

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2021/461	Datum: 02.12.2021
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV grü
Verfasser/in:	Grüner, Michaela		
Sitzung	Termin	Status	
Gemeinderat	14.12.2021	beschließend	

Betreff: TOP 3: Rahmenplan P+R-Anlage Teilbereiche A bis C

Anlagen:

Pläne Rahmenplan P&R-Anlage in der Fassung vom 02.12.2021

Verkehrsuntersuchung vom 04.03.2021

Positionspapier Bürgerinitiative vom 01.12.2021

Naturschutzrechtliche Bestandsaufnahme der Ausgleichsfläche vom 27.11.2021

Vortrag:

Der Gemeinderat hat sich mit dem Rahmenplan bereits in mehreren Sitzungen, zuletzt am 26.10.2021 befasst. Vorgestellt wurde zuletzt der Rahmenplan in der Fassung vom 27.09.2021.

Der Beschluss über den Rahmenplan stellt den Abschluss der Fördermaßnahme der Regierung von Oberbayern dar.

Die Reihenfolge der Beschlussfassung ist durch den Gedanken geprägt, dass der Bahnhofsvorplatz durch höhenmäßig einheitliche Bebauung räumlich gefasst werden soll. Diesem Gedanken folgend, wird zunächst Teilbereich B und im Anschluss die Teilbereiche A und C behandelt.

Der Beschluss über den Teilbereich C stellt zugleich die Basis für eine Beschlussvorlage für die Gremien der Landeshauptstadt München dar. Ohne diesen kann das Mobilitätsreferat nicht weiter daran arbeiten.

Die zugrundeliegende Verkehrsuntersuchung ist der Vorlage ebenfalls beigelegt.

Auch ist eine auf die Planungsalternativen angepasste schalltechnische Untersuchung bereits in Arbeit, das Ergebnis liegt uns zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Vorlage aber noch nicht vor. Das überarbeitete Schallgutachten wird baldmöglichst nachgereicht.

Die jeweiligen Teilbereiche und Planungsalternativen werden im Einzelnen in der Gemeinderatsitzung von, Frau Geßl, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PVÄW) näher erläutert.

Rahmenplan Teilbereich B:

Am 09.11.2021 fand im Rathaus ein Gespräch mit drei Vertretern der Bürgerinitiative statt. Die Anliegervertreter äußerten in der Besprechung folgende Wünsche bzw. legen insbesondere auf diese Punkte besonderen Wert:

Insgesamt soll eine geringere Gebäudehöhe / Geschossigkeit, verbunden mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung, orientiert an den Beschlüssen zum Maß der baulichen Entwicklung in der Hauptstraße mit einer GFZ von 1,6, festgesetzt werden, was zusätzlich zu einem günstigeren Stellplatzschlüssel führt (im Gemeinderat favorisierten einige Vertreter einen Stellplatzschlüssel von 1,0 bis 1,2). Die Höhe der geplanten Gebäude sollte sich an der Höhe der bestehenden Bebauung (Stadibau bzw. Pflege- und Seniorenheim) orientieren. Zudem regten sie an, zwischengeschaltete verglaste Schallschutzelemente, ähnlich denen der Stadibau-Gebäude, in Betracht zu ziehen, um einen langgezogenen, massiven Gebäuderiegel zu vermeiden. Auch dies war Wunsch einiger Gemeinderatsmitglieder.

Im Nachgang zu diesem Gespräch ist am **02.12.2021** ist das Positionspapier der Bürgerinitiative bei der Verwaltung eingegangen.

Auf Grundlage des Gesprächs und den in der Sitzung am 26.10.2021 geäußerten Anregungen des Gemeinderats hat der PVÄW eine weitere Planungsalternative entwickelt, die aus Sicht der Verwaltung eine für alle Seiten annehmbare Lösung darstellt sollte und in dieser Sitzung zur Billigung vorgeschlagen wird.

Die neu erarbeitete Variante enthält eine geringere Anzahl an Wohneinheiten und in der Folge die Möglichkeit eines höheren Stellplatzschlüssels. Die Gebäudelänge wird durch eine deutliche Lücke zwischen BA 1 und BA 2 unterbrochen, ein fünftes Vollgeschoss ist als gegliedertes Terrassengeschoss nur noch im BA 1 vorgesehen, so dass es sich nicht über die gesamte Gebäudelänge des BA 1 erstreckt.

Die südlichen Baukörper in BA 1 halten nun einen größeren Abstand zur Hans-Wirner-Straße ein. Die Abstandsflächen der beiden mittleren Trakte können so auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden, so dass die Hans-Wirner-Straße – wie es gesetzlich möglich wäre – nicht bis zur Straßenmitte für den Abstandsflächennachweis herangezogen werden muss.

Dieser Aufbau zeigt eine deutlich bessere städtebauliche Wirkung als eine abgetreppte Variante mit Terrassengeschossen ab der Hans-Wirner-Straße mit drei- und viergeschossiger Gestaltung der südlichen Baukörper. Auch entstehen so deutlich größere Grünflächen.

Auf diese Weise entsteht an der Hans-Wirner-Straße auch bei einer viergeschossigen Ausführung der südlichen Gebäudeteile ein luftigeres, offeneres Raumgefühl.

Die von den Anwohnern befürchtete Unverträglichkeit einer viergeschossigen Bebauung an der Hans-Wirner-Straße gegenüber der bestehen dreigeschossigen Bebauung im Süden wird auf diese Weise nachhaltig entgegengewirkt.

Ein solcher Respektabstand hat insgesamt eine deutlich positivere Wirkung als ein dreigeschossiger Gebäudeteil, der näher an den Straßenraum und dadurch an die vorhandene Be-

bauung heranrückt und sich über eine 4-Geschossigkeit hochstufte bis zu einem 5-geschossigen „Rückgrat“.

Mit den Vertretern der Bürgerinitiative findet am 06.12.2021 nochmals ein Gespräch statt, in dem insbesondere die neu erarbeitete Variante vorgestellt und erläutert wird. Über das Ergebnis des Gesprächs wird Erster Bürgermeister Münster in der Sitzung mündlich berichten.

Beschlussvorschlag Teilbereich B:

Der Gemeinderat billigt die neu erarbeitete Planungsvariante vom 02.12.2021 im Teilbereich B, diese wird Gegenstand des Rahmenplans.

Rahmenplan Teilbereich A:

Um mit der Planung von Teilbereich A fortfahren zu können, ist eine grundsätzliche Entscheidung des Gemeinderats hinsichtlich der Inanspruchnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (A3) erforderlich, da der Umweltbeirat und einige Gemeinderatsmitglieder angeregt hatten, von einer Bebauung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ganz abzu-
sehen.

Um einen Eindruck von der ökologischen Wertigkeit der Fläche zu gewinnen, fand am 22.11.2022 ein Termin vor Ort mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde und einem sachverständigen Biologen statt. Im Ergebnis scheint eine Entwidmung der Fläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche genehmigungsfähig. Aus Sicht der Verwaltung ist es möglich, eine mindestens gleichwertige Fläche ersatzweise zur Verfügung zu stellen.

Die fachrechtliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu dieser Frage liegt zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Vorlage ebenfalls noch nicht vor. Auch diese wird baldmöglichst nachgereicht.

Das Gebäude auf A3 ist ebenfalls Gegenstand der angepassten Schallschutzuntersuchung, das Gutachten wird hierzu bessere Informationen enthalten.

Zur Vorbereitung der Sitzung werden die Auswirkungen auf einen Verzicht der Fläche A 3 vorab näher ausgeführt:

Aktueller Rahmenplan unter Beibehaltung A 3:

Für den Teilbereich A sieht der aktuelle Rahmenplan insgesamt 55 Wohneinheiten und eine Tagespflegeeinrichtung vor. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

A 1 und A 2		Tagespflege 40 Wohneinheiten (30 Diakonie, 10 Gemeinde) IV + V Stellplatz-Schlüssel 0,8
--------------------	---	--

A 3

15 Wohneinheiten (Gemeinde/Freistaat Bayern)
IV (3 Wohnungsgeschosse, EG als Parkdeck)
Stellplatz-Schlüssel 0,8

Die erforderlichen Stellplätze können bei einem Stellplatzschlüssel von 0,8 im Plangebiet selbst nachgewiesen werden. Dieser Stellplatzschlüssel ist nach Auffassung der Verwaltung aufgrund der Nutzung der überwiegenden Anzahl der Wohneinheiten durch Pflegepersonal in Kleinwohnungen, verbunden mit der Bahnhofsnähe, auch ohne Mobilitätskonzept ohne weiteres vertretbar.

Eine Anordnung der Stellplätze der Diakonie außerhalb deren Geländes hält diese nicht für angezeigt, da diese von Besuchern und Mitarbeitern gleichzeitig genutzt werden und eine räumliche Entfernung gerade für ältere Besucher beschwerlich werden könnte.

Voraussetzung für eine Bebauung von A 3 ist außerdem die Zustimmung des Freistaat Bayern zur Entwidmung der Fläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, die durch eine eingetragene Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Bei Erhalt der Ausgleichsfläche:

Soll die Ausgleichsfläche erhalten bleiben, hat dies – neben dem kompletten Entfall der Wohngebäude von A3 – entweder Auswirkungen auf den Stellplatzschlüssel oder die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich A1/A2.

Der Stellplatznachweis kann für 40 Wohneinheiten mit dem bisher vorgesehenen Stellplatzschlüssel von 0,8 nicht mehr erbracht werden, da die Stellplätze nicht im Gesamten auf dem Grundstück der Diakonie errichtet werden können.

Um die bislang vorgesehenen 40 Wohneinheiten zu erhalten, muss ein Stellplatzschlüssel von 0,6 zu Grunde gelegt werden. Dies scheint wegen der besonderen Nutzung, zumindest seitens der Diakonie, möglich (siehe oben).

Soll der Stellplatzschlüssel von 0,8 beibehalten werden, müssen die Gebäude im Bereich von A1/A2 jeweils um ein Geschoss, d. h. auf IV+III, reduziert werden, die ursprünglich 40 WE verringern sich danach auf 28 WE (ca. 22 WE für Diakonie und 6 WE für Gemeinde).

Der Planbereich A1/A2 muss in diesem Fall in Abstimmung mit der Diakonie und in Abhängigkeit von Teilbereich B aufgrund der sich ergebenden Verknüpfung zum Bahnhofplatz überarbeitet werden.

Weiteres Vorgehen:

Grundsätzlicher Beschluss zur Fläche A3

Im Fall, dass sich der Gemeinderat für die Inanspruchnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche entscheidet, wird die Verwaltung einen erneuten Vorstoß beim Freistaat Bayern zur Freigabe der Grunddienstbarkeit unternehmen. Vermutlich wird sich dieser mit einer Ausweisung von Baurecht einverstanden zeigen, wenn er in angemessenen Maß partizipiert.

Beschlussvorschlag Teilbereich A:

1. Beschlussvorschlag zu Teilbereich A

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird für den Rahmenplan P&R, Umwandlung in Wohnbauflächen, in Anspruch genommen.

2. Alternativen nach Entscheidung zu 1.

a) Wenn Beschluss 1 „JA“,

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die aktuelle Planung des Rahmenplans im Teilbereich A mit 55 Wohneinheiten und einem Stellplatzschlüssel von 0,8.

b) Wenn Beschluss 1 „NEIN“,

Beschluss:

Für den Bereich A1/A2 wird ein Stellplatzschlüssel von 0,6 festgelegt, so dass die im Bereich A1/A2 ursprünglich vorgesehenen 40 Wohneinheiten entstehen können.

3. Weiterer Beschluss ggf. nach negativer Entscheidung zu 2. b) Wenn Beschluss b) „NEIN“

Beschluss:

Im Bereich A1/A2 bleibt es bei einem Stellplatzschlüssel von 0,8. Die Gebäude sind im Bereich A1/A2 jeweils um 1 Geschoss auf VI+III zu verringern. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planbereich A mit der Diakonie nochmals abzustimmen und gegebenenfalls eine neue Planung zu entwickeln.

Rahmenplan Teilbereich C

Der aktuelle Rahmenplan sieht in Teilbereich C die Situierung des Parkhauses im westlichen Bereich des P&R-Platzes Nord vor. Dieser Standort ist gegenüber dem bisher vorgesehenen Standort im östlichen Bereich, insbesondere im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet, vorteilhaft. Diese Lage ist voraussichtlich auch wegen geringeren Schallreflexionen günstiger, hierzu wird das Schallschutzgutachten genauere Aussagen treffen.

Das Parkhaus kann am jetzigen Standort so angeordnet werden, dass es die Bebauungskante an der Bahnhofstraße aufnimmt und so einen logischen stadträumlichen Bezug zur vorhandenen Bebauung darstellt. Diese Lage bietet zudem die Möglichkeit einer späteren baulichen Verlängerung in Richtung Osten, sodass eine Beziehung zum geplanten Gewerbegebiet Nord hergestellt werden kann.

Das Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München ist in Vorbereitung einer Sitzungsvorlage für die Stadtratsgremien. Diese wird erst dann eingebracht, wenn durch den Gemeinderat der Gemeinde Eichenau eine Entscheidung zu Teilbereich C getroffen ist.

Beschlussvorschlag Teilbereich C:

Der Gemeinderat billigt die aktuelle Planung des Rahmenplans im Teilbereich C mit dem im Westen auf der Fläche C 1 situierten Parkhaus.

Vorschlag zum Weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat gründet eine Arbeitsgruppe, an der Vertreter der Fraktionen sowie der Bürgerinitiative und der Verwaltung beteiligt werden, die die Rahmenbedingungen der Gemeinde für das Auswahlgremium definiert, das die Empfehlung über das Ausbietungsergebnis der Bewerber im Teilbereich B trifft und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfiehlt.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter