



Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2023/0095	4. Juli 2023		
Gegenstand			
<p>Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße im Bereich der Grundstücke FINrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberer Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg</p> <p>hier: a) Eckdaten für die Überplanung wegen der Errichtung einer Seniorenwohnanlage b) Fassung des Änderungsbeschlusses</p>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.07.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1. Die Eckdaten für die Überplanung der Gemeinbedarfsfläche Kirche zur Ausweisung einer Fläche für eine Seniorenwohnanlage werden gebilligt.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 32 „Ortsabrundung Puchheim-Ort“ nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße für den Bereich der Grundstücke FINrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg zu ändern. Ziel der Änderung ist die Ausweisung einer Fläche für eine Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.
4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen.
5. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der Eckdaten mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Stadtrat zur Billigung vorzulegen.

Vorschlagsbegründung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 18.10.2022 wurde das Konzept für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf der bisherigen Gemeinbedarfsfläche Kirche Ecke Mitterlängstraße/Oberer Laurenzerweg vorgestellt. Das im Herbst vorgelegte Konzept umfasste eine

Wohnanlage mit 20 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum in drei Gebäuden. Das Grundkonzept wurde bei der Beratung im Ausschuss befürwortet und die Verwaltung einstimmig beauftragt, das Konzept zu prüfen und die Eckdaten für eine mögliche Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich der 3. Änderung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kirche zur Beratung vorzulegen. Dem Projektträger wurde die Aufgabe mitgegeben, die Grundrisse zu reduzieren und die Wohnungszuschneide für ein Angebot kleinerer Wohnungen zu überarbeiten. Mit einem Walmdach bestand grundsätzlich Einverständnis.

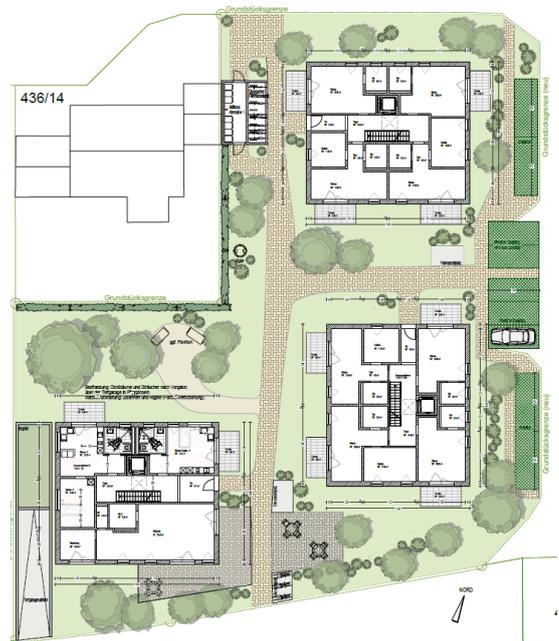
Aktuelles Konzept

Das aktuelle Konzept umfasst unverändert eine Seniorenwohnanlage aufgeteilt in drei freistehende Einzelgebäude. Gegenüber der zuletzt im Ausschuss vorgelegten Planung wurde die absolute Grundfläche der Hauptgebäude reduziert. Dies ist durch die Integration des Gemeinschaftsraumes/Sozialstützpunktes in das südwestliche Gebäude und den Wegfall der erdgeschossigen Wohnraumerweiterung bei dem südöstlichen Gebäude geschehen. Dadurch wurde die überbaute Fläche um rd. 57 m² verkleinert, das ist ein Minus von 7,8 %. Das Gebäudeaußenmaß der Hauptgebäude ist allerdings mit 16 x 14 m unverändert geblieben.

Die Größe der Grundfläche wird vom Vorhabenträger u.a. damit begründet, dass sich durch die für die Erreichung des geplanten hohen Energiestands erforderliche Erhöhung der Wandstärke (Dämmung) von 36,5 cm auf 42,5 cm eine zusätzliche Geschossfläche von 29,39 m² ergibt. Außerdem ergibt sich durch die barrierefreie Bauweise ein größerer Flächenbedarf, wie z.B. für erforderliche Bewegungsflächen.

Die Terrassengeschosse sind nun allseits um 2 m von den darunterliegenden Geschossen zurückgesetzt. Zusammen mit der optimierten Gestaltung durch die abgesetzte Fassadenfarbe im Staffelgeschoss ergibt sich ein geringerer optischer Höheneindruck.

Zudem wurde durch das Drehen des südwestlichen Gebäudes eine größere zusammenhängende Freifläche in der Anlage geschaffen, in der jetzt ein abgeschirmter Aufenthaltsbereich vorgesehen ist. Gleichzeitig bedeutet dies, dass der Abstand zum nördlich liegenden Einfamilienhaus nunmehr über 10 m beträgt und dem westlichen Nachbarn die kürzere Gebäudeseite zugewandt ist.



Wohnungen

Das im Oktober vorgestellte Konzept umfasste 20 Wohnungen. Diese waren in der Regel als 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 70 m² vorgesehen. Gemäß dem Beratungsergebnis im Ausschuss sollte hier eine Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen angeboten werden, insbesondere auch kleinere Wohnungen.

Im aktuellen Konzept sind nunmehr 27 überwiegend kleinere Wohnungen enthalten. Statt bisher drei sind in einem normalen Geschoss vier Wohnungen und in den Terrassengeschossen zwei Wohnungen eingeplant. Diese haben größtenteils Wohnflächen zwischen 30 und 60 m². Ein Terrassengeschoss weist nur eine Wohnung mit knapp 90 m² auf.

Nach Erklärung des Projektträgers soll das Konzept zeigen, dass eine Aufteilung der Grundrisse in kleinere Wohnungen möglich ist und daher eine Mischung von Wohnungen verschiedener Größe eingeplant werden kann. Von Seiten der Diakonie, die hier in Synergie mit dem Haus Elisabeth ein Betreuungsangebot macht, wird insgesamt auch eine Wohnungsmischung für gut befunden. Die kleineren Wohnungen werden aber eher beim Haus Elisabeth gesehen.

Um die gewünschte Wohnungsmischung in Puchheim-Ort abzusichern, könnte im städtebaulichen Vertrag eine ergänzende Vereinbarung aufgenommen werden. Es ist möglich festzulegen, dass z.B. ein bestimmter Anteil der Wohnungen mit einer Größe bis x m² und ab x m² vorzusehen ist. Die übrigen Wohnungsgrößen im mittleren Bereich können dabei frei wählbar bleiben.

Die Wohnungen werden alle barrierefrei und rollstuhlgeeignet (Aufzüge, Türbreiten usw.) geplant. Die DIN 18040-2 wird somit für alle Wohnungen umgesetzt. Gemäß dem Vorentwurf des städtebaulichen Vertrages sind zwei Wohnungen rollstuhlgerecht auszustatten; diese werden nach DIN 18040-2 (R) ausgebaut.

Prüfung des Konzepts

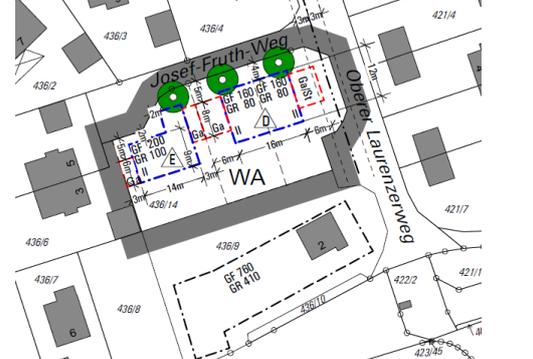
Das vorgelegte Konzept wurde im Hinblick auf verschiedene Planungsaspekte geprüft bzw. ergänzende Informationen hierzu eingeholt:

Nutzungsdichte

Die geplante Bebauung weist bezogen auf die drei Hauptgebäude eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,30 (Konzept ASU 18.10.2022 = GRZ 0,32) und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von aufgerundet 0,76 (ASU 18.10.2022 = GFZ 0,78) auf. Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, wie sich dies im Vergleich zu den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen verhält. Dabei wurde zum einen die ursprüngliche Festsetzung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1994, der insgesamt eine Gemeinbedarfsfläche „kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ ausgewiesen hat, berücksichtigt. Zum anderen wurde



die Nutzungsdichte der aktuell gültigen Bebauungspläne berücksichtigt, was für den südlichen Teil weiterhin die ursprünglich festgesetzte Gemeinbedarfsfläche und für den nördlichen Teil die 3. Änderung des Bebauungsplanes für ein Doppelhaus (GRZ 0,19 und GFZ 0,38) umfasst. Dabei wurde jeweils die Fläche des im nordwestlichen Bereich bereits umgesetzten Einfamilienhauses abgezogen.

Konzept Seniorenwohnen 2023		Mehrung
	<p>GR 672 m² GRZ (nur Hauptgebäude) 0,30</p> <p>GF 1.704 m² (mit Terrassengeschoß) GFZ 0,755</p> <p>GF 1.344 m² (ohne Terrassengeschoß) GFZ 0,595</p>	
ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 32 – rechtskräftig seit 25.07.1994		
	<p>GR 610 m² GRZ 0,27</p> <p>GF 1.260 m² GFZ 0,56</p> <p><i>ohne Terrassengeschoß</i></p>	<p>+ 62 m²</p> <p>+ 444 m²</p> <p>+ 84 m²</p>
aktuell gültig – südlich Bebauungsplan Nr. 32 (1994) und nördlich 3. Änderung (2012)		
	<p>GR 570 m² GRZ 0,25</p> <p>GF 1.080 m² GFZ 0,48</p> <p><i>ohne Terrassengeschoß</i></p>	<p>+ 102 m²</p> <p>+ 624 m²</p> <p>+ 264 m²</p>

Aufgrund der Terrassengeschosse, bei denen es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt, erhöht sich die Geschossfläche im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen erheblich. Derzeit sind allerdings sowohl in der Gemeinbedarfsfläche als auch im allgemeinen Wohngebiet ausgebaute Dachgeschosse in Form eines Nichtvollgeschosses (max. 2/3 der Grundfläche mit einer Höhe von 2,3 m) zulässig, wobei die in diesen Dachgeschossen entstehenden Flächen nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden. Durch die im Konzept vorgesehenen zurückgesetzten Terrassengeschosse, die nur ca. 54 % der Fläche der darunterliegenden Geschosse aufweisen, entsteht vergleichsweise nicht mehr Geschossfläche als in einem Nichtvollgeschoss.

Insgesamt gesehen wird die Vergrößerung der Grundfläche bezogen auf die Hauptgebäude um 62 m² gegenüber der ursprünglichen Gebietsausweisung als vertretbar angesehen.

Hinzu kommt, dass durch die vorgesehene Tiefgarage mehr oberirdische Freiflächen entstehen können, da diese Fläche dann nur in begrenztem Umfang für Stellplätze und Nebenanlagen benötigt wird. Die Tiefgarage bedeutet allerdings auch, dass die überbaute Grundfläche insgesamt erheblich steigt und der Unterbauungsgrad hoch ist. Gegenüber der im Oktober vorgelegten Fassung wurde die Fläche der Tiefgarage etwas verkleinert. In Summe aller ober- und unterirdisch befestigter Flächen werden 70 % der Grundstücksfläche in Anspruch genommen (einschließlich nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnender Flächen, wie die innere Wegeerschließung). Sieht man sich nur die oberirdisch befestigten Flächen an, verbleiben knapp 55 % der Grundstücksfläche frei von einer Überbauung und werden begrünt. Soweit doch noch möglich sollte noch eine Reduzierung der befestigten Flächen angestrebt werden bzw. durch weitergehende Festsetzung ein gewisser Ausgleich geschaffen werden.

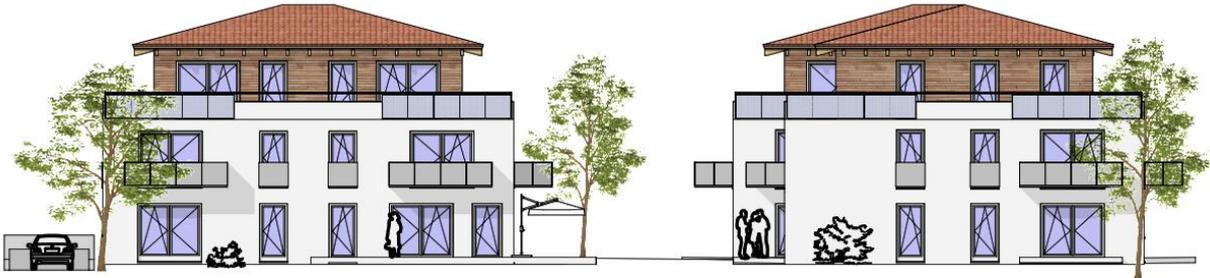
Gebäudehöhe und Dachform

Mit der grundsätzlichen Höhenentwicklung von Erdgeschoss + Obergeschoss + Terrassengeschoss (E+1+TerG) ist die künftige Bebauung an das Umfeld angeglichen und nimmt die Grundstruktur der angrenzenden Doppelhausbebauung in erster Baureihe auf. Nördlich des Josef-Fruth-Weges grenzt dann die E+D-Bebauung zum Ortsrand hin an.

Die konkrete Höhenentwicklung hängt von der Dachform ab, die zugelassen werden soll. Die aktuelle Planung wurde in den Varianten Walmdach und Flachdach ausgearbeitet. Hier gilt es, die verschiedenen Vor- und Nachteile abzuwägen.

Grundsätzlich wurde bei der letzten Beratung im Ausschuss das Walmdach befürwortet. Mit dem Walmdach integrieren sich die Gebäude in die umliegende Dachlandschaft nördlich der Mitterlängstraße mit den Satteldächern der Einfamilien- und Doppelhäuser und entsprechen damit eher dem bisherigen Gebäudecharakter der Wohngebäude im Bebauungsplangebiet. Allerdings erreichen die Walmdachgebäude eine Gesamthöhe von 10,27 m. Diese Wandhöhe ist bei einem Doppelhaus im direkten Umfeld vorhanden, alle weiteren Wohnhäuser sind niedriger. Für die Schulerweiterung wurde im Rahmen der letzten Änderung dieses Bebauungsplanes eine max. Gesamthöhe von 10 m festgesetzt. Eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen wäre eingeschränkt möglich.

Süden



In der Flachdachvariante sind die Wohnhäuser niedriger und erreichen nur eine Höhe von 8,81 m. Damit würde die Gesamthöhe die Höhen der umliegenden Doppelhäuser unterschreiten und sogar im Bereich bzw. teilweise auch noch unter den Höhen der angrenzenden Einfamilienhäuser mit E+D liegen. Die Dachform Flachdach ist in der Umgebung des Plangebietes nicht fremd. Die Laurenzer Grundschule hat ein Flachdach und wird auch entsprechend mit Flachdach erweitert. Südwestlich auf der gegenüberliegenden Seite der Mitterlängstraße befinden sich Flachdach-Reihenbungalows. Bei der Flachdachvariante kann im Bebauungsplan eine Dachbegrünung vorgegeben werden, wie sie auch im Konzept bereits vorgesehen ist. Die Dachbegrünung dient als Maßnahme der Klimaanpassung u.a. der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung des Mikroklimas. Die Dachflächen der Terrassengeschosse können mit einer Photovoltaikanlage belegt werden.

Süden

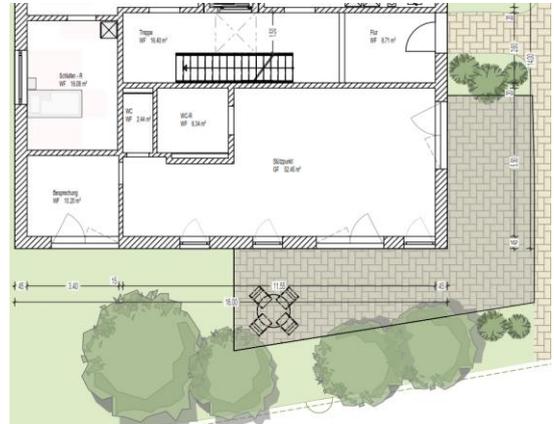


Die Wandhöhe überschreitet bei beiden Planvarianten die im bisherigen Bebauungsplan für Wohngebäude festgesetzte Höhe (für die Gemeinbedarfsfläche Kirche gibt es bisher keine Wandhöhenbeschränkung). Die Höhe von 6,74 m ergibt sich aufgrund der für die umlaufende Dachterrasse notwendigen Brüstung. Um diesen Höheneindruck zu reduzieren, wird mit einer differenzierten Gestaltung mit offenem Geländer- und geschlossenen Wandabschnitten gearbeitet. Die Wandhöhe des zurückgesetzten Terrassengeschosses entspricht bei der Flachdachvariante der Gesamthöhe und liegt bei der Walmdachvariante bei 8,92 m.

Bei beiden Varianten können die Abstandsflächen nach der städtischen Abstandsflächensatzung eingehalten werden.

Sozialstützpunkt

Nach der bisherigen Abstimmung soll in das Projekt ein Gemeinschaftsraum mit sozialem Stützpunkt mit einer Nutzfläche von ca. 60 m² integriert werden. Der Raum dient insbesondere als Gemeinschaftsraum für die Bewohner und für soziale Angebote, soll aber auch für örtliche Veranstaltungen genutzt werden können. Im vorliegenden Konzept ist der Gemeinschaftsraum/Stützpunkt im Erdgeschoss des südwestlichen Gebäudes eingeplant. Der Raum hat eine Nutzfläche von 56,1 m², hinzu kommen noch zwei WC-Räume mit gut 8 m². Angrenzend ist noch ein Besprechungsraum vorgesehen. Dies wird als ausreichend angesehen.



Stellplätze/Mobilität

Kfz:

Für die nach aktuellem Konzept 28 Wohnungen wären nach den Richtlinien als „Altenwohnen“ mit einem Faktor von 0,2 sechs KfZ-Stellplätze erforderlich, davon 20 % für Besucher. Weitere Stellplätze wären für den Gemeinschaftsraum vorzusehen. Wie bereits im vorherigen Konzept sind in der Tiefgarage 24 Stellplätze eingeplant. Dazu kommen noch vier oberirdische Stellplätze entlang des Oberen Laurenzertweges; diese können für Besucher dienen. Durch die Ausweisung von Bewegungsflächen neben den Stellplätzen können sieben Behindertenstellplätze in der Tiefgarage angeboten werden.

Nach den Erfahrungen mit dem tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen strebt der Vorhabenträger weiterhin ein deutlich über der Richtzahlenliste liegendes Angebot an Pkw-Stellplätzen an, um die Mobilität der künftigen Bewohner zu gewährleisten. Die dargestellte Stellplatzanzahl stellt das Maximum dar, kann aber auch reduziert werden. In der Zwischenzeit wurde auch ein Mobilitätskonzept angedacht. Sinnvoll erscheinen Sharing-Angebote zur gemeinsamen Fahrzeugnutzung. Ein Teil der Kfz-Stellplätze kann je nach sich entwickelndem Bedarf auch in mehr Fahrrad-/Scooter- oder Lastenradstellplätze umgewandelt werden. Je nach sich bei Konkretisierung des Projektes zeigendem Bedarf kann ggf. auch die Tiefgarage an sich verkleinert werden, so dass sich die befestigte Fläche reduziert.

öffentliche Parkplätze:

Im bisherigen Bebauungsplan sind am Oberen Laurenzertweg als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche 5 Parkplätze vorgesehen. Dies wurde im vorliegenden Konzept entsprechend aufgenommen. An diesen öffentlichen Parkplätzen wäre auch die mit dem Projektträger abgestimmte E-Ladesäule vorgesehen.

Alternativ kann überlegt werden, ob die öffentlichen Senkrechtparkplätze analog zu den privaten Besucherstellplätzen in Längsparkplätze umgewandelt werden sollen. Damit könnte eine einheitliche ruhigere Situierung erreicht werden. Allerdings würden zwei öffentliche Parkplätze wegfallen, was auch im Hinblick auf den Parkplatzbedarf im Gebiet und den Gemeinschaftsraum nicht optimal wäre.

Fahrrad:

Eine Berechnung der Abstellplätze nach dem Entwurf der neuen Fahrradabstellplatzsatzung (je zwei Zimmer ein Abstellplatz) ergibt bei 44 Zimmern 22 Plätze sowie 3 für Besucher (10 %). Hinzu kommen noch 9 Lastenradstellplätze, wobei hierzu auch z.B. Dreiräder zählen. Insbesondere bei einer gemeinschaftlichen Lösung wäre auch eine geringere Anzahl denkbar.

Bezüglich der Fahrradabstellplätze wurde die Planung ergänzt. Nach der vorliegenden Planung sind oberirdisch bis zu 19 Abstellplätze (davon bis zu 3 für Lastenräder und ein Teil überdacht) und in der Tiefgarage bis zu 24 Abstellplätze (davon 5 für Lastenräder) vorgesehen. Dies ergibt insgesamt über 40 Fahrradabstellplätze. Hier muss die Feinabstimmung hinsichtlich der Abmessungen usw. aber noch erfolgen.

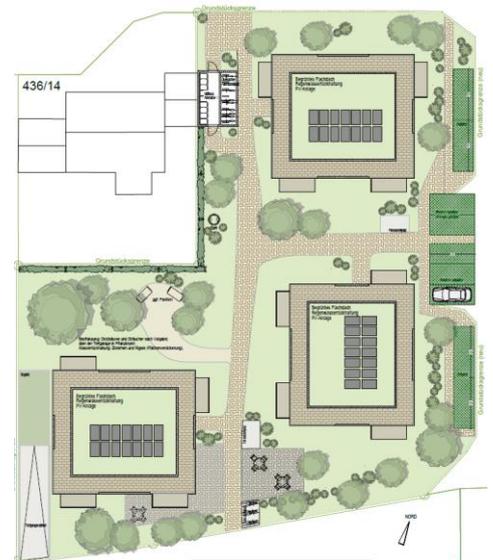
Grundsätzlich können Fahrradabstellplätze auch im Untergeschoss untergebracht werden. Hier wären insbesondere Stellplätze für E-Bikes akzeptabel. Nachdem die Aufzüge, entgegen früherer Angaben, nicht für den Transport von Fahrrädern geeignet sind, ist die Nutzung der Tiefgarage für „normale“ Fahrräder nicht so gut geeignet. Weitere Abstellplätze wären nach Angaben des Projektträgers für Elektromobile/E-Scooter erforderlich. Hierfür wiederum könnten Flächen in der Tiefgarage bereitgestellt werden. Die Ladeinfrastruktur wird hierfür bei der Gebäudeplanung vorgerüstet, um einen sich ggf. erst noch entwickelnden größeren Bedarf bedienen zu können.

Begrünung/Freiflächen

Die Begrünung der Wohnanlage ist nach dem Außenanlagenplan auf einem guten Weg. Zur Eingrünung des Gebietes am Rand und im Inneren des Grundstückes sind zahlreiche Bäume und Sträucher vorgesehen; hier werden im Sinne der essbaren Stadt auch Obstbäume gepflanzt. Die nach der Freiflächengestaltungssatzung erforderliche Anzahl an Bäumen (= 10) wird mehr als deutlich überschritten. Aktuell sind 25 Bäume in verschiedenen Größen eingetragen. Diese dienen u.a. auch zur Verschattung der Aufenthaltsbereiche und der Verbesserung des Kleinklimas.

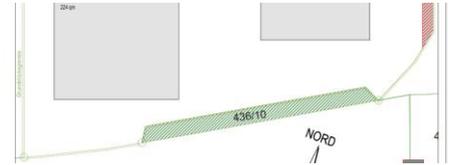
Da die Bäume zum Teil über der Tiefgarage vorgesehen sind, ist hierfür ein geeigneter Bodenaufbau notwendig. Gemäß der Freiflächengestaltungssatzung ist hierfür eine Höhe von mindestens 60 cm vorgegeben. Über der Tiefgarage werden ergänzend erhöhte Pflanzinseln vorgesehen. Für größere Bäume sollten die nicht unterbauten Flächen genutzt werden.

Bei der Flachdachvariante kann die vorgesehene Dachbegrünung die Versiegelung zu einem gewissen Grad ausgleichen. Sie dient dann zusammen mit Zisternen, die auch zur Bewässerung der Außenanlagen genutzt werden sollen, auch der Regenwasserrückhaltung. Auch Nebengebäude, wie das Müll-/Fahrradhaus werden mit einer Dachbegrünung versehen. Ergänzend könnte auch noch eine Fassadenbegrünung bei geeigneten Gebäudeteilen vorgesehen werden.



Neben den Fahrradabstellmöglichkeiten ist als weitere Nebenanlage ein Müllhaus erforderlich. Dieses ist neben dem nördlichen Haus vorgesehen. Hier sind die Standortüberlegungen aber noch nicht abgeschlossen.

An der südlichen Grenze befindet sich mit der FINr. 436/10 ein städtisches Grundstück. Dieses ist im Bebauungsplan Nr. 32 als Grünfläche mit Bäumen festgesetzt. Diese Fläche wurde in den Außenanlagenplan integriert. Grundsätzlich wird die Möglichkeit gesehen, diese Fläche an den Grundeigentümer des Plangebietes zu veräußern. Falls hier kein ergänzender Weg eingeplant werden soll (siehe nächster Punkt), ist eine Integration in die Außenanlagen des Baugrundstückes vorstellbar. An den bisher in diesem Bereich festgesetzten Bäumen wird dabei festgehalten. Daher wurden diese in das vorliegende Konzept aufgenommen; die Bäume dienen hier auch der Beschattung des Aufenthaltsbereiches.



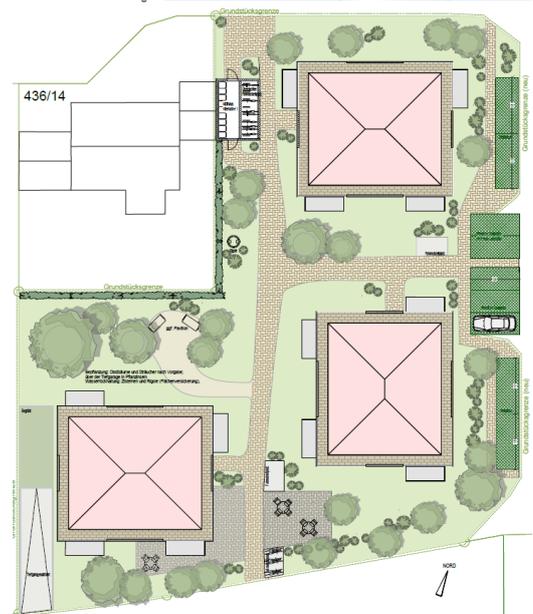
Wege

Um die Flächenversiegelung zu reduzieren, soll die innere Erschließung der Wohnanlage auch als öffentlich nutzbare Wegeverbindung dienen. Die südliche Haupterschließung, die auch den Sozialstützpunkt erschließt, wurde so ausgerichtet, dass sie an die künftige Quermöglichkeit über die Mitterlängstraße anschließt. Die Absicherung der öffentlichen Durchwegung sowie der Bau der neuen Quermöglichkeit erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Für das Gehrecht soll zusätzlich eine Dienstbarkeit eingetragen werden.



Hinsichtlich der Wegeverbindung besteht noch die Überlegung, ob ergänzend zur geraden Verbindung von der Mitterlängstraße zum Josef-Fruth-Weg auch eine östliche Ausleitung des Weges entlang der Stellplätze direkt zum Oberen Laurenzerweg erfolgen soll.

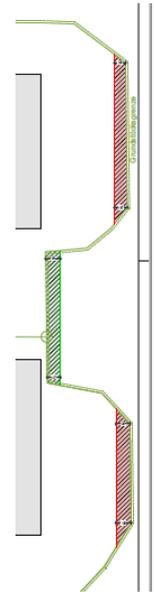
Weiter steht noch in Frage, ob eine Wegeverbindung von der Kreuzung Oberer Laurenzerweg/Mitterlängstraße bis zum Straßenübergang Mitterlängstraße mit der neuen Quermöglichkeit geschaffen werden soll. Im westlichen Anschluss an das Grundstück Richtung Schule ist ebenfalls kein Gehweg vorhanden. Auch im für diesen Bereich aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 32 ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche kein Weg festgesetzt. Ein Verzicht auf dieses dann neu zu planende Wegeteilstück erscheint weiterhin möglich.



Flächentausch

Mit der Überplanung des Grundstückes soll auch eine Verbreiterung des Oberen Laurenzerweges geschaffen werden. Im Bereich dieses Eckgrundstückes befindet sich heute die schmalste Stelle des Weges im Bebauungsbereich, die eine Behinderung für den landwirtschaftlichen Verkehr darstellt. Durch einen Flächentausch kann mindestens 1 m für die Aufweitung des Oberen Laurenzerweges gewonnen werden. Da die öffentlichen Stellplätze relativ lang sind, kann hier im Gegenzug ein Teil der Fläche an das Baugrundstück abgegeben werden. Allerdings sollte die hier dargestellte Flächenabtretung um ca. die Hälfte verringert werden, damit die senkrecht zur Straße parkenden Fahrzeuge nicht in den Weg ragen.

Sollte eine Umplanung der öffentlichen Stellplätze in Längsparkplätze erfolgen, müsste der Flächentausch angepasst werden.



Natur- und Umweltschutz

Da es sich um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, ist für die Überplanung weder ein Umweltbericht noch eine ökologische Ausgleichsfläche erforderlich. Da auf der Fläche allerdings Klappergrasmücken und Stieglitze gesichtet wurden, hat bezüglich der deshalb erforderlichen Maßnahmen eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Diese hat die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für notwendig angesehen. Nach einer Kostenübernahmeerklärung durch den Projektträger wurde diese als vorgezogene Maßnahme im Frühjahr beauftragt und kann voraussichtlich bis Ende Juli abgeschlossen werden. Sich ggf. daraus ergebende Maßnahmen wären in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Rahmenbedingungen

Der Verlauf des künftig in einer Verordnung des Landratsamtes festzusetzenden Überschwemmungsgebietes hat sich aufgrund einer Neuberechnung seit der letztjährigen Konzeptvorstellung verändert. Das Projektgrundstück liegt allerdings weiterhin außerhalb des derzeit faktischen Überschwemmungsgebietes.

Auf die Lage im Bereich des kartierten Bodendenkmals wurde bereits hingewiesen. Diesbezüglich erforderliche Maßnahmen, wie die Durchführung eines denkmalrechtlichen Verfahrens würden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Energiestandard / Klimaschutz / Klimaanpassung

Entsprechende Maßnahmen wurden bei dem Projektträger angefragt. Hierzu werden nach aktuellem Planungsstand folgende Informationen gegeben:

- Gemäß dem Gutachten des Baugrundlabors München ist eine thermische Nutzung des quartären Grundwassers (1. Grundwasserstockwerk) zum Heizen und/oder Kühlen aus hydrogeologischer Sicht möglich. Dies würde von Seiten des Projektträgers präferiert.

- Zur Stromgewinnung will der Projektträger auf PV-Anlagen setzen, die bei der Flachdachvariante auf dem begrünten FD aufliegend vorgesehen wären. Bei der Walmdachvariante würden ggf. zusätzlich zu integrierten PV-Zellen in den Dachplatten auch bei den Balkonbrüstungen PV-Module eingesetzt werden. Ebenso soll z.B. das Müllhaus PV-Module erhalten.
- Ein Batteriespeicher wird vorgesehen.
- Das Gebäude wird, wie auch die Anlage in Mammendorf, als klimafreundliches Wohngebäude in der Effizienzhaus-Stufe 40 einschließlich Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude Plus“ realisiert.
- Die oberirdischen Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen (versickerungsaktives Ökopflaster) ausgeführt.
- Auf dem Grundstück sind derzeit mehrere Zisternen und Rigolen vorgesehen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu gewährleisten. Die Bewässerung der Außenanlagen soll über das in den Zisternen zurückgehaltene Wasser erfolgen.

Zusammengefasst ergeben sich für die Überplanung des Grundstückes folgende

Eckpunkte:

Art der Nutzung:	Seniorenwohnanlage mit gemischten Wohnungsgrößen und Sozialstützpunkt/Gemeinschaftsraum
Nutzungsdichte	GRZ 0,30 (Hauptgebäude) Ausgleichsmaßnahmen für über-/unterbauten Flächen festsetzen GFZ 0,60 (mit Terrassengeschoss 0,76)
Höhenentwicklung	Erdgeschoss + Obergeschoss + Terrassengeschoss (II + TerG) Dachform nach Entscheidung Flachdach oder Walmdach
Mobilität	Flexible Regelung hinsichtlich Kfz-Stellplätze anstreben Fahrradabstellplätze grundsätzlich gemäß neuer Satzung E-Mobilität berücksichtigen
Begrünung / Ökologie	Intensive Begrünungsmaßnahmen durch Baumfestsetzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung Maßnahmen zu Klimaschutz/-anpassung und Energieeinsparung
Erschließung	Sicherung der öffentlichen Durchwegung Neugestaltung der Querung Mitterlängstraße

Weiteres Vorgehen

Städtebaulicher Vertrag

Für die Durchführung des Verfahrens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig. Der ursprüngliche Vertragsentwurf aus den Vorberatungen mit den Kirchenvertretern wird derzeit vom beauftragten Rechtsanwalt der Stadt auf das neue Konzept und die aktuellen Gegebenheiten hin angepasst. Die Beratungsergebnisse aus dem Ausschuss werden ebenfalls eingearbeitet. Anschließend erfolgt die Abstimmung mit dem Projektträger und der Kirche. Der neue Vertragsentwurf wird dann vom Referat 2 dem Stadtrat zur Beratung vorgelegt.

Die grundsätzlichen Inhalte des Vertrages bleiben enthalten. Er umfasst weiterhin u.a. die Übernahme der Planungskosten sowie die Kosten notwendiger Gutachten (wie der saP), den Flächentausch bzw. den Verkauf von Flächen (ggf. in angepasster Form), die Übernahme von Erschließungsmaßnahmen (Querungshilfe Mitterlängstraße und evtl. den südlichen Gehweg), die Festlegung der Nutzungen und Regelungen für die Wohnungen sowie ökologische Regelungen.

Verfahren

Bei einer Zustimmung zum grundlegenden Konzept mit seinen Eckpunkten kann nunmehr der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden. Die Einleitung von formellen weiteren Planungsschritten würde jedoch erst nach Abstimmung des städtebaulichen Vertrages mit dem Stadtrat erfolgen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Damit kann der Bebauungsplan beispielsweise aufgestellt werden, ohne dass gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden muss; dieser kann anschließend im Wege der Berichtigung angepasst werden. Außerdem sind weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich.

Finanzierung

Der städtebauliche Vertrag mit Übernahme u.a. der Planungskosten wird derzeit angepasst.

Beiräte, Referent/in

Auf die Stellungnahmen des Referenten für Senioren wird verwiesen. Weiter wurden die Referentinnen für Stadtentwicklung und Umwelt beteiligt.

Vorhergehende Beschlüsse

ASU 18.10.2022 – Konzeptvorstellung (2022/0143)

Anlagen:

Lageplan Änderungsbereich BP 32
StN-Seniorenreferent-Peukert
Grundriss EG_23-06-30
Grundriss OG_23-06-30
Grundriss DG_23-06-30
Grundriss UG_23-06-30
Freiflächen Flachdach_23-06-30
Freiflächen Walmdach_23-06-30
Ansichten Flachdach_23-06-30
Ansichten Walmdach_23-06-30
Schnitt_23-06-30
Perspektive Flachdach_ Mittig_23-06-30
Perspektive Flachdach_ Seitlich_23-06-30
Perspektive Walmdach_ Mittig_23-06-30
Perspektive Walmdach_ Seitlich_23-06-30
Unterbaute Fläche_23-06-30
Unterbaute Fläche mit Freiflächen__23-06-30
Abstandsflächen Flachdach_23-06-30
Abstandsflächen Walmdach_23-06-30
B-Plan_23-06-30
Domizilium Puchheim GmbH - Berechnung der GRZ - GFZ-23-06-29
Grundstückstausch_23-06-30
Grundriss OG Entwürfe_23-06-30 - Varianten groß neu
Bilder PV Balkon bzw. Müllhaus
Präsentation Domizilium - ASU 18.10.2022
Bebauungsplan Nr. 32 - Planzeichnung
Bebauungsplan Nr. 32 - Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 32 - Begründung
Bebauungsplan Nr. 32 - 3. Änderung - WA
Städtebaulicher Vertrag - Vorentwurf von 2019

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 41 Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz	Az. 41-610/32-6	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	