



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/145/2023

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 10.08.2023
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	28.08.2023		öffentlich

Vorstellung der städtebaulichen Studie zum Nordabschnitt des Baugebiets Neufahrn Nord-West - Entscheidung zur Situierung des Integrativen Zentrums

Sachverhalt:

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht für den nördlichen Abschnitt des Baugebiets einen großzügigen Bauraum WA 1 vor, der sowohl das aus Kinderkrippe, Kindergarten und Frühförderstelle bestehende Integrative Zentrum als auch ein Wohngebäude beinhalten soll. Die in der Rahmenplanung angedachte Situierung von Integrativem Zentrum und Wohngebäude wurde im Bebauungsplan bewusst offengelassen, um einer nachfolgenden Beplanung des Abschnitts nicht vorzugreifen. Die große planerische Freiheit, die der Bauraum der nachfolgenden Objektplanung lässt, war möglich, da die Gemeinde als Eigentümerin und Bauherrin die nachfolgenden Planungsschritte vollständig unter ihrer Kontrolle hat. Die Gemeinde ist auch Kostenträgerin.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll die architektonische Konzeption für diesen Nordabschnitt nun weiter konkretisiert werden.

Ziel ist aktuell, eine Möglichkeit der baulich unabhängigen Errichtung der sechsgruppigen Kinderkrippe zu ermöglichen, da aufgrund des bereits aktuell zu verzeichnenden Bedarfs von zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen für unterdreijährige Kinder die Errichtung der Kinderkrippe unabhängig vom Abstimmungsprozess mit der Lebenshilfe bezüglich des integrativen Kindergartens mit Frühförderstelle zeitnah angegangen werden soll. Dafür wurde das Planungsbüro CL MAP beauftragt, eine Machbarkeitsstudie hierzu durchzuführen, um die Aufteilung der Grundstücksfläche auf das Integrative Zentrum und das Wohngebäude sowie den Bedarf für die öffentliche Platzfläche als Quartierszentrum zu klären.

Weiteres Ziel der Studie sollte sein, eine Lösung zu entwickeln, die alle Elemente des Baugebiets Neufahrn Nord-West, also Wohngebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfseinrichtungen, auf einen zentralen Punkt als Quartiersmittelpunkt orientiert, um hier einen öffentlichen Raum als Identitäts- und Bezugspunkt für die künftigen Nutzer:innen und Bewohner:innen entstehen zu lassen.

Im Zuge der parallel zur Erarbeitung der Studie begonnen Vorbereitung der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im östlichen Abschnitt des Baugebiets stellte sich zusätzlich die

Frage, ob die Mischgebietsfläche in dem Umfang, wie sie in der ursprünglichen Rahmenplanung des gesamten Baugebiets vorgesehen worden ist, tatsächlich auf eine Nachfrage am Grundstücksmarkt treffen wird.

Dies führte zu einer Erweiterung des Untersuchungsauftrags dahingehend, dass auch eine Variante entwickelt werden sollte, in der das Integrative Zentrum in die Mischgebietsfläche verlagert wird. Dadurch würde der nördliche Abschnitt für eine reine Wohnnutzung frei werden, was vermarktungstechnisch als risikoloser angesehen werden kann. Planungsrechtlich besteht dazu die Möglichkeit, da soziale Einrichtungen nach der Baunutzungsverordnung sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet zulässig sind.

Ebenfalls in Auftrag gegeben wurde an die CIMA Kommunalberatung eine Marktsondierung für die von der Gemeinde geplanten Mischgebietsflächen sowohl im Baugebiet Neufahrn Nord-West als auch im Baugebiet Neufahrn Ost. Eine Rückmeldung der CIMA mit ersten Erkenntnissen ist am 08.08.2023 erfolgt. Bis zur Sitzung des Gemeinderats sollen die Ergebnisse auch schriftlich vorliegen, um dann ebenfalls für die vom Gemeinderat zu treffende Entscheidung herangezogen werden zu können. Ob es notwendig ist, dass CIMA die Ergebnisse selbst darstellt, wird nach Erhalt der Unterlagen geprüft.

Hr. Grothe vom Planungsbüro CL MAP wird in der Sitzung die Planungsvarianten der städtebaulichen Studie vorstellen und erläutern.

Die Ergebnisse dieser Studie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

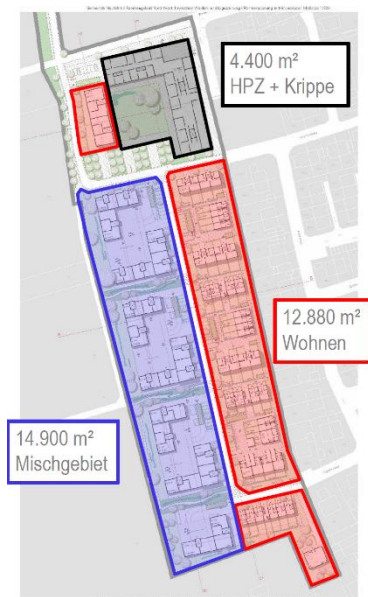
In vermarktungstechnischer Hinsicht ergibt sich im Vergleich zur Darstellung der Rahmenplanung bei

- der Variante 1 ein Zugewinn bei den Wohngrundstücken von 1.490 Quadratmetern,
- der Variante 2 beträgt dieser sogar 6.525 Quadratmeter.
(Bei der Variante 2 verringert sich dadurch die verwertbare Mischgebietsfläche um 5.925 Quadratmetern.)

Die verwertbaren Gesamtflächen betragen

- beim Rahmenplan: 32.180 m²
- bei der Variante I: 34.045 m²
- bei der Variante II: 33.440 m².

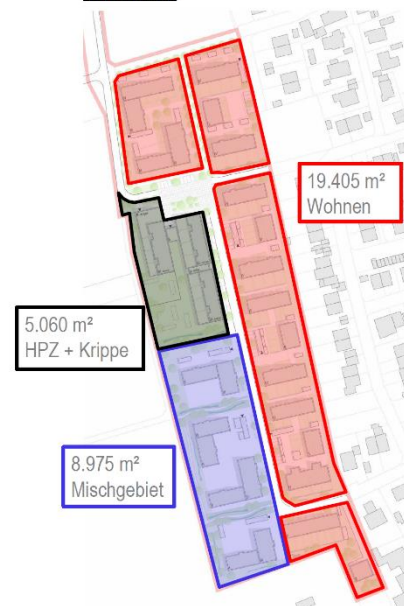
Rahmenplan



Variante I



Variante II



Flächenmäßig betrachtet ist die Variante 1 die effizienteste Lösung. In finanzieller Hinsicht müssen die möglichen Erlöse aus der Vermarktung von 5.925 Quadratmetern Mehrfläche Mischgebiet bei der Variante 1 den Erlösen aus der Veräußerung der Mehrfläche von 5.035 Quadratmetern Wohnbaufläche bei der Variante 2 gegenübergestellt werden. Hierbei ergeben sich bei Variante 2 Mehreinnahmen von ca. 2% der möglichen Gesamteinnahmen.

Anders würde es jedoch aussehen, wenn sich die Gemeinde entscheiden würde, auch die Mischgebietsflächen als reine Wohnbauflächen zu entwickeln. Dann würde die bessere Flächeneffizienz der Variante 1 den Ausschlag geben. Dies ist zu einem späteren Zeitpunkt dann zu entscheiden, wenn die Aufstellung des weiteren Bebauungsplans beschlossen wird.

Wie oben erläutert, soll die Einschätzung der CIMA zur Sitzung vorliegen. CIMA hat den Hinweis gegeben, dass sie den Standort Neufahrn Nord-West im Rahmen einer Angebotsplanung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet für wenig(er) aussichtsreich hält. Die Voraussetzungen im geplanten Baugebiet Neufahrn Ost sind attraktiver. Im Rahmen der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist bei allen Planungen zu berücksichtigen, dass der ZVB (Zentraler Versorgungsbereich) im Innenbereich / Bahnhofstraße nicht beeinträchtigt werden sollte.

Einschätzung des Bauamtsleiters:

In städtebaulicher Hinsicht spricht einiges dafür, der Variante 1 den Vorzug zu geben.

In beiden Varianten ist es gelungen, die öffentliche Platzfläche zum Mittelpunkt des Quartiers zu machen. Durch die Unterbrechung der Haupteinfahrtsstraße wird ein verkehrsberuhigender Effekt erreicht. Alle Wege des Quartiers laufen an diesem Platz zusammen, und alle verschiedenen Nutzungszonen (Wohnen, Mischgebiet und soziale Einrichtungen) lagern an diesem Platz an, sodass dieser tatsächlich den Mittelpunkt des Quartiers bilden kann.

Nachteilig wirkt sich bei der Variante 2 aus, dass der zur Verfügung stehende Grundstücksstreifen im Mischgebiet in der Tiefe begrenzt ist, sodass westseitig entlang der beiden nord-süd-gerichteten Gebäuderiegel (einer für die Kinderkrippe und einer für den

Kindergarten) des integrativen Zentrums nur minimale Grünflächen situiert werden können, was die Verbindung der Gruppenräume mit der Gartenfläche beeinträchtigt. Eine Eingrünung des Quartiers mit Wirkung als grüner Ortsrand ist an dieser Stelle ebenfalls kaum möglich, was auch eine Aufwertung des als Spazierweg gedachten Flurwegs entlang des Ortsrands nicht zustande kommen lässt.

Ebenfalls durchbrochen wird bei der Variante 2 die regelmäßige Abfolge der „grünen Finger“ der Rahmenplanung, die als ökologisch wirksame Flächen das Mischgebiet gliedern und gleichzeitig für die Bewohner des neuen Wohngebiets kurze Wege zu dem am Ortsrand vorgesehenen Spazierweg hinaus in die freie Landschaft eröffnen sollen.

Rahmenplan



Variante I



Variante II



Die Variante 1 besticht zudem durch eine klarere räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen, was zu einem harmonischeren Gesamtbild des Viertels führt, vor allem auch bei der Betrachtung des längerfristig bestehenbleibenden Ortsrandes. Hier führt die Variante zwei zu einer Unterbrechung der rhythmisch gegliederten Baustruktur am Ortsrand und zu einem nachteiligen Erscheinungsbild einer additiven Abfolge der Nutzungen Wohnen, soziale Einrichtungen und Mischgebiet mit ihrer jeweils eigenen Inanspruchnahme der Freiflächen.

Variante I



Variante II



Nächste Schritte:

In der Sitzung am 27.07.2023 hat der Gemeinderat eine Reihe von Beschlüssen zur

Ausgestaltung des ostseitigen Wohngebiets gefasst. Das Architekturbüro Schreiber hat nun die Aufgabe, den bereits vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 133 anzupassen.

Mit der heute zu treffenden Entscheidung über die Situierung der Fläche des Integrativen Zentrums wird auch in städtebaulicher Hinsicht die Weiche für die künftige städtebauliche Struktur des gesamten Baugebiets gestellt. Die Aussagen des Bebauungsplans bezüglich des nördlichen Abschnitts sind dann ebenfalls an die heute getroffenen Entscheidungen anzupassen. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans kann anschließend zum Abschluss gebracht werden.

Die Vorbereitung der Ausschreibung der Wohnbaugrundstücke erfolgt derzeit. Die stattbau GmbH wurde beauftragt, verschiedene Berechnungen zu erstellen und vorzulegen. Hierzu ist geplant, in einer der kommenden Gemeinderatssitzung (ggf. bereits im September) über die Eckpunkte zu beraten.

Bezüglich der Mischgebietsfläche wäre, sobald die CIMA-Untersuchung abgeschlossen ist, zu entscheiden, ob die Gemeinde von einem gewerblichen Nutzungsanteil in diesem Baugebiet Abstand nimmt. Anschließend wäre gegebenenfalls die städtebauliche Struktur zu überarbeiten, um darauf aufbauend die Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungsplanaufstellung starten zu können.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn nimmt die vom Büro CL MAP vorgestellte städtebauliche Studie zum Nordabschnitt des Baugebiets Neufahrn Nord-West zur Kenntnis und beschließt, in der weiteren Planung das Integrative Zentrum am Standort gemäß der Variante 1 der Studie weiterzuverfolgen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

230809_NEU03_Gemeinderatssitzung