

Gemeinde Pöcking



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Ascheringer Weg Süd-West“

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 25.02.2021

Auftraggeber: Gemeinde Pöcking
Feldafinger Str. 4
82343 Pöcking

Pöcking, den

.....
1. Bürgermeister
Rainer Schnitzler

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 25.02.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Ufer'.

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36.....	3
1.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
1.2	Bestand und Nutzungen	3
2.	Planungskonzept	4
3.	Zusammenfassung.....	4

1. Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36

Im Bebauungsplan Nr. 36, "Ascheringer Weg Süd-West zwischen Ascheringer Weg und Birkensiedlung" ist für den zentralen Bereich des „Fördermodells zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur“ (im Folgenden: Einheimischen-Modell) eine Tiefgarage vorgesehen. Der zentrale Bereich sieht 13 Bauparzellen vor, die im Rahmen des Einheimischen-Modell im Erbbaurecht an Bewerber vergeben wurden, die nach einer Kriterienliste der Gemeinde Pöcking ausgewählt wurden. Zur Umsetzung der Tiefgarage war es für die Erbbaurechtsnehmer notwendig, eine GbR zu gründen.

Da mehrere Bauträger nach Angebotseinholung der GbR absprangen und die Kosten immer weiter stiegen, erklärte sich die Gemeinde bereit, die Tiefgarage zu bauen und diese anschließend in Erbbaurecht zu übertragen und sich die Kosten sofort bzw. wahlweise im Rahmen eines erhöhten Erbbauzinses erstatten zu lassen.

Die Kostenberechnung von Architekt und Statiker (incl. Planungskosten) für die Tiefgarage beläuft sich nun auf 1,5 Mio. €, d.h. der einzelne Tiefgaragenplatz würde ca. 60.000 € kosten. Damit müsste jede Familie ca. 120.000 € für die zwei benötigten Stellplätze bezahlen. Für die Familien ist diese Summe schwer zu leisten. In der Grobkostenschätzung vor dem seinerzeitigen Bebauungsplanverfahren hatten wir den Bewerbern damals mitgeteilt, dass sie mit ca. 23.000 € je Stellplatz (laut Baukostenindex; jedoch Hinweis, dass die tatsächlichen Kosten nur nach einer detaillierten Objektplanung zu ermitteln sind) zu rechnen haben. Dies war auch die Grundlage für die Finanzierungsbestätigung der Banken.

Am 16.01.2020 fand ein Workshop mit 10 Gemeinderatsmitgliedern, dem Ersten Bürgermeister und der Bauamtsleiterin statt. Es wurde die gesamte Chronologie des Einheimischen-Modells, alle Aspekte der Stellplätze für dasselbe - Tiefgarage bzw. oberirdisches Parken - besprochen und nach Lösungen gesucht. Dabei wurde überwiegend die Prüfung von Möglichkeiten für oberirdische Stellplätze empfohlen. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung am 13.02.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

1.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Umgriff des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2015 beläuft sich auf ca. 22.700 m². Zwischenzeitlich sind die Erschließungsstraßen Ahornweg und Lärchenweg, bis einschließlich der Asphalt-Tragschicht hergestellt. Nunmehr soll mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen (mit begleitenden Straßenbegleitgrünflächen) die erforderliche Anzahl an 26 Privat-Stellplätzen nachgewiesen werden. Hierzu wird ausschließlich ein Teilbereich des Ahornwegs im Nordwesten und Nordosten des ursprünglichen Planungsgebiet sowie im Südwesten der nördliche Abschnitt des Lärchenwegs in den Umgriff dieser 1. Änderung einbezogen. Das Planungsgebiet dieser 1. Änderung beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2.345 m².

1.2 Bestand und Nutzungen

Die Gebäude des Einheimischen-Modells sind bereits errichtet und bezogen. Derzeit parken die Bewohner auf den bereits hergestellten öffentlichen Stellplätzen bzw. im Bereich der für die Tiefgaragenzufahrt mit -rampe vorgesehenen Flächen. Gemäß Planung waren insgesamt 14 öffentliche Stellplätze im Straßenraum sowie ca. 388 m² Grünflächen vorgesehen. Nachdem die Grünflächen und die Baumpflanzungen erst mit der endgültigen Herstellung der Straße angelegt bzw. erfolgen werden sollen, ist hier auf diesen Randsteifen derzeit ebenfalls teilweise ein Parken möglich und wird so auch genutzt. Dies ist allerdings nur ein Provisorium, da die Grünflächen hergestellt werden sollen. Die Herstellung der Grünflächen wurde lediglich so lange ausgesetzt, bis eine Klärung und Lösung der Stellplatzfrage herbeigeführt wird.

2. Planungskonzept

Die bisherige Planung eines durchgrünten öffentlichen Raums soll in ihren wesentlichen Grundzügen aufrechterhalten werden. Dies ist trotz der Notwendigkeit, die erforderlichen 26 Stellplätze des Einheimischen-Modells nun im öffentlichen Raum nachzuweisen, relativ gut möglich. Aufgrund des Wegfalls der Tiefgaragenzufahrt mit Rampenbauwerk können an der dort vorgesehenen Stelle bereits 6 private Stellplätze nachgewiesen werden, ohne dass hierdurch eine Änderung der Versiegelung oder des Ortsbilds entstehen würde.

Trotzdem müssen einzelne, ursprünglich geplante Grünstreifen etwas verschmälert werden. Zugleich müssen auch die öffentlichen Stellplätze auf nurmehr 10 St. verringert werden. Dabei werden zwei öffentliche Stellplätze am Lärchenweg in der bislang vorgesehenen öffentlichen Grünfläche direkt südlich des angrenzenden, privaten Carports untergebracht. Zwei weitere öffentliche Stellplätze entstehen am östlichen Teil des Ahornwegs im Bauland südlich der im bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Stellplätze, so dass hierdurch kein Verlust öffentlicher Grünflächen entsteht. Die bislang vorgesehenen öffentlichen Stellplätze werden im Gegenzug als Gemeinschaftsstellplätze den einzelnen Bauparzellen zugeordnet.

Insgesamt 8 Stellplätze werden im Bereich direkt nördlich der Wohngebäude des Einheimischen-Modells als Längsparker angeordnet. Ein weiterer, öffentlicher Stellplatz kann als Längsparker auf der Ostseite des östlichen Abschnitts des Ahornwegs neben einer privaten Grundstückszufahrt angeordnet und über diese direkt angefahren werden. Somit benötigt dieser wie auch zwei der Längsparker im nördlichen Ahornweg lediglich 10 m² (5 x 2 m) Fläche. Die anderen Längsparker benötigen 11,5 m², die Senkrechtparker 12,5 m² Gesamtfläche. Allerdings wird festgesetzt, dass die Stellplätze lediglich auf 4,3 m Länge befestigt werden dürfen und 0,7 m (abzüglich einer Randbefestigung) als „Überhang“ zu begrünen sind: alle PKWs mit mehr als 4 m Länge haben jeweils mind. 70 cm zwischen Vorderrad und vorderer Stoßstange, so dass die Fahrzeuge die Stellplätze problemlos nutzen können und dennoch ca. 60 cm unbefestigt begrünt werden können.

Zusammen mit der Reduzierung und der teilweisen Unterbringung der Stellplätze als Längsparker verringert sich die Fläche des „Straßenbegleitgrüns“ lediglich um 120 m² auf dann immer noch 268 m², zusätzlich werden 30 m² festgesetzte Grünfläche zu öffentlichen Stellplätzen umgewidmet. Durch die oberirdische Unterbringung der Stellplätze wird dabei eine Unterbauung von ca. 600 m² Fläche durch die Tiefgarage vermieden. Die Tiefgaragenrampe bleibt aber als Option möglich. So könnte diese ohne erneute Bebauungsplanänderung doch noch errichtet werden, sofern zukünftig ein entsprechender Bedarf entsteht. Dies wäre jedoch mit einem Rückbau mindestens der dortigen Stellplätze verbunden.

Bei der Umplanung konnten die bereits errichteten Laternenmasten weitgehend berücksichtigt werden. Lediglich ein Mast muss leider versetzt werden. Des Weiteren muss eine bereits für Stellplätze errichtete Fläche durch die Pflanzung eines Baumes gegliedert werden, da andernfalls eine dem bisherigen Planungskonzept zuwiderlaufende Reihung von vielen Stellplätzen entstehen würde – dies lässt sich jedoch im Bereich östlich der Grundstücke Ahornweg 11-15 nicht gänzlich vermeiden. Angesichts der insgesamt entstehenden, erheblichen Kostenreduktion gegenüber der Tiefgarage erscheinen diese geringfügigen zusätzlichen, dem städtebaulichen Konzept geschuldeten Kosten unproblematisch. Die Herstellung eines oberirdischen Stellplatzes kostet ca. 2.300 bis 2.500 €. zzgl. Grunderwerb bzw. Pacht. Alle Stellplätze werden dem bisherigen Konzept folgend mit Rasenfugenpflaster befestigt und nicht versiegelt.

3. Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht eine Änderung in der Nutzung des öffentlichen Straßenraums mit einzelnen, angrenzenden Flächen des Baulands bzw. der öffentlichen Grünflächen vor. Insgesamt wird die oberirdische Unterbringung von 26 Gemeinschaftsstellplätzen für das Einheimischen-Modell ermöglicht. Dagegen werden in diesem Bereich die öffentlichen Stellplätze von 14 auf 10 und die Straßenbegleit- bzw. öffentlichen Grünflächen um 1150 m²

reduziert. Diese Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Grundzüge der Planung, so dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB möglich ist. Durch die zusätzliche Fläche von ca. 150 m² (inkl. der Stellplätze in der bisherigen Grünfläche), die befestigt, aber nicht versiegelt wird, entsteht kein erheblicher, ausgleichspflichtiger Eingriff. Im Gegenzug wird eine um ca. 600 m² verringerte Versiegelung durch die Unterbauung mit der Tiefgarage bewirkt.