



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/062/2015

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 Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 5

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 5 vom 24.02.2015

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 95 Neufahrn Ost

Bevor weitere als die bisherigen Neubaugebiete in Angriff genommen werden, sollte die bisher schon nicht ausreichende Infrastruktur des Ortes modernisiert werden. Die derzeit einzige flüssig zu befahrene Straße, seinerzeit als Umgehung gebaut, wird durch dieses Vorhaben zur Wohnstraße bzw. an 4 Stellen zur Zu- und Abfahrtsstraße des neuen Viertels.
Ich höre jetzt schon den Ruf nach einer neuen Umgehungsstraße.

Schon heute fehlende und dringend benötigte Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind auch im neuen Gebiet nicht angedacht.

Wo sind die benötigten Arbeitsplätze ?

Wie und wo sollen Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Erwachsenenbildung und Jugendfreizeitmöglichkeiten angepasst oder überhaupt geschaffen werden ?

Diese Punkte sind meiner Meinung nach vor einem Bau für zusätzlich ca. 1800 Bewohner zu klären und anzupassen.

Das neue Wohngebiet passt mit seinem Kasernencharakter wohl nicht in einen belebten Ort. Besonders die hohen Turmhäuser sind die Fortführung der früheren Bausünden in Neufahrn. Sie sollten keinesfalls höher gebaut werden als die Ummantelung der inneren Kasernen entlang des Kurt Kittel Rings. Zumal die Gefahr der Ghettobildung und sozialer Spannungen erheblich ist. Dass Einfamilienhäuser neben Sozialwohnungen auf so engem Raum nicht klappt, wird bereits seit Jahrzehnten in mehr als genug Städten und Gemeinden festgestellt.

Auch innerhalb des Neubaugebietes sehe ich die Zu- und Abfahrtsstraßen und Parkmöglichkeiten als unzureichend an. Vielleicht fehlt ja nur eine Tiefgarage ?

Auch zu bedenken ist, dass sich junge Familien ansiedeln sollen: die Grundschüler haben den weitesten Weg von allen Schulkindern !

Da sieht doch der Neubau der Grundschule gleich als Fehlplanung aus.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der allgemeine Zustand der Infrastruktur in Neufahrn ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das die Infrastruktur im Ort jedoch nicht ausreichend sein soll und modernisiert werden muss kann nicht nachvollzogen werden.

Das Konzept der Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring bleibt mit der gewählten Erschließungskonzeption erhalten. Der Kurt-Kittel-Ring ist weiterhin anbaufrei.

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 Bäcker, Metzger und andere Dienstleister erwünscht. Der Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde Neufahrn liegt an der Bahnhofstraße. Die Gemeinde ist bestrebt diesen Schwerpunkt zu stärken. Weitere Schwerpunkte im Bereich Neufahrn-Ost auszuweisen wäre konträr zur Stärkung des Zentrums und wird daher nicht beabsichtigt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Wohngebiets. Der Nachweis von Arbeitsplätzen ist daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Allerdings gibt es auch auf den Mischgebietsflächen die Möglichkeit der Gewerbeansiedlung sowie in Teilen des

Wohngebietes die Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe. Der Nachweis von Erwachsenenbildung und Jugendfreizeitmöglichkeiten ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Spielplätze, öffentliche Grünflächen und Wegeverbindungen in die Umgebung sind in der Planung enthalten.

Der hier vorliegende Bebauungsplan-Entwurf setzt den im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs siegreichen Entwurf um. Der städtebauliche Entwurf ist seinerzeit als beste Lösung für die gestellte Aufgabe ausgewählt worden. 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 Baukonzept 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 Baustruktur 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.

Der ruhende Verkehr wird im Bebauungsplanentwurf entsprechend den Vorgaben der gemeindlichen Satzungen geregelt. Zudem stehen öffentliche Stellplatzflächen entlang der Planstraße zur Verfügung. Die öffentlichen Räume sollen jedoch nicht ausschließlich die Bedürfnisse des individuellen Kraftverkehrs maximal bedienen. Sie sollen gleichzeitig Räume des Aufenthalts, der Begegnung und der Kommunikation von Menschen sein. Insoweit muss das Planungskonzept zwischen verschiedenen Ansprüchen vermitteln. Je nach Mobilitätsbedürfnis der einzelnen Bauherren soll es aber möglich sein, den für notwendig erachteten eigenen Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück zu schaffen, bis hin zur Errichtung von Sammeltiefgaragen für einzelne Wohnanlagen.

Das Schulzentrum (Oskar-Maria-Graf Gymnasium und Mittelschule) liegt nördlich des Wohngebietes. Die Grundschule liegt westlich des Plangebietes. Beide Schulstandorte sind fußläufig erreichbar. Gehwege und Fußgängerüberwege sind an den wichtigsten Schulwegen (wie am Kurt-Kittel-Ring bzw. am Galgenbachweg, am Apothekenweg und der Bahnhofstraße) für einen sicheren Schulweg vorhanden.

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.)