



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/149/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 27.07.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.09.2017		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 77

"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße";

Würdigung Stellungnahme aus der frühzeitigen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1;

Bürger 2

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 2 vom 19.02.2013

Betreff

Bebauungsplan Nr. 77

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Rücksprache mit einem Mitarbeiter des Bauamtes und Einsicht des Bebauungsplanes Nr. 77 möchte ich hiermit meine Bedenken dagegen darlegen.

Stellplätze:

Die Stellplätze der Wohnanlage sind oberirdisch und in Tiefgaragen (im Wesentlichen unter den Höfen) angeordnet. Ihre Anzahl unterschritt bereits zur Bauzeit die Zahl der Wohneinheiten und deckt den heutigen Bedarf (2 Stellplätze/Wohneinheit gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde) bei Weitem nicht.

Ich wohne seit 1996 hier in Neufahrn und kenne mich in meinem "Quartier" ein bißchen aus. Ich muss feststellen, dass ich mit Ihrer Meinung nicht konform gehen kann, denn es gibt viele Mitbürger, die gar kein Auto haben und damit auch keinen Stellplatz benötigen. Familien, die zwei Stellplätze pro Wohneinheit benötigen und den finanziellen Aufwand für zwei Fahrzeuge tragen können, dürften deutlich in der Minderzahl sein. Ich habe in der Tiefgarage an der Carl-Diem-Straße einen Stellplatz und muss feststellen, dass in dieser Tiefgarage nicht alle Plätze belegt sind. Auch auf dem Parkplatz mit 83 Stellplätzen an der Sepp-Manger-Str. 3b sind nicht alle Stellplätze vermietet. Bevor hier für einen Parkplatz bezahlt wird, sucht "man" lieber nach kostenlosen Alternativen. Beim Bau der Wohneinheiten im Gebiet des Bebauungsplanes hat die Gemeinde sicherlich die damals geltenden Vorschriften zur Anwendung gebracht. Gab es damals schon die Festlegung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit?

Kinderspielflächen:

Die Kinderspielflächen der Anlage erfüllen die Anforderungen der gemeindlichen Kinderspielflächensatzung nicht annähernd, weder in Quantität noch in Qualität, sie können den hohen Bedarf in keiner Weise befriedigen. Es kommt innerhalb des Gebietes und im Umfeld zu erheblichen Konflikten durch spielende Kinder und Jugendliche. Die öffentlichen Spielflächen im Umfeld können die intensive Nachfrage ebenfalls nicht auffangen und sind überlastet.

Bezüglich der Einrichtung eines Kinderspielplatzes fordere ich Sie auf, sich mit den Hausverwaltungen in Verbindung zu setzen, da diese die Wohnungseigentümer in solchen Belangen vertreten.

Lt. Bebauungsplan gibt es einen Alternativvorschlag zu der jetzt bestehenden Bebauung. Dieser Alternativvorschlag ist nicht akzeptabel.

Zum einen geht dieser Vorschlag davon aus, die Parkplatzzahl zu erhöhen. Wurde vom Planungsbüro geprüft, wie die Eigentumsverhältnisse sind und soll dem jetzigen Parkplatzeinhaber dadurch kostenlos die Möglichkeit gegeben werden, sich weiter zu vergrößern?

Weiterhin wird hier vorgeschlagen, die Tiefgarageneinfahrt zu überdecken und dort 280 qm Kinderspielplatzfläche zu schaffen. Dazu müßte die Zufahrtsrampe tiefer gelegt werden. In dieser "Bauzeit" wäre die Tiefgarage nicht nutzbar. Bitte teilen Sie mir mit, wer die Kosten

a) für die Tieferlegung der Zufahrtsrampe und

b) für die Anlage des dort vorgesehenen Kinderspielplatzes übernehmen soll.

Ich bin nicht dazu bereit, auf die Nutzung meines Tiefgaragenstellplatzes für den Zeitraum der Bauzeit zu verzichten und noch dazu eventuell zur Zahlung herangezogen zu werden.

Ein weiterer Kinderspielplatz mit 700 qm soll über die gesamte Länge der Sepp-Manger-Str. 3 b angelegt werden. Das bedeutet

- es gibt keine Zufahrtsmöglichkeit für Taxen, Krankenwagen, Polizei und Feuerwehr. Gehbehinderte Mitbewohner werden dadurch bewußt benachteiligt.
- Vor dem Hauseingang 3b stehen heute schon Fahrräder kreuz und quer. Dies ist zwar nicht das Problem der Gemeinde Neufahrn, ich kann mir jedoch lebhaft vorstellen, wie es mit diesem Kinderspielplatz direkt vor der Haustür zukünftig aussehen mag. Noch mehr Fahrräder, noch mehr Abfall und Müll. Und eine Geräuschkulisse, die für alle Bewohner der Sepp-Manger-Str. 3 b unzumutbar ist. Wissen Sie überhaupt, wie sich Lärm in diesem Innenhof bis in die obersten Geschosse ausbreitet? Offene Fenster im Sommer dürften dann der Vergangenheit angehören.
- Bislang geht immer wieder mal eine Glasscheibe im Eingangsbereich zu Bruch und wird von der Eigentümergemeinschaft natürlich auch ersetzt. Mit einem Kinderspielplatz direkt vor der Haustür werden sich solche Glasbrüche mit Sicherheit häufen. Und wer bezahlt das dann?

Ich sehe durch die Anlage eines Kinderspielplatzes vor dem Eingangsbereich der Sepp-Manger-Str. 3 b keinen Vorteil, im Gegenteil – dadurch wird der Wert der Wohnungen massiv geschmälert und die Vermietbarkeit deutlich erschwert werden.

Über eine Antwort seitens der Gemeinde würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

Würdigung:

Zur Thematik Stellplätze:

Der Bebauungsplan hat auf die bestehende Art der Nutzung der oberirdischen Stellplätze und der Stellplätze in den Tiefgaragen keine Auswirkung. Städtebaulich ist es jedoch als Mischstand zu bewerten, wenn viele Anwohner das Stellplatzangebot innerhalb des Plange-

bietet nicht nutzen (weil kostenpflichtig) und auf kostenlose Parkplätze im öffentlichen Raum ausweichen. Ebenso, wenn Stellplätze innerhalb des Plangebiets an Nutzer verkauft oder vermietet werden, die außerhalb des Gebiets wohnen. Dies gilt auch für die Tiefgaragenstellplätze. Die Anforderung zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen gab es zur Entstehungszeit der Gebäude noch nicht. Der aktuelle Bedarf entsprechend der Satzung wird in der Begründung aufgeführt, um das Stellplatzdefizit im Verhältnis zu heutigen Maßstäben zu verdeutlichen. Tatsächlich beträgt die Versorgung rein rechnerisch weniger als 1 Stellplatz / Wohneinheit.

Zur Thematik Kinderspielplätze:

Die Spielplatzalternative für den Bereich Nord zielt keinesfalls darauf ab, die Anzahl der Parkplätze zu erhöhen. Änderungen an der Tiefgarage oder der Rampe wären gegebenenfalls im Rahmen von umfassenden Sanierungsmaßnahmen möglich. In der Stellungnahme wird suggeriert, dass „ein weiterer Spielplatz mit 700 m² angelegt werden soll“. Tatsächlich ist jedoch der einzige, seinerzeit in der Baugenehmigung beauftragte Spielplatz, von der Eigentümergemeinschaft unzulässiger Weise entfernt worden. Dieses kann von der Gemeinde Neufahrn nicht akzeptiert werden. Die Neuanlage wird forciert. Diesbezüglich wird dann auch Kontakt mit den zuständigen Hausverwaltungen aufgenommen. Die Argumente gegen den alternativen Spielplatzstandort werden zur Kenntnis genommen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellte alternative Gestaltung des Innenhofes wird aufgrund mehrheitlich ablehnender Haltung nicht weiter verfolgt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass weiterhin eine ordnungsgemäße Zufahrt für Dienst- und Versorgungsfahrzeuge gewährleistet gewesen wäre und des Weiteren, dass Kinderspielplätze im Wohnumfeld von den Anwohnern zu dulden sind.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellte alternative Gestaltung des Innenhofes wird nicht weiter verfolgt. Ansonsten ist keine Änderung der Bauleitplanung zu veranlassen.

Beratungsergebnis:

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