



Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2022/0143	11. Oktober 2022		
Gegenstand Ortsabrundung Puchheim-Ort - Gemeinbedarfsfläche Kirche Ecke Mitterlängstraße/Oberer Laurenzerweg (Bebauungsplan Nr. 32) hier: Vorstellung des Konzepts für eine Seniorenwohnanlage			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.10.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

- Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept zu prüfen und die Eckdaten für eine mögliche Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 32 und Nr. 32 – 3. Änderung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kirche zur Beratung vorzulegen.
- Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Abschluss des städtebaulichen Vertrages vorzubereiten.

Vorschlagsbegründung

In den Jahren 2016/2017 kamen Vertreter der Eigentümerin auf die Stadt zu um zu klären, ob eine Änderung der Nutzung für den als Gemeinbedarfsfläche Kirche festgesetzten Bereich Ecke Mitterlängstraße/Oberer Laurenzerweg vorstellbar ist. Dabei wurden erste Projektstudien für eine neue Nutzung in Form von Seniorenwohnen mit Sozialstützpunkt vorgelegt. Bei den informellen Vorberatungen hierzu wurde eine Seniorenwohnanlage grundsätzlich befürwortet und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes für vorstellbar gehalten. Wichtig war dabei, dass kein freier Wohnungsbau erfolgen solle sondern eine Steuerung im öffentlichen Interesse, da ein Bedarf an seniorengerechtem bzw. barrierefreiem Wohnraum insbesondere auch in Puchheim-Ort gesehen wurde. Nach dieser positiven Ersteinschätzung wurde auf der Kirchenseite die überörtliche Zustimmung für eine entsprechende Umnutzung eingeholt und mit einer Investorensuche begonnen. Außerdem wurden Gespräche zur Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages aufgenommen und ein Vertragsentwurf grundsätzlich abgestimmt.

Nunmehr wurden die beiden Grundstücke FINrn. 436/9 und 436/15 per Erbpacht an einen Investor vergeben. Die Firma Domizilium Planungsgesellschaft will in Abstimmung mit dem Erbpachtgeber die

von diesem vorgegebene Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt errichten. Die Vertreter des Projektträgers werden in der Sitzung das grundlegende Konzept erläutern.

Das Konzept umfasst drei Wohngebäude mit E+1 mit zurückgesetztem Terrassengeschoss und insgesamt 20 Wohnungen. Dieses Konzept wird nach der Vorstellung noch weiterentwickelt. Für eine Optimierung der Planung und Einarbeitung der städtischen Belange sind in verschiedenen Bereichen noch Anpassungen erforderlich.

Zur Ausgangslage können folgende Informationen gegeben werden:

Festsetzungen im Bebauungsplan

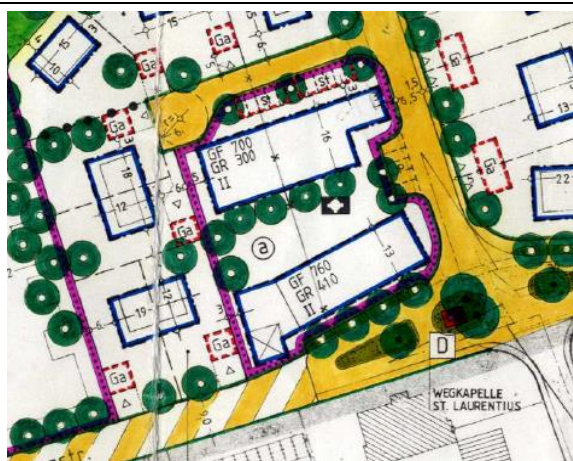
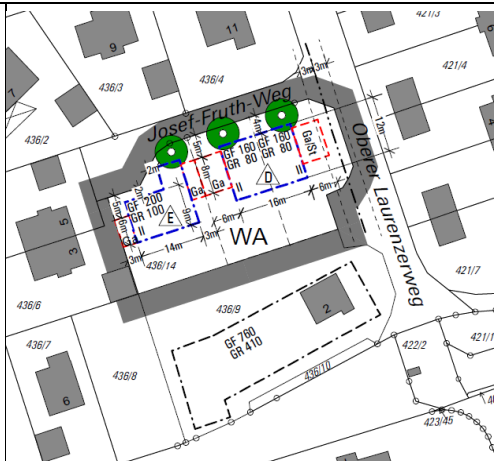
Der Bebauungsplan Nr. 32, mit dem die Ortsabrundung von Puchheim-Ort an der Mitterläng-/Schwarzäckerstraße mit einem Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen geplant wurde, ist seit 25.07.1994 rechtskräftig.



Mit diesem Bebauungsplan wurde das Eckgrundstück am Oberen Laurenzerweg als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ ausgewiesen (GRZ 0,29, GFZ 0,54). Als Bebauung sind zwei große Baukörper mit einer Grundfläche von 300 bzw. 410 m² mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer zugelassen; für die Gesamthöhe gibt es im Bebauungsplan keine Beschränkung. Ein wichtiges Planungsziel war die Durchgrünung der Fläche, die insbesondere durch eine Baumreihe im mittleren Bereich ausgeprägt ist.

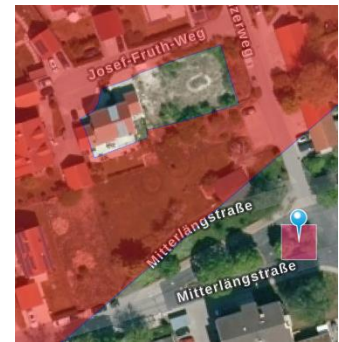
Der nördliche Teilbereich wurde mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes 2012 in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgeplant, wobei auf der darin liegenden Fläche der Kirche aktuell nur noch ein Doppelhaus mit GRZ 0,19 und GFZ 0,38 zulässig ist.

Hier eine Übersicht über die bestehenden Festsetzungen:

	
Bebauungsplan Nr. 32	3. Änderung BP Nr. 32
► Art der Nutzung: - Fläche für Gemeinbedarf → zulässig sind kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen ► Maß der Nutzung: - GR 410 m² (GRZ 0,29) - GF 760 m² (GFZ 0,54) ► Sonstige Festsetzungen: - max. II Vollgeschosse - Satteldach oder Pultdach - Festsetzungen zur Grünordnung	► Art der Nutzung: - Allgemeines Wohngebiet → Doppelhaus ► Maß der Nutzung: - GR 160 m² (GRZ 0,19) - GF 320 m² (GFZ 0,38) ► Sonstige Festsetzungen (u.a.): - max. II Vollgeschosse - Satteldach 35° - Wandhöhe max. 6,3 m - diverse gestalterische Vorgaben (wie alle Doppelhäuser)

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 32 wurde für das gesamte Kirchengrundstück eine Grundfläche (GR) von 710 m² und eine Geschossfläche (GF) von 1460 m² ausgewiesen. Nach der aktuell gültigen reduzierten Ausweisung beträgt die GR für die noch freien Grundstücke insgesamt 570 m² und die GF liegt bei 1080 m² (bereits bebaut durch ein Einfamilienhaus sind eine GR/GF von 100 m²/200 m²).

Die Grundstücke FINrn. 436/9 und 436/15, die noch für eine mögliche Überplanung zur Verfügung stehen, weisen insgesamt eine Fläche von 2.256 m² auf.



Rahmenbedingungen

Die Grundstücke liegen im Bereich des kartierten Bodendenkmals Nr. D-1-7834-0002 „Siedlung der Latènezeit, weiterhin villa rustica der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“. Das Gebiet am Josef-Fruth-Weg wurde bereits archäologisch untersucht; Bodenfunde gab es dabei nicht. Für den Bereich an der Mitterlängstraße ist noch ein denkmalrechtliches Verfahren erforderlich.

Vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist der Bereich nicht betroffen.

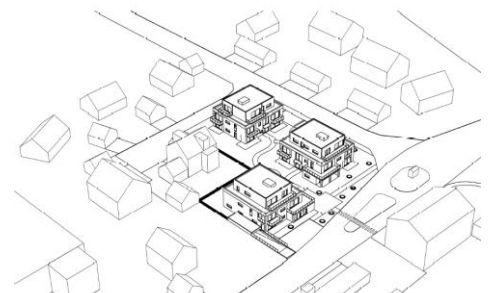
Vorgelegtes Konzept

Nach einer Vorabklärung mit dem Landratsamt Fürstentfeldbruck wurde am 06.10.2022 ein aktueller Konzeptvorschlag eingereicht. Dieser ist nach der Vorstellung im Ausschuss und einer grundsätzlichen Zustimmung zu dem Projekt „Seniorenwohnen“ im Detail erst noch abzustimmen.

Für die Seniorenwohnanlage sind drei freistehende Gebäude vorgesehen. Die zweigeschossige Bauweise der bestehenden Planung wird grundsätzlich beibehalten. Insbesondere zur Reduzierung der Höhenentwicklung ist statt eines Dachgeschosses mit geneigtem Dach jeweils ein zurückgesetztes Terrassengeschoss mit Flachdach vorgesehen. Damit entsteht zwar ein weiteres Vollgeschoss; durch den Rücksprung entsteht aber nicht mehr Geschossfläche als durch ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss (max. 2/3 der Grundfläche mit einer Höhe von 2,3 m). Mit einer Gesamthöhe von 9,3 m liegen die geplanten Gebäude im Rahmen der umliegenden Doppelhäuser.



Der Sozialstützpunkt wird in das Erdgeschoss eines der Gebäude integriert. Dieser soll nicht nur für die Bewohner der Anlage sondern für alle Bürger insbesondere aus Puchheim-



Ort als Gemeinschaftsraum und z.B. für örtliche Veranstaltungen dienen. Die Zielgröße sind hier 60 m².

Nutzungsichte

Lt. Angaben des Planers erreichen die drei Gebäude insgesamt eine Grundfläche von rd. 730 m² und eine Geschossfläche von rd. 1.762 m² (ohne Terrassengeschoss analog zu einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss 1.402 m²). Die angefragte Bebauung liegt damit deutlich über dem aktuell bestehenden Baurecht auf der restlichen Gemeinbedarfsfläche und auch über der Nutzungsichte des ursprünglichen Bebauungsplanes. Inwieweit eine Nachverdichtung zugelassen werden soll, wäre abzuwägen.

Stellplätze/Mobilität

Die Stellplätze (Anzahl deutlich über dem erforderlichen Stellplatzschlüssel von 0,2) werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht, die ihre Zufahrt von der Mitterlängstraße haben soll. Nicht dargestellt ist der zwischenzeitlich diskutierte Vorschlag, die öffentlichen Senkrechtparkplätze entlang des Oberen Laurenzerweges zugunsten von Längsparkplätzen aufzulösen. Hierfür wäre ein Flächentausch mit der Stadt erforderlich. Fahrradabstellplätze sind in abschließbaren Räumen im Keller vorgesehen, die mit dem Aufzug an das Erdgeschoss angebunden sind. Die Vorkehrungen für die E-Mobilität sind in ausreichendem Umfang zu treffen.

Wege

Das innere Erschließungskonzept mit Wegen soll auch als öffentlich nutzbare Wegeverbindung von der Mitterlängstraße zum Oberen Laurenzerweg dienen, so dass auf einen zusätzlichen Gehweg mit weiterer Flächenversiegelung entlang des Oberen Laurenzerweges verzichtet werden könnte. Dieser Verbindungsweg wäre an die noch zu planende Quermöglichkeit für die Mitterlängstraße anzupassen.

Begrünung

Ein Begrünungskonzept wäre noch zu erarbeiten. Hier wird auf eine gute Durchgrünung des Gebietes Wert gelegt. Falls die Flachdachlösung grundsätzlich befürwortet würde, könnte hier eine Dachbegrünung vorgegeben und hiermit ein gewisser Ausgleich für die Versiegelung und ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung geschaffen werden. Auch eine Fassadenbegrünung in Teilbereichen wäre zu bedenken.

städtebaulicher Vertrag

Ein Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurde bereits im Rahmen der Vorberatungen mit den Kirchenvertretern abgestimmt. Dieser muss nunmehr an die neue Situation und Planung angepasst werden. Der Vertrag beinhaltet u.a. die Übernahme der Planungskosten, eine Festlegung der Nutzung und Regelungen für die Wohnungen. Insbesondere die Vorgaben für energetische Anforderungen und die Beheizung sind noch an das aktuelle Projekt anzupassen. Wenn ein entsprechend überarbeiteter

Entwurf vorliegt, wird dieser gesondert zur Beratung vorgelegt. Der ursprüngliche Entwurf ist zur Information im Ratsinformationssystem eingestellt.

Verfahren

Bei der Änderung würde es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln, weshalb das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Dies bedeutet u.a., dass der Flächennutzungsplan, der heute den Grundstücksbereich als Gemeinbedarfsfläche darstellt, im Nachgang zur Bebauungsplanänderung angepasst werden kann; eine Änderung im Parallelverfahren ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Wie geht es weiter?

Wenn die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt grundsätzlich befürwortet wird, würde als nächster Schritt das Konzept im Detail geprüft und Eckdaten für eine mögliche Neuüberplanung zusammengestellt. Anschließend erfolgt eine erneute Vorlage an den Ausschuss. Parallel dazu würde der städtebauliche Vertragsentwurf entsprechend angepasst werden. Anschließend könnte eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne eingeleitet werden.

Finanzierung

Mit dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird u.a. eine Übernahme der Planungskosten vereinbart.

Beiräte, Referent/in

Der Stadtentwicklungsreferent und die Referentin/der Referent für Senioren wurden beteiligt.

Anlagen:

Lageplan

Bebauungsplan Nr. 32 - Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 32 - Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 32 - Begründung

Bebauungsplan Nr. 32 - 3. Änderung - WA

Städtebaulicher Vertrag - Vorentwurf von 2019

BV-2017-0544-Konzept-mögliche-Überplanung nö - zur Information
 Beschlussauszug-zur BV-2017-0544

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 40.1 Stadtentwicklung	Az. 40.1-610/32-6	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Erster Bürgermeister	