



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/198/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 13.07.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	30.01.2017		öffentlich

### ***Bebauungsplan Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz II" - Änderung des Geltungsbereiches sowie Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB***

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 19.01.2009 und am 30.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ für den Südostrand Neufahrns aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kann dem eingefügten Lageplan entnommen werden und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 118/13, 118/36, 119, 119/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 126 der Gemarkung Neufahrn.



Zunächst war Ziel der Planung die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem verdichtete Formen des Einfamilienhausbaus angeboten werden sollte. Des Weiteren sollte auch eine Fläche für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist diskutiert worden, ob der Baukörper zunächst der Unterbringung von Flüchtlingen und als Nachfolgenutzung der Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum dienen könnte.

Aufgrund der stetig anhaltenden Nachfrage nach Miet- bzw. Eigentumswohnraum mit der Auswirkung, dass das Miet- und Bodenpreisniveau in Neufahrn wie stark ansteigend ist, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, durch die Bereitstellung von Grundstücken mit einem wirtschaftlichen Verhältnis von Kosten des Baugrunds an den Gesamtkosten der Erstellung von Wohnraum zu einer Dämpfung der Preisentwicklung nach Möglichkeit beizutragen. Aus diesem Grund wurde von der anfangs von dem Planer angedachten Struktur der Einfamilienhäuser (Reihen –und Gartenhofhäuser) abgerückt und stattdessen eine dichtere Form des Einfamilienhausbaus mit 4- und 5-Spänner (nördlicher Bereich) vorgesehen sowie der ganze südliche Bereich des Planungsgebiets für zwei pavillonartige und zwei riegelförmige Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die offene Siedlungsstruktur der umliegenden Wohnquartiere wird so fortgesetzt, und es kann eine maßvolle städtebauliche Dichte erreicht werden, ohne dass Anlieger bestehender Wohngebiete im Norden und Westen unmittelbar betroffen sind.

Da der Eigentümer die Baugrundstücke stets auf Erbpachtbasis vergibt, hängt der wirtschaftliche Erlös für ihn jeweils nur von der Quadratmeterzahl der Grundstücksflächen ab, anders als bei einem kommerziellen Bauträger, für den die zulässige Anzahl der Wohneinheiten durchaus in einer Relation zum erzielbaren Profit steht. Insofern bietet sich gerade hier für die Gemeinde eine Möglichkeit, aktiv einen Beitrag für Entstehung bezahlbaren Wohnraums beizutragen. Die Gemeinde wird mit dem Grundstückseigentümer Gespräche führen mit dem Ziel, dass zumindest einer der vier Geschosswohnungsbaukörper im Rahmen einer öffentlichen Förderung umgesetzt werden wird, was zusätzlich zu Entstehung von Wohnraum auch für Familien der unteren Einkommensklassen sorgen wird.

Der sich durch die Wohnbebauung ergebende Spielplatzbedarf soll zusammengefasst auf öffentlichen Spielplätzen nachgewiesen werden. Dafür wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Errichtung von privaten Spielplatzflächen gemäß der gemeindlichen Satzung verzichtet.

Die in nord-südlicher Richtung verlaufende Fußwegeverbindung auf der Westseite soll als Fuß- und Radweg in entsprechender Breite errichtet werden, um die nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches) bestehende Wegeverbindung fortzuführen.

Der städtebauliche Entwurf zur Bebauungsplanung ist hier eingefügt:



**Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt dem Gemeinderat zu empfehlen, die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ entsprechend dem Sachvortrag vorzunehmen.

Darüber hinaus wird die Bauverwaltung beauftragt auf dieser Grundlage das Verfahren voranzutreiben und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Beratungsergebnis:**

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