GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/189/2019

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Wiethaus, Simon	13.11.2019

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.05.2020		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 129
"Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße",
Würdigung der Stellungnahme Agenda 21 Neufahrn - Arbeitskreis Gemeinde-entwicklung

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 Neufahrn - Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 22.10.2019:

Für vorliegenden Geltungsbereich wurde bis jetzt kein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt. Mit Hilfe dieses BP-Entwurfes soll nun eine städtebauliche Ordnung gesteuert werden, zugleich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen.

Aufgrund der dichten Bebauung und des bestehenden Bestandschutzes wird dieses anvisierte Ziel nicht einfach zu erreichen sein. Für die Wohnquartiere kommt eigentlich nur Geschossaufstockung in Frage. Bei Einzelaufstockungen könnten diese erhöhten Gebäude in der Reihe über einen langen Zeitraum inhomogen wirken. Sollte entlang der Fritz-Walter-Straße eine Blockrandbebauung mit der vorgeschriebenen Firsthöhe geplant sein, könnte dies Auswirkungen auf den Luftaustausch innerhalb des Areals haben, höhere Temperaturen sind zu befürchten.

Zwischen Polizei und Renault-Niederlassung befindet sich das Gelände der ehemaligen Transportfirma Rudzki. Im Entwurf wurde diese in nächster Zeit wahrscheinlich zu Verfügung stehende Fläche nicht erwähnt, lediglich als MI ausgewiesen. Gegenüber steht das Gebäude der ehemaligen Druckerei Kratzer seit einigen Jahren leer. Eine Fehlentwicklung wie beim Boardinghaus Flurnr. 777 muss vermieden werden.

Zur Grünordnung

Die Bestandsaufnahme Vitalitätsbewertung ist sehr aufschlussreich. Die Mehrzahl der erfassten Bäume erhielt nur die Bewertung 2 (bedingt erhaltenswert). Die Echte Mehlbeere erhielt überdurchschnittlich die Bewertung 3 (nicht erhaltenswert). Eine sorgfältige Auswahl der zu pflanzenden Gehölze muss hier getroffen werden. Private Vorzonen sollen laut Entwurf zu mind. 30% als Vegetationsfläche angelegt werden, auch Englischer Rasen und Koniferen? Flachdächer, die in Mischgebieten genehmigt werden, sollten als zusätzliche Grünzone dienen. Eine befürchtete Undichtigkeit der Dächer ist mit den jetzigen Aufbaumethoden nicht zu erwarten.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Arbeitskreis befürchtet, dass die Nachverdichtung negative Effekte hervorruft, z.B. eine inhomogene Wirkung einzelner Aufstockungen entlang eines Straßenzuges oder verringerter Luftaustausch aufgrund von Blockrandbebauung entlang Fritz-Walter-Straße. Die zulässigen Grundflächen erlauben nur eine maßvolle Nachverdichtung. Insbesondere im Wohngebiet WA ist mit einer Grundfläche von 0,35 und einer Geschossfläche von 0,7 keine massive Blockwirkung der zukünftigen Bebauung möglich. In den Mischgebieten erlauben die großzügigen Baufenster zwar eine flexible Positionierung der Gebäude im Baufeld, aber das durch GRZ und GFZ definierte Höchstmaß stellt gemeinsam mit den rahmengebenden Grünstrukturen eine angemessene Einfügung in die Umgebung sicher. Eine Einschränkung des Luftaustauschs ist nicht anzunehmen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Die maßgeblichen Gebiete wurden entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.02.2018 als Mischgebiete ausgewiesen. In einem Mischgebiet sind entsprechend dem § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Ein Ausschluss dieser Nutzungen ist daher nicht zulässig, da ansonsten der Gebietscharakter nicht gewahrt bleibt. Dieses würde zur Unrechtmäßigkeit des Bebauungsplanes führen.

Für die gute Entwicklung von Baumpflanzungen im Siedlungsbereich ist die richtige Baumartenwahl ebenso wie ein ausreichend großer und mit gutem Substrat vorbereiteter Wurzelraum erforderlich, der dauerhaft vor Verdichtung geschützt bleibt. Diese Rahmenbedingungen sollen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt sein. Vorgaben für die Privatgärten hinsichtlich bestimmter Baum- oder Straucharten werden jedoch im Bebauungsplan nicht aufgenommen. Eine Änderung der Planung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Die Anregung Flachdächer zu begrünen ist im Bebauungsplan bereits als Festsetzung vorhanden. Alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer ab einer Größe von 20 m² sind zu begrünen. Darüber hinaus werden keine Festsetzungen getroffen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen: ☒ nein ☐ ja

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvorschlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**