



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/064/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 23.04.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	21.09.2015		öffentlich

20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebaungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 7

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 7 vom 23.02.2015

gegen den Bebauungsplan Nr.95 Neufahrn Ost erhebe ich folgende Einsprüche:

1. Bebauungsdichte

- a. Die Bebauungsdichte mit ca. 1.800 Einwohnern ist zu groß. Insbesondere an den Schwerpunkten mit 6- bzw. 8-geschossiger Bebauung ist nicht durch entsprechende Freiflächen für eine Auflockerung gesorgt. Für den Besucherverkehr stehen auf diesen Arealen nicht genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
- b. Die Besucherstellplätze am Seniorenzentrum und der Kindertagesstätte sind nicht ausreichend vorhanden.
- c. Es fehlen zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten für die 1.800 Einwohner. Die Parkmöglichkeiten bei REWE und Penny werden nicht ausreichen.

Durch die Punkte a, b und c ist mit entsprechendem Ausweichverkehr in die umliegenden Quartiere zu rechnen. Die Rad- und Gehwege werden entsprechend zaparkiert.

2. Verkehr

Die Ausfallstraßen aus dem Wohngebiet Nr. 95 münden in den Kurt-Kittel-Ring und Grünecker Straße. Das Konzept Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring muss deshalb neu geordnet werden.

Der Übergang vom Wohngebiet über den Kurt-Kittel-Ring zur Grünfläche ist mit Ampelschaltung bzw. Unterführung neu zu gestalten.

Durch die dichte Bebauung am Kurt-Kittel-Ring ist die Strasse als Umgehungsstraße nicht mehr tragbar; sondern sie ist den Bedürfnissen der Anwohner entsprechend zu beruhigen. Die Änderung des Verkehrsnutzungsplans und die Erstellung eines alternativen Konzeptes einer neuen Umgehungsstraße ist bisher nicht erfolgt.

3. Gesamtbild

- a. Das architektonische Gesamtbild (Blickweise aus Mintraching kommend) entspricht nicht dem einer modernen Gemeinde. Es entsteht der Eindruck, dass durch die entlang des Kurt-Kittel-Rings entstehenden 4-geschossigen Häuser eine Art Stadtmauer entsteht, welche durch die Wehrtürme (6- und 8-geschossige Hochhäuser am Rand und in der Mitte) flankiert wird; unterbrochen durch Ausfallstraßen und kaschiert durch halbhohe Bepflanzung. Dahinter in Reih und Glied die Kettenhäuser.
Es entsteht ein kaserniertes Viertel !
- b. Die Geschosshöhe ist an die beherrschende umliegende Bebauung anzupassen und auf max. 4 Geschosse zu beschränken.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1a:

Die hier gewählte Dichte ist bewusst gewählt um einen Beitrag zum flächensparenden Bauen zu erreichen. Die 6 bis 8-geschossigen Turmhäuser betonen die Stadteingänge. Sie verfügen über entsprechend großzügige Grundstücke die ausreichend Raum für die Unterbringung von Stellplätzen bieten. Es sind Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Die konkrete Anordnung der Stellplätze sowie die tatsächlich erforderliche Anzahl sind Themen des Bauantrags. Die Turmhäuser grenzen außerdem jeweils an öffentliche Grünflächen und Plätze. Die in Plangebiet dargestellten Strukturen sind bewusst gewählt um einen Beitrag zum flächensparenden Bauen zu erreichen. Den Reihen- und Kettenhausgrundstücken stehen abwechslungsreich strukturierte und zahlreiche öffentliche Grünflächen entgegen.

Zu 1b:

Am Seniorenzentrum und an der Kindertagesstätte ist ausreichend Raum für die erforderlichen Stellplätze vorhanden. Vor dem Seniorenzentrum sind im städtebaulichen Entwurf 20 Stellplätze beispielhaft dargestellt. Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter sind in der Tiefgarage unterzubringen. Weitere Stellplätze stehen auf dem Quartiersplatz Mitte und entlang der Planstraße C zur Verfügung. Im städtebaulichen Entwurf sind an der Kindertagesstätte 18 Besucherstellplätze dargestellt. Die Anzahl könnte verdoppelt werden. Der Bebauungsplan-Entwurf lässt dies zu.

Zu 1c:

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die Versorgung zusätzlicher Einwohner im Rahmen der bestehenden Strukturen möglich ist. Ergänzend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans so gewählt, dass eine wohnortnahe Versorgung im Baugebiet entstehen kann. Gerade im Bereich der Turmhäuser sind z.B. Bäcker, Metzger und andere Dienstleister erwünscht.

Die Sammelstraßen führen den Verkehr aus den öffentlichen und privaten Wohnwegen an die nächste Hauptstraße – in der Gemeinde Neufahrn ist das der Kurt-Kittel-Ring und die Grünecker Straße. Gleichzeitig sind die Sammelstraßen so ausgelegt, dass eine Einbeziehung des Wohngebietes in das Ortsbusnetz möglich ist. Ein Parken auf den Geh- und Radwegen wird vom Plangeber nicht erwartet, da ausreichend Besucherstellplätze zur Verfügung stehen.

Die hier angesprochene Gefahr von Schleichverkehren nimmt die Gemeinde ernst. Eine weitere Behandlung dieser Thematik erfolgt unter der Würdigung zur Stellungnahme der Bauverwaltung.

Zu 2:

Das Neubaugebiet Neufahrn-Ost gliedert sich in drei Quartiere – die Quartiere Nord, Mitte und Süd. Der Entwurf ist so konzipiert dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Wesentliches Entwurfselement ist die Vielfalt und klare Strukturierung der Gebäudetypen, deren Körnung und Dichte von Ost nach West abgestuft ist. Gegenpol zur urbanen Bebauung ist das Grüne Netz bestehend aus Pocket Parks, Spielbereichen, Quartiers- und Stadtteilplätzen. Das Konzept verfügt über ein klares Erschließungssystem mit Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Wohnstraßen und einem Fuß- und Radwegenetz. Die Eingangssituationen werden durch fünf Turmhäuser architektonisch und funktional in Szene gesetzt. Das Bebauungskonzept für das Baugebiet Neufahrn-Ost sieht eine städtische und in Teilen dichte Bebauung vor, in deren Rahmen sich unterschiedliche Wohnungstypen und –größen für unterschiedliche Nutzergruppen realisieren lassen. Die Bandbreite der Wohnungstypen erstreckt sich von der kleinen Miet- oder Eigentumswohnung bis zum

freistehenden Einfamilienhaus. Es wird ein breitgefächertes Angebot an verschiedenen verdichteten Einzelhaustypen in Form von Reihen- und Kettenhaustypen geschaffen. Ergänzt wird das Angebot durch Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser. Diese Bandbreite an Wohnungstypen und –größen schafft die Basis für eine tragfähige soziale Durchmischung – für ein Miteinander von Jung und Alt, von Singles und Familien.

Zum Kurt-Kittel-Ring wird das Baugebiet im Bereich Nord und Süd von zwei langen U-förmigen Baukörpern begleitet. Sie sind durch den Wechsel von unterschiedlichen Gebäudetypen und Gebäudehöhen sowie durch Gebäudevor- und Rücksprünge maßstäblich gegliedert. Die Baukörper am Kurt-Kittel-Ring sind drei- und viergeschossig vorgesehen. Als Gebäudetypen sind Stadthäuser und Geschosswohnungsbau denkbar. Die Struktur bietet die Möglichkeit des Bauens mit Bauherrengemeinschaften. Die Bebauungsstruktur am Kurt-Kittel-Ring verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele. Zum einen schützt sie die zentralen verdichteten Wohnbereiche vor der Lärmeinwirkung der Umgehungsstraße und das ohne Einbußen an die eigene Wohnqualität. Zum anderen ermöglichen die mehrgeschossigen Baustrukturen am Stadtrand vielen Bewohnern die Orientierung zur Landschaft.

Die Stadteingänge werden durch insgesamt fünf Turmhäuser deutlich markiert. Die Turmhäuser, an wichtigen Kristallisationspunkten im Gebiet gelegen, bieten Raum für das Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Kindertagesstätte, Bäckerei, Café oder verschiedene Dienstleistungen. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmischung und Belebung im Gebiet. Um eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Turmhäuser sicherzustellen, wird die Auslobung entsprechender Wettbewerbe angeregt.

Wichtiger Gestaltungsgrundsatz ist, auf die vorhandenen kleinteiligen Strukturen an der Max-Anderl-Straße einzugehen und zwar durch die Anordnung von kleinteiligen Strukturen im westlichen Bereich des neuen Baugebietes.

Die zentralen Wohnbereiche innerhalb der Quartiere Nord, Mitte und Süd nehmen die kleinteilige Struktur der Bebauung im westlich benachbarten Gebiet an der Max-Anderl-Straße auf. In den zentralen Wohnbereichen im Quartier Nord und Süd sind im Westen die freistehenden Einzelhäuser für maximal zwei Wohneinheiten angeordnet, anschließend folgen die Doppelhäuser, weiter im Osten sind die verdichteten Einzelhausstrukturen mit Reihen und Kettenhäusern vorgesehen. Alle Bauformen sind konsequent südorientiert.

Im Quartier Mitte variiert die Struktur unter Beachtung des grundsätzlichen Gestaltungsprinzips. So sind auf großen Grundstücken angrenzend an die Bebauung an der Max-Anderl-Straße Doppelhäuser vorgesehen. Es folgt ein Bereich mit Geschosswohnungsbau daran schließen sich senioren-gerechte Wohnformen an. Zum Abschluss am Kurt-Kittel-Ring setzen ein Turmhaus, mit Raum für eine Kita und viel-fältige Dienstleistungsangebote, sowie der zentrale Quartiersplatz mit Übergang zu den öffentlichen Grünflächen östlich der Straße gestalterische Akzente.

Das Quartier Süd wird durch die Grünecker Straße begrenzt. Hier ist ein Mischgebiet vorgesehen. Es greift die an der Grünecker Straße bestehende gemischte Struktur auf und schafft Möglichkeiten die Versorgung des Neubaugebietes sicher zu stellen. Gleichzeitig puffert das Mischgebiet die empfindlichere Wohnnutzung gegen die Grünecker Straße ab.

Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen innerhalb dessen Grenzen sehr unterschiedliche Häuser realisiert werden können. Das gilt nicht nur für die Einzel- und Doppelhäuser sondern insbesondere auch für die Reihen- und Kettenhäuser sowie den Geschosswohnungsbau und die Stadthäuser. So sind Reihen- und Kettenhäuser mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach, Satteldach, Pultdach) zulässig. Es sind für die nord- und süderschlossenen Bauzeilen unterschiedliche Gebäudebreiten vorgesehen, damit ergeben sich differenzierte Fassadengliederungen. Auch Materialien und Farben geben Gestaltungsmöglichkeiten. Gestalterische Klammer in den Reihen- und Kettenhausbereichen sind die durchgängigen Gebäudefluchten und Grünstrukturen.

Zu 3:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt den preisgekrönten Wettbewerbsbeitrag um. Der städtebauliche Entwurf ist seinerzeit als beste Lösung für die gestellte Aufgabe ausgewählt worden.

Der Bebauungsplan sieht in Nachbarschaft der bereits bestehen Bebauung Gebäude mit nur zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor. First- und Wandhöhen sind festgesetzt. Somit wird unter Rücksichtnahme auf die städtebaulichen Gegebenheiten die Baudichte im Gebiet schrittweise erhöht.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)