallenden Wohnfläche kompensiert wird.

Erhöhung der Wandhöhe für Gebäude D und Parkgarage

Zur weiteren Kompensation der durch den Wegfall des Gebäudes B entfallenden Wohnfläche ist für Gebäude D eine zusätzliche Geschossebene vorgesehen (IV SD). Hierdurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne weitere Flächen in Anspruch zu nehmen oder zusätzliche Versiegelung zu verursachen. Ebenfalls ist die Anpassung der Wandhöhe für das Parkhaus erforderlich, um die geplante Kombination aus Parken und Wohnen funktional umzusetzen. Die

Maßnahme stellt eine flächensparende, wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich vertretbare Lösung dar.

Überschreitung der Abstandsflächen im Bereich der Parkgarage

Die Überschreitung der Abstandsflächen ergibt sich aus der geänderten Anordnung der Baukörper im Rahmen des überarbeiteten Gesamtkonzepts, sowie aus den funktionalen Anforderungen an die geplante Parkgarage. Die Parkgarage ist erforderlich, um den gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplatznachweis vollständig zu erfüllen, nachdem die ursprünglich vorgesehene Tiefgarage aus wirtschaftlichen und baugrundbedingten Gründen nicht realisier- bzw. umsetzbar ist.

Wir bitten um sachgerechte Prüfung des vorgestellten überarbeiteten Planungskonzepts einschließlich der dargestellten Befreiungen und Abweichungen, sowie um eine positive grundsätzliche Einschätzung, damit die weitere Planung auf dieser Grundlage fortgeführt und der formelle Bauantrag entsprechend vorbereitet werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung begrüßt das überarbeitete Planungskonzept. In Anbetracht der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der schwierigen Baugrundverhältnisse stellt der vorliegende Entwurf einen zielführenden Kompromiss dar.

Die Parkieranlage wird auf drei oberirdische Geschosse begrenzt. Im Parkhaus wird ein Untergeschoss hergestellt. Das 3. OG der Parkieranlage ist so konzipiert, dass es zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Des Weiteren wurde das Parkhaus nach Süden in den Pfarrer-Weiß-Weg verschoben.

Im Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ sind für das Haus D maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die neue Planung sieht jedoch vier Vollgeschosse vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Abweichung in diesem Maß nicht vertretbar. Die Geschossigkeit für das Haus D sollte auf die festgesetzten drei Vollgeschosse begrenzt werden, um die städtebauliche Vertretbarkeit zu wahren.

Auch der von der Gemeinde beauftragte und in den städtebaulichen Prozess involvierte Stadtplaner, Herr Markus Vogl, äußert sich kritisch zu der 4-Geschossigkeit der Parkgarage sowie des Wohnhauses D (Stellungnahme siehe Anlage). Neben der viel zu großen baulichen Verdichtung auf dem Grundstück, wäre durch ein 4. Geschoss die städtebauliche Dominanz des Hauses E nicht mehr gewährleistet. Weiterhin regt Herr Vogl an, die Gebäude A und C als Riegelbebauung an der Siegfriedstraße auszuführen, um so eine größere Platzsituation im Westen des Grundstücks zu schaffen.

Die Stellungnahme von Herrn Markus Vogl ist der Anlage beigelegt.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Bau, Herr Hermann Hartshauer wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

Im Sinne des Antragstellers:

1. Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Planung zu
2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ (6. Änderung) wird hinsichtlich der Errichtung einer Parkgarage zugestimmt.
3. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ (6. Änderung) wird hinsichtlich der Erhöhung der Wandhöhe der Gebäude D sowie der Parkgarage zugestimmt.
4. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ (6. Änderung) wird hinsichtlich der Wohnnutzung auf der Parkgarage zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die Befreiungsanträge, die mit dem Bauantrag eingehen, als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu genehmigen.