

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan

1. Änderung Bebauungsplan „Genossenschaftswohnen Hedwigstraße“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

B E G R Ü N D U N G

- Entwurf -

vom 19.02.2019

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die sich kurzfristig geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (gestiegener Baukostenindex) und deren Auswirkungen auf die Möglichkeit der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in Form eines genossenschaftlichen Wohnungsbauprojektes.

Durch die Anlage eines Laubengangs kann im gleichen Gebäudevolumen eine höhere Wohnfläche realisiert werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Oberalting-Seefeld der Gemeinde Seefeld im Bereich zwischen Hedwig- und Ulrich-Haid-Straße. Der Änderungsbereich kann der Planzeichnung entnommen werden.

3. Bebauungsplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Die bauliche Maßnahme dient der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet sind.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt. Maßnahmen der Vermeidung und Minderung des Eingriffes werden vorgesehen (s.u.).

4. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht eine aus drei Gebäuden bestehende Wohnanlage vor, zwei parallel angeordnete Zeilen längs zur Straße sowie ein kleines Gebäude am nordwestlichen Rand zwischen die beiden Gebäude geschoben. Die Zeilen nehmen Höhe und Dachform der umgebenden Einfamilienhausbebauung auf.

Die Wohnanlage stellt ein eigenständiges Gebäudeensemble mit einer größeren Maßstäblichkeit gegenüber der direkten Umgebung dar. Auf Grund der Gliederung der Baukörper passt sich diese jedoch in die vorhandene Struktur ein. Bezugnehmend auf die kleinteilige Einfamilienhausbebauung gliedern sich beide Gebäude in drei Abschnitte mit unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen.

Die Baukörper werden mit erhöhtem Kniestock, Satteldach und nach Südwesten ausgerichteten Gauben geplant. Die Vergrößerung der nutzbaren Fläche im Dach im Vergleich zur umgebenden Bebauung begründet sich einerseits aus den Erfordernissen zur wirtschaftlichen Herstellung im geförderten Wohnungsbau (EOF-Einkommensorientierte Förderung) und anderer-

seits aus der Prüfung der städtebaulichen Situation, die die geplanten Baukörper in ihrer Gesamtwirkung an dieser Stelle als vertretbar einstuft. Der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und speziell der beispielhaften Umsetzung eines altengerechten, gemeinschaftsorientierten und generationenübergreifenden Wohnprojektes wird ein hoher Wert beigemessen. Auf Grund der geringen Verfügbarkeit von Grundstücken für die Realisierung von neuen Wohnformen bzw. Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen, müssen die Handlungsspielräume zur Schaffung der entsprechenden Wohnangebote vorrangig genutzt werden. Ca. die Hälfte bis zwei Drittel der Wohnungen werden im geförderten Programm errichtet.

Die Zeilen werden von der Nordostseite erschlossen, nach Südwesten sind private Gärten, Terrassen und Balkone angeordnet. Zwischen beiden Gebäuden liegt zudem ein gemeinschaftlich genutzter Garten. Die ruhigen Gartenbereiche ermöglichen eine hohe Wohnqualität.

Im Nordwesten eines Gemeinschaftsgartens befindet sich ein Gemeinschaftshaus. Dieses orientiert sich mit einer Seite zum Gemeinschaftsgarten, mit der anderen zum nordwestlich angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg.

Dieser verbindet die verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen und stellt eine wichtige Wegeverbindung zum benachbarten Kindergarten dar.

Die Ausrichtung privater Gartenbereiche nach Südwesten ermöglicht es, den Bereich zum öffentlichen Weg im Nordwesten des Grundstückes als Zone mit halböffentlicher Wirkung zu gestalten. Dies entspricht dem Ziel, Trittsteine zu schaffen, die als Verbindung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen wirken. Sie ermöglichen, dass die verschiedenen Wohnprojekte und Einrichtung im Ortsbild wahrgenommen werden und dass ein Miteinander, ein sich gegenseitiges Wahrnehmen im „Quartier“ unterstützt wird. Angestrebt wird für den gesamten Bereich neben der Berücksichtigung einer notwendigen Privatheit der Wohnnutzung eine Öffnung aller Angebote – sowohl der öffentlichen Einrichtungen als auch der neuen Wohnprojekte - zur „Wiese“ und eine Verknüpfung dieser Angebote über ein Wegenetz und durch die Schaffung von Übergangsbereichen (offene, einladende Zwischenbereiche) zwischen öffentlich und privat.

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Straßen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Baugrundstück vorrangig in Form einer Tiefgarage und teilweise auf oberirdisch angeordneten Stellplätzen.

5. Begründung der geänderten Festsetzungen

a) Maß der baulichen Nutzung im WA1 (Satz 2.4)

Um das Dachgeschoss wirtschaftlich zu erschließen, ist künftig eine Fortführung des Laubengangs auch in der Ebene des Dachgeschosses zulässig. Das Satteldach kann nicht über den Laubengang verlängert werden, da die Stehhöhe durch die Neigung nicht gewährleistet wäre. Der Laubengang kann daher als Dacheinschnitt ausgeführt werden. Das Dach ist weiterhin als symmetrisches Satteldach zu verstehen, auch wenn durch den Dacheinschnitt die Wirkung etwas verändert ist. Durch den Wegfall des Daches an dieser Stelle wird am Laubengang eine neue Wandhöhe ausgelöst. Dies stellt keine Benachteiligung der Nachbarn gegenüber der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Höhe dar, da es sich lediglich um einen Dacheinschnitt innerhalb der bereits zulässigen Dachhaut handelt. Diese neue Wandhöhe wird im Bebauungsplan als WH(L) ergänzt.

Zur Nutzung des Laubengangs ist ein Geländer zur Absturzsicherung notwendig. Eine Erhöhung der traufseitigen Wandhöhe um 1,0 m für das Geländer stellt keine Beeinträchtigung der Nachbarn dar. Die Abstandsflächen sind auch mit dem Geländer eingehalten.

b) Maß der baulichen Nutzung im WA1 (Satz 2.6)

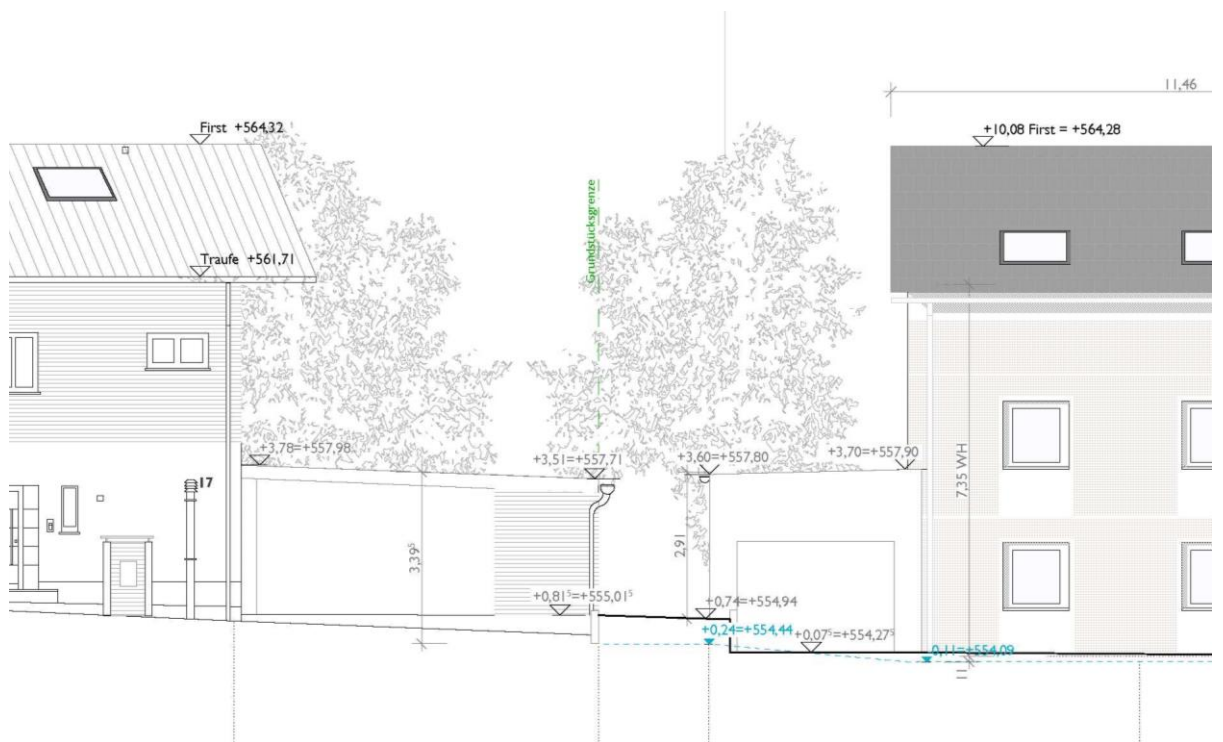
Um den Bauherren einen etwas weiteren Spielraum in der Lage der Abgrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firshöhe) / der Höhensprünge und eine größere Flexibilität bei der Grundrissgestaltung zu ermöglichen wird der Spielraum auf von 50 cm auf 100 cm erhöht.

c) Gestaltungsfestsetzungen (Satz 5.1)

Da die Dachhaut im Bereich des Laubengangs nicht als Satteldach ausgebildet werden kann (Dachhaut im Bereich der Laubengangzone = Fußboden Laubengang), wird hier abweichend von der Festsetzung zu den Dachformen ein Flachdach zugelassen.

d und e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im WA1 (Satz 6.2 / 6.3)

Im Bereich der Tiefgarage soll künftig auch ein Autoaufzug zulässig sein. Das Nebengebäude/Einfahrtgebäude benötigt hierfür eine Überfahrt. Bei Anpassung des Geländes an das Niveau des Nachbarn, lässt sich das Einfahrtsgebäude so integrieren, dass die 3 m Höhe bezogen auf das Geländeniveau des benachbarten Grundstücks gewährleistet sind. Die zwei benachbarten Nebengebäude (Garage und TG-Einfahrt) liegen dann etwa auf gleicher Höhe. Eine Beeinträchtigung des Nachbarn ist durch die Anpassung des Bezugspunktes für die TG-Einfahrt von 554,2 m Ü. NN auf 555,0 m ü. NN nicht ersichtlich (siehe Zeichnung).





f) Grünordnung (Satz 8.2: Baumpflanzung in der Vorgartenzone)

In der Liste der zulässigen Baumarten wird aufgrund der guten Frostbeständigkeit zusätzlich *Pyrus communis* `Beech Hill` zugelassen.

Seefeld,

.....

Wolfram Gum
Erster Bürgermeister