

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 08.06.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Seniorenwohnpark Feldkirchen, Dornacher Straße" - Billigung des Entwurfsplans

I. Vortrag

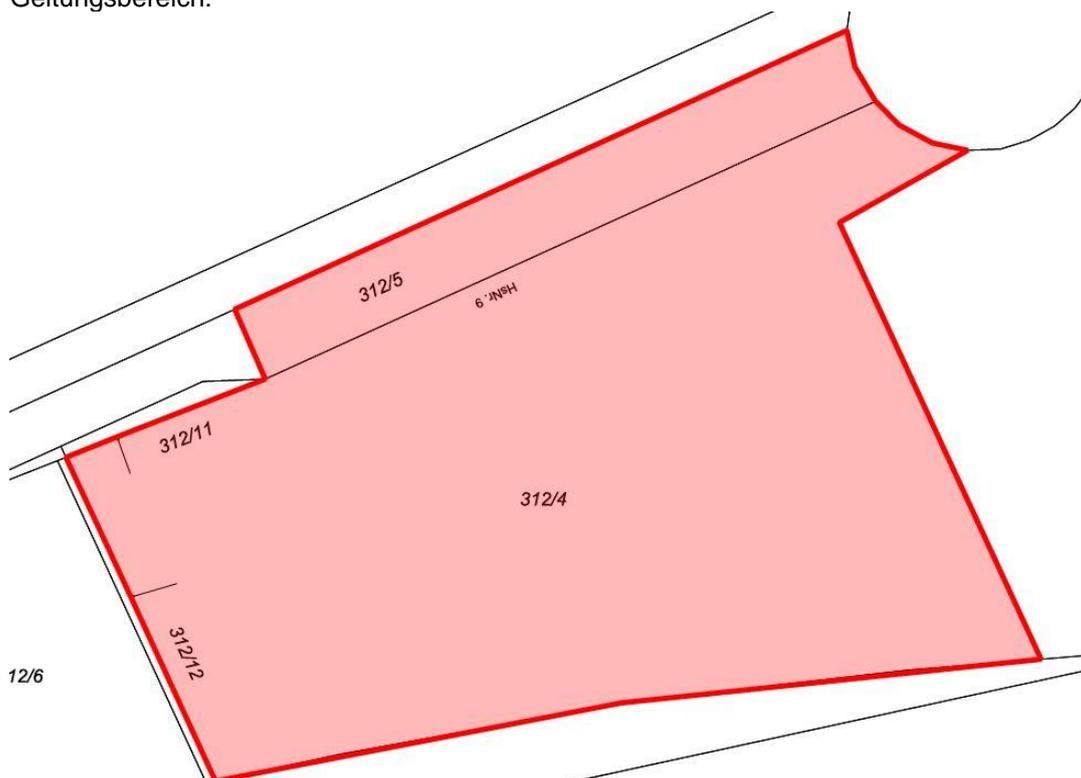
In der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 15.07.2021 und in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2021 wurden für die Grundstücke Fl.-Nr. 312/4 und Teilflächen der Fl.-Nr. 312/5 der Gemarkung Feldkirchen, beschlossen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sollte als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Nach Rücksprache mit dem LRA München, ist das Verfahren gem. §13a BauGB in vorliegenden Fall jedoch nicht anwendbar. Der künftige Geltungsbereich des VE-Planes liegt unzweifelhaft im planungsrechtlichen Außenbereich. Dies schließt schon das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB aus. Wie aus einer Entscheidung des BVerwG vom 25.06.2020, AZ 4 CN 5.18 eindeutig hervorgeht, kommt es bei der Beurteilung, ob ein beschleunigtes Verfahren möglich ist, nicht auf das Vorliegen eines Bebauungsplanes an, die planungsrechtliche Beurteilung (Außen-/Innenbereich) wird ausschließlich durch die faktisch vorhandene Bebauung bestimmt. Dies bedeutet hier, dass es sich um ein Außenbereichsgrundstück handelt.

Auch ein Verfahren gem. § 13b BauGB wird hier nicht möglich sein, da hierdurch hauptsächlich Wohnungsbau begünstigt werden soll. Bei einem „WA“ müssten nach herrschender Rechtsmeinung zumindest einige Ausnahmenutzungen des § 4 BauNVO ausgeschlossen werden. Dies wäre hier wegen der zahlreichen „Serviceleistungen“ für die Bewohner wohl nicht möglich.

Es bleibt daher nur das normale Verfahren mit dem Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplans.

Geltungsbereich:



Der Vorhabenträger ist bereit und auch in der Lage das Vorhaben innerhalb eines angemessenen Zeitraums, welcher noch in einem Durchführungsvertrag festgelegt wird, umzusetzen.

Der Vorhabenträger stellt in der Sitzung nochmals das überarbeitete Konzept vor.

VEP Nr. 15 - Entwurfsplan

Mit der Planfertigung wurde das Planungsbüro Wüstinger Rickert, Architekten und Stadtplaner PartGmbH vom Vorhabenträger beauftragt. Diese haben einen Entwurfsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 gefertigt, welcher dem Gemeinderat zur Billigung vorgestellt wird.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von hochwertigen Wohnungen für Senioren „Selbstbestimmtes Wohnen für Senioren“ und einer Tagespflegeeinrichtung, durch Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich von einem Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Gegenüberstellung BPL Nr. 74, 2. Änd. und Entwurf VEP Nr. 15 (GR und GF)

	BP 74, 2. Änderung	VEP 15
Bezugsfläche	4.097 m ²	4.086 m ²
GRZ	0,55	(0,513)
Zulässige GR	(2.253 m ²)	2.100 m ²
GRZ inkl. §19 Abs. 4 BauNVO	0,8	(0,75)
Zulässige GR inkl. §19 Abs. 4 BauNVO	(3.277 m ²)	3.060 m ²
GFZ	0,8	(1,43)
Zulässige GF	(3.277 m ²)	5.850 m ²

In Klammern jeweils die Werte, die nicht festgesetzt sind, sondern sich aus den Festsetzungen ergeben.

Die wesentlichen Planungsziele des VEP Nr. 15 sind:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Grundstücksgröße: 4.061 m²
Vollgeschoss: III plus ein zurückversetztes IV. Staffelgeschoss
Abstandsflächen: gem. Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO)
Erschließung: ist gegeben

Vorhabenbeschreibung:

Es soll ein aus zwei, baulich miteinander verbundenen Gebäuden bestehendes seniorengerechtes Wohnensemble entstehen. Es sind 70 Wohnungen mit einer Größe von ca. 35 – 75 m² vorgesehen. Alle Wohnungen werden barrierefrei nach DIN 18040 ausgeführt. Darüber hinaus entsteht ein für alle Wohnungen zugänglicher Gemeinschaftsbereich und eine Tagespflegeeinrichtung mit ca. 12 – 15 Tagespflegeplätzen.

Hinzu kommen Erschließungsflächen, Neben- und Technikräume.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage und in untergeordnetem Umfang oberirdisch von der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche aus zugänglich nachgewiesen.

Die Gebäude werden in KfW-Effizienzhausstandard EH40 errichtet.

Planungskonzept:

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Es sind zwei viergeschossige Baukörper vorgesehen. Das oberste Geschoss (3. OG) ist jeweils eingerückt. Zwischen den beiden Baukörpern entsteht ein sich nach Süden öffnender Innenhof. Dieser wird im Süden zur Bahn hin durch eine Lärmschutzwand abgeschlossen. Im Norden ist eine weitere Verbindung der beiden Gebäude mit einem Vordach und einem Eingangsgebäude vorgesehen.

Im östlichen Baukörper (Haus 1) ist im Erdgeschoss im Norden eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren vorgesehen, sowie daran anschließend Gemeinschaftsräume für die Wohnungen. Im Süden des Erdgeschosses sowie in den übrigen Geschossen und dem gesamten westlichen Baukörper (Haus 2) sind ausschließlich Wohnnutzungen angedacht.

Richtung Osten und Westen ist den beiden Gebäuderiegeln jeweils eine durchgehende Schicht von Balkonen vorgelagert. An den jeweiligen Außenseiten sind diese Balkone durch Glasfassaden vor Emissionen der Nachbarschaft (Gewerbe und Bahnlinie) geschützt.

Die 1-2 Zimmer Wohnungen werden ausschließlich barrierefrei zur Ausführung kommen. Im Süden, Osten und Westen soll ein lückiger Baum- und Strauchsaum im Übergang zu den Nachbargrundstücken entstehen. Im Übrigen sollen die Außenflächen parkartig gestaltet werden.

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Vorhabens werden seniorengerechte Wohnungen umgesetzt. Explizit handelt es sich bei diesen Wohnungen nicht um eine stationäre Pflege oder Ähnliches, sondern um Wohnungen bei welchen, wie auch bei jeder anderen Wohnung, durch einen mobilen ambulanten Pflegedienst, Pflegeleistungen zugebucht werden können. Dem folgend ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen. Innerhalb diesem kann auch die im Erdgeschoss vorgesehene Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden.

Eine genauere Differenzierung der Nutzung erfolgt über den Vorhabenplan. Um dies sicher zu stellen, sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hier ist insbesondere auch die Beschaffenheit der Wohnungen (z.B. Barrierefreiheit) geregelt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- die maximal zulässige, absolut festgesetzte Grundfläche
- die maximal zulässige, absolut festgesetzte Geschossfläche
- die maximal zulässige Wandhöhe WH in Metern über definiertem Bezugspunkt
- die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Zuwegungen, Zufahrten und offene Stellplätze etc.

Überbaubare Grundstücksfläche

Es sind zwei Baukörper mit jeweils südlich vorgelagerten Treppenhausbereichen vorgesehen. Diese sind im Norden durch einen Zwischenbau mit überdachter Vorfahrt verbunden. Der östliche Baukörper weist zudem nach Osten eine kleine Erweiterung auf, um den Baukörper besser gliedern zu können, und den Nutzungsansprüchen einer Tagespflegeeinrichtung gerecht werden zu können.

Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

Wie oben beschrieben sind die Bauräume relativ eng gefasst. Nach außen sind jedoch, unter Anderem zur Entrauchung des Kellergeschosses Lichtschächte notwendig. Diese haben aufgrund ihrer Lage Ebenengleich mit dem geplanten Gelände jedoch keine Auswirkungen auf die städtebauliche Anmutung des Gebäudes. Dies gilt auch für Terrassen. Dem folgend dürfen diese Anlagen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. Um die Belange des Nachbarschutzes sicher zu berücksichtigen, müssen diese Anlagen einen Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Maximal zulässig Grundfläche

	Nettobau- land im Vorhabenb ereich	zul. Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zul. Überschreitung durch Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (entspricht gesamt GRZ von)	Zul. Überschreitung durch Anlagen unterhalb der Gelände Oberfläche (entspricht gesamt GRZ von)	Zul. Grundfläche + zul. Überschreitungen = maximale Versiegelung (entspricht GRZ)	Zul. Geschossfläche GF (entspricht GFZ)	Zul. Überschreitung GF durch verglaste Loggien
WA	4.086 m ²	2.100 m ² (ca. 0,51)	760 m ² (0,7)	200 m ² (0,75)	3.060 m ² (0,75)	5.850 m ² (1,43)	350 m ²

(Hinweis: Das Nettobauland besteht aus Fl.-Nr. 312/12 sowie Fl.-Nr. 312/4 abzüglich der im südwestlichen Bereich als Biotop kartierten Flächen.)

Zulässige Überschreitung der Grundfläche

Die Überschreitung der zulässigen GR ergibt sich durch die an der Oberfläche sichtbaren Anlagen

(Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten). Durch diese Anlagen darf die Grundfläche um 760 m² überschritten werden. Somit ergibt sich eine Gesamt-GRZ von 0,7. Der Orientierungswert nach §17 i. V. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird dadurch zwar überschritten, jedoch im Rahmen des Gesamtkonzeptes als vertretbar angesehen.

Durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ergibt sich eine weitere Überschreitung der GR um 200 m². Dadurch ergibt sich eine Gesamt-GRZ von bis zu 0,75. Da die Flächen lediglich unterbaut sind, ist auf diesen eine Bepflanzung möglich. Somit können negative Auswirkungen für das Erscheinungsbild, den Naturhaushalt und das Mikroklima minimiert werden. Dem folgend kann diese weitere Überschreitung unter Abwägung aller Belange zugelassen werden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist nachgewiesen, dass auch mit der nun möglichen GRZ den Belangen eines angemessen durchgrüneten Wohnumfeldes Rechnung getragen werden kann. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann mit den verbleibenden Flächen auch eine Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sichergestellt werden. Dem folgend kann eine Überschreitung der Orientierungswerte toleriert werden.

Geschossfläche

Um die Nutzungsintensität des Planungsgebiets, auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen etc., möglichst präzise steuern zu können, ist ein maximale Geschossfläche absolut festgesetzt.

Um eine Steuerung unabhängig von der tatsächlichen Aufteilung zu erreichen, ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschoss, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.850 m² ergibt sich eine mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,43. Dieser Wert liegt etwas über dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO. Dies kann vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB), des vordringlichen Wohnbedarfs im Hinblick auf bedarfsgerechte Wohnangebote für Senioren und unter Berücksichtigung der südlich gelegenen Biotopflächen zugelassen werden.

Zulässige Überschreitung der Geschossfläche

Aufgrund der Beaufschlagung des Planungsgebiets, hauptsächlich mit Verkehrslärm aus der südlich gelegenen Bahnlinie und Gewerbelärm ist ein Verschließen der Außenwohnbereiche (Loggien) in den untersten drei Vollgeschossen mit Glaselementen nötig. Aufgrund dieses Verschlusses sind diese Flächen nach BauNVO als Geschossfläche anzurechnen. Der Nutzungszweck ändert sich dadurch jedoch nicht. Insbesondere wird durch diese Geschossflächen kein zusätzlicher Verkehr etc. erzeugt. Dem folgend darf die festgesetzte Geschossfläche durch die Geschossflächen von Loggien als verglaste Vorbauten um bis zu 200 m² überschritten werden.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) über einem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt ist absolut mit 522,23 m ü. Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt.

Durch diese Festsetzung ist die Höhenentwicklung des Gebäudes präzise und mit ausreichender Bestimmtheit festgesetzt. Die beiden Gebäuderiegel dürfen jeweils eine WH von 13,8 m aufweisen. Diese Höhe ist jedoch im Rahmen der Ausbildung eines Staffelgeschosses auf den jeweils zentralen Bereich beschränkt. Herum befindet sich jeweils ein abgestaffelter Bereich mit einer zulässigen WH von 10,8 m. Der Verbindungsbereich zwischen beiden Bauräumen sowie der östlich vorgesehene Vorbau dürfen eine WH von 4,2 m aufweisen.

Im Bereich der Dachterrassen darf die zulässige Wandhöhe durch baurechtlich notwendige Absturzsicherungen um bis zu 50 cm überschritten werden. Diese Absturzsicherungen müssen jedoch um ihre Höhe über der Attika von der Außenkante der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Somit kann bei einer im Hinblick auf die Nachbarschaft und den Innenhof reduzierten Wandhöhe dennoch eine angemessene Dachterrassennutzung realisiert werden. Im Rahmen der zulässigen Wandhöhe von 10,8 m können Teile der notwendigen Absturzhöhe abgedeckt werden. Dies führt auch zu einem höheren Maß an Privatheit und einem besseren Schallschutz auf den Dachterrassenflächen. Somit ist eine Überschreitung von 50 cm ausreichend, um insgesamt die notwendige Absturzhöhe zu erreichen.

Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist eine Wandhöhe von 1,5 m zulässig. Um die

Gesamterscheinung möglichst wenig zu stören, ist eine offene Tiefgaragenabfahrt vorgesehen, über die „hinweg“ geschaut werden kann. Für die übrigen Flächen für Nebenanlagen ist jeweils eine maximale WH von 3,0 m zugelassen. Somit ist sichergestellt, dass sich diese Anlagen eindeutig dem Hauptgebäude unterordnen.

Dächer

Dem städtebaulichen Konzept folgend und um die absolute Höhe der Gebäude zu minimieren, sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° Dachneigung zulässig. Somit kann auch vor dem Hintergrund des Regenwasserrückhalts ein Gründach festgesetzt werden.

Solaranlagen

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit einer nachhaltigen Energieerzeugung in Verbindung mit dem sparsamen Umgang mit Flächen sind auf den Dachflächen Solaranlagen mit einer Panelfläche von mindestens 180 m² zu entwickeln. Um dies zu ermöglichen sind Solaranlagen unabhängig der Flächenbegrenzungen für Dachaufbauten zulässig. Dies ist möglich, da Solaranlagen mit Gründachflächen zu kombinieren sind.

Abstandsflächen

Die Bauräume sind in Abhängigkeit von der zulässigen Höhenentwicklung so gewählt, dass unter deren jeweiliger Ausnutzung die Abstandsflächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten und somit gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Abstände zum Nachbar- und Brandschutz sichergestellt werden.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Norden über eine parallel der Dornacher Straße verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche. Östlich des Baukörpers von Haus 1 ist eine offene Tiefgaragenrampe vorgesehen. Zwischen den beiden Gebäuden ist eine Vorfahrt mit ergänzenden oberirdischen Stellplätzen angedacht.

Stellplätze

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist durch die Vorhabenpläne das Vorhaben bereits genau definiert. Dem folgend wird eine notwendige Gesamtstellplatzzahl festgesetzt. Es sind 40 unterirdische Kfz-Stellplätze und 6 oberirdische Kfz-Stellplätze zu erstellen. Durch die Festsetzungen oberirdischer Stellplätze sollen auch leicht zugängliche Besucherstellplätze, insbesondere auch für den Hol- und Bring-Verkehr der Tagespflegeeinrichtung zur Verfügung gestellt werden können.

Die 46 Stellplätze ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Richtwert aus Stellplatzsatzung Gemeinde Feldkirchen	Bezugsgröße des Projekts	Notwendige Stellplätze	Hinweis
Altenwohnungen	0,5 Stellplätze je WE	70 WE	35 Stp	-
Gemeinschaftsbereich Altenwohnen	Nicht in Satzung enthalten	128 m ² NF	-	kein zusätzlicher Bedarf,
Tagespflegeeinrichtung	Nicht in Satzung enthalten	179 m ² NF	5 Stp	Nach Erfahrungswerten, siehe Text unten
Zusätzliche Stellplätze			6 Stp	
Gesamt:			46 Stp	

WE = Wohneinheiten; NF = Nutzfläche; Stp = Stellplätze

Die Nutzung der Wohnungen als „Altenwohnungen“ ist über die Vorhabenbeschreibung gesichert. Somit kann auch der Stellplatznachweis auf diese abstellen. Ein entsprechender Richtwert ist in der „Satzung der Gemeinde Feldkirchen bei München über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)“ enthalten.

Für Tagespflegeeinrichtungen ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde kein Richtwert aufgeführt. Besonderes Kennzeichen einer Tagespflegeeinrichtung ist, dass die Nutzer nicht mehr mit dem eigenen PKW kommen. Somit begrenzt sich der Stellplatzbedarf auf das Personal und den Hol- und Bring-Verkehr. Nach Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber sind gleichzeitig maximal 4 Mitarbeiter anwesend. Dem folgend sind 4 Mitarbeiter-Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich sind zwei

Hol- und Bring-Stellplätze vorgesehen. Somit ergeben sich insgesamt 6 notwendige Stellplätze. Um ggf. über die Anforderung der Satzung für Altenwohnungen hinausgehende Bedarfe abdecken zu können, insbesondere da im Rahmen des Konzeptes auch Senioren einziehen sollen, die noch relativ mobil und selbstständig sind, werden 5 zusätzliche Stellplätze berücksichtigt.

Technische Infrastruktur

In der Dornacher Straße im Nordosten des Planungsgebiets liegen bereits alle notwendigen Medien inkl. eines Kanal und Fernwärmeanschlusses vor. Die Anbindung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauvollzuges an diese Leitungen.

Gutachten zum Immissionsschutz, Erschütterungsschutz, Verkehr, Baugrunduntersuchung, Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos am geplanten Gebäude liegen bereits vor.

II. Beschlussempfehlung

Beschlussvariante 1:

Der Gemeinderat beschließt das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB durchzuführen und nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Gemeinderat billigt das vorgestellte Planungskonzept des Vorhabenträgers in der Fassung vom 30.06.2022.

Der Gemeinderat billigt den Entwurfsplan in der Fassung vom 30.06.2022.

Die Verwaltung wird beauftragt die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Beschlussvariante 2:

Der Gemeinderat beschließt das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB durchzuführen und nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Vorhabenträger und sein Planfertiger, haben folgende Änderungswünsche einzuarbeiten.

-
-

Der Gemeinderat billigt den Entwurfsplan mit den gemäß Beschluss vom 30.06.2022 einzuarbeitenden Änderungen.

Auf Basis des überarbeiteten Entwurfsplans, wird die Verwaltung beauftragt die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Beschlussvariante 3:

Der Gemeinderat beschließt das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB durchzuführen und nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Vorhabenträger und sein Planfertiger, haben folgende Änderungswünsche einzuarbeiten.

-
-

Der überarbeitete Entwurfsplan mit den Änderungen ist dem Gemeinderat erneut zur Billigung in einer der nächsten Sitzungen vorzulegen.