

Bebauungsplanentwurf Sülldorf 3
Stellungnahme SL zum Beschluss der Bezirksversammlung vom 25.09.2008
(Drs.XVIII-090)

Zu 1.:

Bevor das Bebauungsplanverfahren für das gesamte bisherige Plangebiet fortgeführt wird ist eine Beratung im Planungsausschuss mit allen inhaltlichen Änderungen gem. Beschluss der Bezirksversammlung vom 25.09.2008 vorgesehen.
Voraussichtlicher Termin für die Sitzung des Planungsausschusses: 17.12.2008.

Zu 2.:

Grundlage für das weitere Verfahren ist der Funktionsplan der Stadtplanungsabteilung (M. 1:500) für das Osterfeld vom November 2003, der den inzwischen eingetretenen Veränderungen sowie den inhaltlichen Vorgaben der Bezirksversammlung angepasst wurde. (siehe pdf-Datei in der Anlage)

Zu 3.:

Der Grünstreifen entlang der S-Bahn ist im Bereich des Osterfeldes als öffentliche Grünfläche in einer Breite von 16 m vorgesehen. Nach Osten verjüngt er sich aufgrund der Erweiterung für den 2-gleisigen Ausbau der S-Bahn auf 12 m.

Zu 4.:

Die Oberflächenentwässerung im Bereich der S-Bahn verläuft unmittelbar an der Südseite der geplanten Wohngrundstücke bzw. nördlich der geplanten Wegeverbindung im Grünzug. Damit verbleibt für die Fernwärmeleitung ein Grünstreifen auf der Südseite der Wegeverbindung in einer Breite von 7m – 11 m.
Eine detaillierte Planung der Oberflächenentwässerung wird zur Zeit von der Ingenieurgemeinschaft Klütz&Collegen erarbeitet und soll voraussichtlich am 8.12.2008 vorliegen.

Zu 5.:

Der Festplatz/Dorfanger an der Ecke Sülldorfer Kirchenweg/Op'n Hainholt sowie die hinteren Grundstücksbereiche Op'n Hainholt 101 und 103 werden im Bebauungsplanentwurf als öffentliche bzw. private Grünflächen ausgewiesen.

Zu 6.:

Der städtebauliche Entwurf für das Osterfeld ermöglicht aufgrund der Orientierung der Gebäude (21 WE nach Süden, 29-31 WE nach West-Südwest) eine Bebauung im Passivhaus-Standard.

Für die Reihenhausbebauung sind 2 Grundtypen vorgesehen, die auch auf eine Veränderung der Familienstruktur Rücksicht nimmt:

- a) das 'klassische' Reihenhaus, jedoch mit einer separaten Erschließung des Dachgeschosses (z.B. für Einliegerwohnung) und einem Achsmaß zwischen 5,50 m und 6,50 m;
- b) das sog. Wachsende Haus, das aus einem 2-geschossigen Grundmodul entsteht und sich 1-geschossig in einen Gartenhof erweitern lässt. Dieser Haustyp schafft eine kleinteilige dörfliche Struktur und ermöglicht mehr Privatheit auf eigenem Grundstück.

Der nordöstliche Baukörper auf dem Osterfeld ist für die Erweiterung von „Franziskus“ vorgesehen. Die derzeitige Planung von 6 – 8 barrierefreien Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40m² und 55m² lässt sich noch nach Süden erweitern.

Die notwendigen Stellplätze sind wohnungsnah in 4 dezentralen Carport-Anlagen untergebracht. (Die größte Entfernung zwischen Stellplatz und Wohnung beträgt 75 m.)

Das Fußwegenetz der östlich gelegenen vorhandenen Bebauung ist an 4 Stellen mit dem neuen Quartier verknüpft, wodurch sich bei einem zusätzlichen 2. S-Bahn-Zugang (auf der Nordostseite) eine Umweg-Ersparnis von ca. 400 m ergibt.

Zu 7.:

Die beiden östlichen Zeilen des Osterfeldes nehmen die Struktur des benachbarten Quartiers auf, bilden aber gleichzeitig mit der Anordnung der weiteren Neubebauung ein eigenständiges Gebiet, ohne sich zu isolieren. (Siehe pdf-Datei in der Anlage.)

Die Zahl der Wohneinheiten beträgt 44, für „Franziskus“ zusätzlich 6 – 8 WE. Sie liegt damit im vorgegebenen Rahmen von 50 Wohneinheiten.

Zu 8)...

Ergänzung von SL/21:

Das B-Planverfahren hat keinen direkten Einfluss auf Mieten oder Grundstückspreise, dennoch hängen die späteren Kosten, die auf die Eigentümer zukommen werden auch von dem Umfang der Bau- und Herstellungskosten ab, die mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes verbunden sind. Der Bau einer Tiefgarage könnte z. B. die monatlichen Kosten erhöhen.

Zu 9.:

Vergabe bzw. Verkauf der Grundstücke (vorzugsweise an Familien mit Kindern) muss mit der Finanzbehörde geklärt werden.

Reihenhäuser sind traditionell nicht barrierefrei. Um jedoch ein generationenübergreifendes Wohnen eher zu ermöglichen, können Reihenhäuser mit separater Erschließung (inkl. Fahrstuhl) des Dachgeschosses geplant werden.

Zu 10.:

Von der Anlage einer zentralen Tiefgarage wird abgeraten, da es sich um ein kleinteiliges Quartier in einem dörflich-ländlichen Umfeld handelt. Für eine Tiefgarage käme nur der Bereich innerhalb des Erschließungsbügels in Betracht, jedoch mit der Folge, dass die darüber liegende Bebauung keine richtigen Gärten und keine Keller hätte. Außerdem würde sich der größte Abstand zwischen Wohnung und TG-Ausgang auf ca. 100 m vergrößern (vgl. zu Nr.6).

Für den gesamten Bereich des 'Osterfeldes' wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgeschlagen, um sowohl die Errichtung eines Kindergartens als auch die Ansiedlung von „Franziskus“ zu ermöglichen.

Als Standort für eine kleinere Kindertagesstätte wird die südwestliche Reihenhäuserfläche vorgeschlagen, damit sich die Außenbereiche zur öffentlichen Grünfläche orientieren und das neue Wohnquartier möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Dieser Standortvorschlag entspricht dem einstimmigen Beschluss des Planungsausschusses vom 08.05.2001, mit dem die Variante 1 des B-Plan-Entwurfes von 2001 ins weitere Verfahren geschickt werden sollte.

Zu 11.:
Wird von SL 3 beantwortet.

Zu 12.:
vgl. zu Nr. 1

Hans-Werner Seyboth