



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/063/2015

|                      |                                  |                      |
|----------------------|----------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet<br>Bauamt | Sachbearbeiter<br>Zue, Christian | Datum:<br>23.04.2015 |
|----------------------|----------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge                            | Termin     | Behandlung | Status     |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Flughafen-, Planungs- und<br>Bauausschuss | 21.09.2015 |            | öffentlich |

### ***20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 1***

#### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Bürger 1 vom 24.02.2015**

wie mit Ihnen im Rahmen des „Grünen-Treffs“ am 17.02.2015 diskutiert, möchten wir wie vereinbart, termin- und formgerecht eine Zusammenfassung der relevanten Themen und Einwendungen rechtzeitig vor dem 25.02.2015 einreichen. Nach unserem jetzigen Eindruck wird eine harmonische Eingliederung des geplanten Bauvorhabens in unsere Ortstruktur nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:

1. die sog. Turmhäuser, Hochhäuser bzw. Punkthäuser, (bis zu 8 Stockwerke) fallen optisch und architektonisch absolut negativ auf und verschlimmbessern das heute schon angekratzte Gesamtbild von Neufahrn deutlich. Erfahrungsgemäß besteht hier auch eine erhöhte Gefahr der Bildung von sog. „sozialen Brennpunkten“. Das ursprüngliche Ziel, frühere „Bausünden“ (Einfahrt Neufahrn aus Eching kommend, Hochhaus im Jahnweg und Galgenbachweg u.w.) nicht zu wiederholen, wird verfehlt.
2. die bereits heute unzureichende Kapazität der Verkehrsverbindungen (tägliche Staus auf der Verbindungsstraße Eching Neufahrn / Neufahrn Eching) wurde in der Planung des Neubaugebiets nicht berücksichtigt. Darüberhinaus weisen wir auf eine zwingende notwendige Entschärfung der bestehenden Ortsrennstrecke „Kurt-Kittel Ring“ hin. Hier werden heute von einigen Verkehrsteilnehmern Geschwindigkeiten bis ca. 180 kmh erreicht.
4. Die bauliche Verdichtung des ausgewiesenen Gebiets erscheint uns nicht akzeptabel. (Anzahl Parkplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Strahlungsbelastung durch Funk-Sendeanlagen, größerer Bedarf an Bildungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten) wurden nicht berücksichtigt.
5. Unzureichende Kommunikation und Information der Bürger über das Bauvorhaben in der Vergangenheit (Maßnahmen wurden durch den Bürgermeister bereits eingeleitet, siehe e-Mail des 1. Bürgermeisters vom 18.02.2015).

## **Würdigungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ist bewusst ein deutlicher Übergang von der Stadt zur Landschaft gewählt worden – auch bedingt durch die angrenzende Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring. Allein die Umgehungsstraße stellt schon heute eine deutliche Zäsur dar.

Zu 1.

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.

Die Bebauungsstruktur und die Höhenentwicklung bleiben daher unverändert.

Zu 2.

Durch eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde zwischenzeitlich die Belastung des Kreisverkehrs St 2053 / Kurt-Kittel-Ring geprüft. Der bestehende Kreisverkehrsplatz St 2053 / Kurt-Kittel-Ring / Trentiner Straße ist auch im Prognosejahr 2030 mit Berücksichtigung des Neubaugebietes Neufahrn-Ost in den Berufsverkehrszeiten mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig. Die Leistungsreserven liegen im Prognosezustand bei ca. 20 – 25 %.

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

Zu 3 (im Schreiben als 4. beziffert).

Das Baugebiet wird Abschnittsweise entwickelt, so dass Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen und Kindergärten) angepasst werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Kindertagesstätte vorgesehen ist und auch Wohnraum für Senioren und Sozialgefährdeter Wohnraum Raum findet. Der ruhende Verkehr ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Bebauungsdichte ist im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung nach dem Wettbewerb bereits überarbeitet und reduziert worden. Eine weitere Reduzierung ist aufgrund des Siedlungsdrucks im Münchener Umland und wegen dem Ziel des flächensparenden Bauens nicht vertretbar.

Es ist nicht bekannt, dass im Plangebiet Funkstrahlenbelastungen vorhanden sind, die über den geltenden Grenzwerten liegen. Es ist daher in der gemeindlichen Planung davon auszugehen, dass die erreichten Werte für die Gesundheit unbedenklich sind.

Zu 4 (im Schreiben als 5. beziffert).

Die Gemeinde ist bemüht, die Bürgerinnen und Bürger in ihre Planungsprozesse einzubeziehen. Grundsätzlich dienen aber gerade die Verfahren der Auslegung der Bauleitplanung der Information und Einbindung der Bürger in die Bauleitplanung.

### **Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

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

**Beratungsergebnis:**

| <b>Abstimmungs-<br/>Ergebnis</b> | <b>:</b> | <b>zugestimmt</b> | <b>abgelehnt</b> | <b>lt. Beschlussvor-<br/>schlag</b> | <b>Abweich. Beschluss<br/>(Rücks.)</b> |
|----------------------------------|----------|-------------------|------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
|                                  |          |                   |                  |                                     |                                        |