

Beschluss-Vorlage 2019/0382 zur Sitzung am 03.12.2019
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld - 1. BA, Wohnen"
- Vorstellung Vorentwurf
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2019

im Investitions-HH

2019

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

In der Stadtratsitzung am 02.07.2019 wurde für die Grundstücke Fl.Nrn. 144, 146, 146/1, 146/2, 148 und 149, Gemarkung Unterpaffenhofen, der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet gefasst (Anlage 1).

Der Bebauungsplanvorentwurf welcher von dem Büro OPLA, Augsburg erstellt wurde, liegt nun vor (Anlage 2).

Städtebauliche Würdigung:

Das Plangebiet soll überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entwickelt werden. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird eine verdichtete Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau angestrebt.

Der Rahmenplan vom 25.09.2018, sah eine fünfgeschossige (E + IV) Bebauung vor.

Die nunmehr vorliegende Planung berücksichtigt den Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses vom 28.05.2019, dass im Kreuzlinger Feld grundsätzlich maximal E + 3 Geschosse realisiert werden sollen.

Wie aus dem als Anlage 3 beiliegenden städtebaulichen Entwurf (auf Basis der Rahmenplanung angepassten Version) ersichtlich, können nun im Umgriff des Bebauungsplanvorentwurfs

7 Wohngebäude mit E + 1 (II)
28 Wohngebäude mit E + II (III)
25 Wohngebäude mit E + III (IV) errichtet werden.

Im Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2) ergibt sich die Höhenentwicklung aus den festgesetzten Wandhöhen.

Die Baukörper nehmen etwa die Firsthöhen der benachbarten Wohnbebauungen als Basishöhen auf, werden jedoch an ausgewählten Stellen durch zusätzliche Geschosse betont. Damit kann einerseits eine der Nähe zum Ortskern und S-Bahn angemessene Dichte erreicht werden, andererseits ein vielgestaltiges und kleinteiliges Quartier wachsen.

Die Wohngebäude gruppieren sich um gemeinschaftlich nutzbare Gartenhöfe, welche nur in untergeordnetem Ausmaß unterbaut werden. Damit ist eine Grünausstattung auch mit großen Bäumen möglich.

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig, welche begrünt werden sollen.

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen und oberirdisch an der neuen nördlichen Erschließungsstraße untergebracht. Die Tiefgaragen werden unter der Bebauung sowie den Erschließungsflächen angeordnet, so dass eine Versiegelung vor allem der Innenhöfe vermieden wird.

Die Erschließung erfolgt über die Kreuzlinger Straße, die Alfons-Baumann-Straße sowie über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße im Norden.

Die von Ost nach West vorgesehene Durchwegung ist als begrünte „Promenade“ angedacht und wird entsprechend ausgestattet (z.B. Bepflanzung, Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten), um die Aufenthaltsqualität zu steigern.

Aufgrund der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing.büros Greiner, welches einen schalltechnischen Konflikt zwischen einem WA und der bestehenden Sportstätte des TSV Unterpfeffenhofen - Germering, insbesondere dem Parkplatz, vor allem nachts errechnet hat, wird in einem Teilbereich als Art der Nutzung ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt und die Bebauung nach Nordwesten verschoben. Es entsteht somit ein Platz, der begrünt werden kann und als Stellplatzfläche für dort mögliche Nutzungen (z.B. Geschäfte, Praxen) genutzt werden kann. Auch kann hier ein Mobilitätsstation und car-sharing Plätze auf öffentlichen/öffentlich gewidmeten Flächen eingerichtet werden.

Das schalltechnische Gutachten des Ing.büro Greiner vom 13.03.2019 liegt elektronisch bei.

Ausgleichsflächen

Es sind inklusive des 2. BA „Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche“, ca. 26.500 m² Ausgleichsflächen erforderlich. Diese können innerhalb Germerings und auf dem Gemeindegebiet von Alling nachgewiesen werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde Fürstenfeldbruck werden derzeit Gespräche geführt, welche dieser Flächen als geeignet angesehen werden können.

Verkehr:

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs wurde das Büro Modus Consult Ulm mit der Erstellung des Verkehrsgutachten erarbeitet. Der Beschlussvorlage liegt ein Vorabzug elektronisch bei.

Das Büro Modus Consult Ulm kommt zusammenfassend zu nachfolgendem Ergebnis:

„Somit wird das bestehende Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft Schlothauer & Wauer zum Planungsgebiet „Kreuzlinger Feld“ bestätigt. Mit Realisierung des empfohlenen Umbaus des Knoten-

punktes Landsberger Straße/Starnberger Weg ist die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes „Kreuzlinger Feld“ gewährleistet. Die zu erwartenden Verkehrszunahmen im Umfeld der geplanten Bebauung werden als verträglich und funktional eingestuft.“.

Begleitend zum Verfahren sind entsprechende städtebauliche Verträge insbesondere zu den Folgekosten, bezahlbarem Wohnraum, Wohnraum für die örtliche Bevölkerung (Einheimischenmodell) sowie Mehrgenerationenwohnen zu erarbeiten. Diese werden dem Stadtrat zur Beratung und Genehmigung vorgelegt.

Weiteres Verfahren:

Sollte der vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2) die Zustimmung des Ausschusses finden, kann dieser dem Stadtrat Anfang kommenden Jahres zur Befürwortung empfohlen werden. Nach dessen Zustimmung kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet den Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld, 1. BA Wohnen“ in der vorliegenden Fassung vom 26.11.2019.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld, 1. BA Wohnen“ zu befürworten.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB03122019TOP1oeff AuszugNiederschrSTA02072019 Anl 1
UPB03122019TOP1oeff BPlanVorentw Anl 2
UPB03122019TOP1oeff SchalltechnVoruntersuchung
UPB03122019TOP1oeff StädtebaulicherEntwurf Anl 3
UPB03122019TOP1oeff VorabzugVerkehrsgutachten