



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 18.02.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/843

TOP 5

Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ im Bereich nordöstlich der Bischof-Haneberg-Straße und östlich der Flurstücke 104/3, 104/2 (Gemarkung Sankt Mang); Beschluss des geänderten städtebaulichen Konzepts als neue Planungsgrundlage

Sachverhalt:

In Lenzfried im Bereich nordöstlich der Bischof-Haneberg-Straße, östlich der Flurstücke 104/3, 104/2 Gemarkung Sankt Mang, soll an der Lenzfrieder Straße ein neues kleines Wohngebiet entstehen. Ein Teilbereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche ausgewiesen, planungsrechtlich ist das gesamte Areal zum heutigen Zeitpunkt nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Die Entwicklung von Baurecht soll hier durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ erfolgen.

Am 17. Januar 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Einige Tage später fand ein Scoping-Termin mit den stadtinternen Fachämtern, den Vorhabenträgern und deren Fachplanern insbesondere wegen des Lärmschutzes und der Erschließung statt. Ein Boden- und ein Baumgutachten wurden im Februar 2019 erstellt und es gab eine Informationsveranstaltung für Anwohner und Bürger.

Die Vorentwurfsvarianten im Februar stammten vom Investor selbst. Sie bestanden überwiegend aus geschlossenen Reihenhauszeilen, die stadträumlich als Ortsrandabschluss nicht optimal situiert waren. Die Anzahl der Wohneinheiten bewegte sich zwischen 15 und maximal 19 Einheiten, wobei 19 Einheiten baurechtlich nicht realisierbar waren. Die übermäßig dichte Bebauung mit Reihenhäusern zeigte sich auch darin, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden konnten. Weitere ungeklärte Punkte waren ein ausreichender Immissionsschutz für die reine Wohnbebauung und die Straßenplanung - diese ließ im städtebaulichen Vorentwurf kein Wenden des Müllfahrzeuges zu.

Im Verfahrensverlauf von Februar bis Juni 2019 wurde durch die Reduzierung auf 13 Wohneinheiten eine Weiterentwicklung zu Gunsten der Wohnqualität, der Einhaltung der Abstandsflächen und einer Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr (Ringerschließung)

erreicht. Die Grundstücksgrößen und die Erschließungssituation wurden durch die Umstrukturierung des Straßenverlaufs positiv für die zukünftigen Bewohner verändert. Für die Energieversorgung des Gebietes wurde erstmalig ein Blockheizkraftwerk in Erwägung gezogen, ein auch von Seiten der Stadt eingefordertes energetisches Konzept lag jedoch nicht vor. Über diese Weiterentwicklung des Quartiers wurde im Juni 2019 im PBA berichtet, es gab jedoch für die Problematik des Schallschutzes nach wie vor keine Lösung.

Nachdem für die offenen Fragen keine Lösung seitens des Investors gefunden werden konnte wurde das Büro LARS Consult in Memmingen beauftragt, neue Lösungen zu untersuchen. Im dritten und vierten Quartal gab es weitere Untersuchungen hinsichtlich des Energiekonzeptes, der Erschließung und der Abführung des Regenwassers.

Anfang 2020 wurden der Verwaltung nun drei neue Entwurfsvarianten vorgestellt: Zur Lösung des nach wie vor nicht einfachen Lärmthemas wird vorgeschlagen, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Somit wären im Quartier auch andere Nutzungen als Wohnnutzungen zulässig. Die beabsichtigte Ortseingrünung erscheint bei den neuen Varianten allerdings ebenfalls noch verbesserungswürdig, der Lärmschutz ist im Detail weiterhin noch nachzuweisen.

Bei den Varianten 1a und 1b werden zwei Doppelhäuser und eine Hausgruppe mit drei Reihenhäusern hinter einem Grünstreifen an der Lenzfrieder Straße positioniert. Im südlichen Flurstückteil ordnen sich u-förmig fünf weitere Doppelhäuser um einen innenliegenden teilweise begrünten Platz an. Die Varianten haben jeweils 17 Wohneinheiten, der Lärmschutz zur Straße soll durch die Gebäude selbst hergestellt werden, dafür rücken Gebäude und Garagen sehr nach an den Baumbestand und die Lenzfrieder Straße heran.

Variante 2 hat insgesamt neun Doppelhäuser bzw. 18 Wohneinheiten, wobei die Bebauung diesmal deutlich von der Lenzfrieder Straße zurückspringt, im Norden eine breitere Grünfläche schafft und der Platz im Inneren verkleinert wird. Den Lärmschutz übernimmt eine eigene Lärmschutzwand, deren Dimensionen erst noch zu ermitteln sind. Die innere Aufteilung und Erschließung der Flächen erscheint aber stimmiger und funktionaler. Allerdings wird der Geltungsbereich der Variante 2 mit 8.530 m² um 1.150 m² größer als der alte Geltungsbereich. Durch Variante 2 wird somit die bislang im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans um 3.900 m² überschritten, weswegen diese Variante auch erneut dem Gremium zur Diskussion gestellt wird.

Im direkten Vergleich empfiehlt das Stadtplanungsamt, Variante 2 mit 18 Wohneinheiten weiter zu verfolgen.

Beschluss:

Der städtebauliche Entwurf wird mit der vorgestellten Überarbeitung Variante 2 als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Südlich Lenzfrieder Straße“ beschlossen.

Anlage:

- Präsentation

