



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/278/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 28.09.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.10.2017		öffentlich

### ***Bebauungsplan Nr. 125***

### ***"Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger", Würdigung der Stellungnahme Bürger 1***

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger 1 vom 27.11.2016

wir möchten gegen den Bebauungsplan Nr. 125 Einspruch erheben.

Unsere Bedenken beziehen sich auf die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgaragenzufahrt am Ende des Kornblumenwegs in Richtung Fußweg zur Dietersheimerstraße.

- Die Tiefgaragenzufahrt Kornblumenweg befindet sich am weitest entfernten Ort zu den Hauptverbindungsstrassen. Eine unnötige Verkehrsbelastung des Kornblumenwegs ist somit gegeben.
- Die Tiefgaragenzufahrt grenzt unmittelbar an den verwinkelten und damit nicht gut einsehbaren Geh- und Radverbindungsweg zur Dietersheimerstraße an. Eine Unfallproblematik ist damit vorprogrammiert.
- Es befinden sich mehrere große Ahornbäume (Baum 1, 2, 3, und 4 laut Baumstatus) an der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt. Die im Baumstatus vorgesehene Erhaltung zumindest des Baumes Nr. 4 wird angezweifelt zumal im Zuge der Erneuerung des Kornblumenweges bereits ein Teil des Wurzelwerks stark beschädigt wurde.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Verkehr, der durch die geplante Tiefgarage in den Kornblumenweg entsteht, wird für die vorhandenen Anliegerstraßen als vertretbar angesehen. Dies lässt sich anhand der Ausführungen in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt begründen (vgl. Parkplatzlärmstudie. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, 2007).

Für Tiefgaragen von Wohnanlagen wird in der Studie der Anhaltswert  $N = 0,15$  (6 Uhr – 22 Uhr, Mittelwert) bzw.  $0,02$  (22 Uhr – 6 Uhr, Mittelwert); (*Parkplatzlärmstudie (2007): Tab. 33, S.84*) der Bewegungshäufigkeit pro Stellplatz und Stunde angesetzt. Die Tiefgarage am Kornblumenweg ist für max. 40 Stellplätze vorgesehen. Daraus lässt sich das durch die Tiefgarage bedingte mittlere Verkehrsaufkommen pro Stunde im Kornblumenweg abschätzen. Aufbauend auf dieser Grundlage können folgende zusätzlichen Fahrbewegungen durch

die Tiefgarage im Mittel erwartet werden:

- 40 Stellplätze x 0,15 = i. M. 6 Bewegungen pro Std. im Zeitraum 6 Uhr – 22 Uhr
- 40 Stellplätze x 0,02 = i. M. 0,8 Bewegungen pro Std. im Zeitraum 22 Uhr – 6 Uhr

Für die Tiefgaragen-Erschließung kommt nur der Kornblumenweg in Frage, da hier ein anderer Ausbaustandard als in der Straße Am Anger vorliegt. In der Straße Am Anger ist entlang des Grundstücks kein Gehweg vorhanden, sodass die Ein- und Ausfahrtsituation durch den ruhenden Verkehr zusätzlich beeinträchtigt werden würde. Bei einer Tiefgaragen-Einfahrt an der Straße Am Anger müsste zudem der benötigte ebenerdige Besucherparkplatz vom Kornblumenweg aus erschlossen werden, was ebenfalls zu einem Verkehrsaufkommen im Kornblumenweg führen würde.

Die Tiefgaragen-Einfahrt in den Bereich der bestehenden Einfahrt Kornblumenweg Nr. 2 zu verlegen, würde die Fällung der Bäume Nr. 7 und 8 bedeuten. Daher wurde in der planerischen Abwägung die weiter östlich gelegene Zufahrtsmöglichkeit priorisiert. Bei einer Einfahrt an anderer Stelle am Kornblumenweg würde zudem die Tiefgaragen-Rampe weiter in das Baugrundstück eingreifen und die Durchgängigkeit des planerisch gewünschten internen Grünzuges beeinträchtigen.

Gerade durch den an dieser Stelle vorhandenen Rücksprung des Geh- und Radweges (Fl.-Nr. 8/6) nach Norden ergibt sich für die in die Tiefgarage ein- und ausfahrenden PKW eine uneingeschränkte Einsehbarkeit des Fußweges in Richtung Osten. Eine Erhöhung der Unfallgefahr kann deshalb nicht abgeleitet werden. In den textlichen Hinweisen wird aber für den Fall der Pflanzung einer Hecke bzw. für den Fall der Errichtung einer Einfriedung an der Grundstücksgrenze westlich der Tiefgaragen-Zufahrt die Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Geh- und Radweges in Richtung Westen als Empfehlung aufgenommen.

Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage führt zirka in einem Abstand von zwei Metern am Stamm des Baumes Nr. 4 vorbei. Die eigentliche Tiefgaragen-Rampe beginnt zirka acht Meter hinter der Grundstücksgrenze. Dies zusammen führt zu einer weitgehenden Minimierung des Eingriffs in den Wurzelteller. Bei dem Baum handelt es sich um einen Spitzahorn (*Acer platanoides*), welcher im Wurzelbereich artbedingt weitgehend unempfindlich gegen Eingriffe ist. Ergänzend sind im Bebauungsplan darüber hinaus Baumschutzmaßnahmen festgesetzt, die eine direkte Schädigung des Baumes verhindern sollen. Durch die vorliegende Planung ist somit keine Gefahr für den Erhalt des Baumes zu erwarten.

#### **Diskussionsverlauf:**

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung ist entsprechend redaktionell zu ergänzen.

#### **Beratungsergebnis:**

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