

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Ortsmitte Neufahrn“1.1. Vorbemerkung und Grund der Änderung

Der Verein Sozialstation Neufahrn e.V ist seit Jahren bemüht, einen geeigneten Standort für die „Sozialstation“ zu finden. Mitglieder des Vereins sind u.a. die Kirchenstiftungen Neufahrn und Massenhausen, die evangelisch-lutherische Kirche in Neufahrn sowie die Gemeinde Neufahrn. Schwerpunkte der Arbeit des Vereins sind die ambulante Pflege sowie die Tagespflege. Die Gemeinde Neufahrn unterstützt insoweit das Bestreben des Vereins, an zentraler Stelle für seine gemeinnützigen Zwecke geeignete Räume zu schaffen.

Die bisherigen Unterkünfte an der Echinger Straße und im Ligusterweg 6 und 8 konnten räumlich und baulich den Anforderungen nicht gerecht werden. Zudem wird der Standort für die „Sozialstation“ unmittelbar in der Ortsmitte als äußerst günstig eingestuft. Die beabsichtigten Nutzungen innerhalb der „Sozialstation“ fungieren als tägliche Anlaufstellen und profitieren insoweit von der zentralen Lage. Neben den Räumen für die Vereinszwecke sollen auch altengerechte Wohnungen entstehen.

Das künftige Mietklientel, die Senioren, können hier direkt am Gemeindeleben teilnehmen. Der großzügig gestaltete Marktplatz und das vorhandene Wegenetz bieten ungleich mehr Möglichkeiten als vergleichbare Standorte an Ortsrandlagen. Auf vergleichbare andere Grundstücke in der Ortsmitte kann weder der Verein noch die Gemeinde zugreifen. Altengerechte Pflegeangebote können bei Bedarf im Haus wahrgenommen werden.

Bei der Standortabwägung war auch der Erhalt der dem Ortszentrum zugeordneten, öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz gegenüber zu stellen. Nachdem die Gemeinde in einer Entfernung von nicht einmal 100 m einen Ersatz für die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz anbieten kann, ist der damit verbundene Wegfall der im Bebauungsplan festgesetzten, privaten Grünfläche in der Ortsmitte zugunsten eines Neubaus der „Sozialstation“ unter Berücksichtigung der sozialen und gesund-

heitlichen Aspekte hinzunehmen. Hierfür ist ein Ausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

1.2. Derzeitige Eigentumsverhältnisse und Planungsstand

1.2.1.

Die Gemeinde Neufahrn ist Eigentümerin sowohl des im Plangebiet liegenden Grundstücks Fl.Nr. 715/2 Gemarkung Neufahrn (Änderungsfläche 1) als auch der Grundstücke Fl.Nr. 716/9 und 715/T jeweils der Gemarkung Neufahrn (Änderungsfläche 2).

1.2.2.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 58 „Ortsmitte Neufahrn“, in Kraft getreten am 16.07.1998, ist die Änderungsfläche 1 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche ist ein ca. 15 m x 15 m großer Kinderspielplatz vorgesehen. Mit der beabsichtigten Bebauung entfällt die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Änderungsfläche 2 als private Grünfläche ohne jedwede weitere Zweckbestimmung festgesetzt. Die private Grünfläche soll künftig der Allgemeinheit als öffentliche Grünfläche zur Verfügung stehen. Ein Kinderspielplatz in einer Größenordnung von ca. 225 m² soll als Ersatz für den ursprünglich vorgesehenen Spielplatz in der Änderungsfläche 2 integriert werden

1.3. Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche der 1. Änderung betreffen bei der Änderungsfläche 1 das Grundstück Flurnummer 715/2, umgrenzt im Norden und Osten durch einen Geh- und Radweg (Flurnummern 733/4 und 708/8) im Süden durch das Anwesen Fürholzer Weg 6 b (Fl.Nr. 733/3) und im Westen durch die Erschließungsstraße 715/3.

Der Geltungsbereich zur Änderungsfläche 2 beinhaltet die Flurnummern 716/9 und 715/T, umgeben im Süden durch die „Alte Halle“ (Fl.Nr. 715) im Westen durch das Anwesen Fürholzer Weg 9 (Fl.Nr. 711/16) im Norden durch das Anwesen Fürholzer

Weg 1a (Fl.Nr. 711/7) sowie im Osten durch die Parkplätze der Erschließungsstraße Fürholzer Weg (Fl.Nr. 716/10 und 715/3).

1.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.4.1.

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 16.10.2002 gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche fügt sich in das Gesamtkonzept von Gemeinbedarfsflächen, wie für Schulen, Bibliothek und Sozialeinrichtungen etc, zweifelsfrei ein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht veranlasst.

1.4.2.

Die vorgesehene 3-geschossige Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung mit den den Marktplatz flankierenden Ortszentrumsgebäuden im Norden sowie der Mehrfamilienhausbebauung im Süden. Wegen fehlender Abstandsflächen ist eine höhere (IV- geschossige) Bebauung, die im Bereich der Ortsmitte durchaus verträglich erschiene, nicht möglich.

Die vorgesehene GFZ von 1,0 hält sich innerhalb des Rahmens der festgesetzten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Bei der Festsetzung der GRZ auf 0,50 wurde die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einkalkuliert (Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 %, auf 0,75, durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Tiefgarage).

1.4.3.

Im Erdgeschoss ist sowohl die „Ambulante Pflege“ mit ca. 129 m² Nutzfläche als auch die „Tagespflege“ mit ca. 190 m² Nutzfläche untergebracht. Im Obergeschoss sind Büroräume für den „Caritas Verband“ sowie 4 Wohnungen bzw. Appartements und im Dachgeschoss nochmals 4 Wohnungen bzw Appartements untergebracht, allesamt mit Wohnflächen zwischen ca. 40 und 50 m². Die Wohnungen werden seniorengerecht ausgebaut und entsprechend vermietet. Die Zweckbestimmung „Wohnnutzung für Senioren“ wird vertraglich bzw. dinglich gesichert.

1.4.4.

Fünf oberirdische, davon zwei behindertengerechte, Stellplätze befinden sich unmittelbar am Fürholzer Weg. In der Tiefgarage sind 10 normale Stellplätze und zusätzlich ein behindertengerechter Stellplatz vorgesehen.

Gesamtstellplatzanzahl: 16

Die gemeindliche Stellplatzsatzung erfasst eine Verkehrsquelle „Sozialstation“ mit den entsprechenden Nutzungen nicht. Als vergleichbar wird die Ziffer 1.4. der Anlage „Gebäude mit Altenwohnungen, betreutes Wohnen“ mit einem Stellplatz pro Wohnung, damit 8 Stellplätze, herangezogen.

Die „Ambulante Pflege /Büro- und Verwaltung im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von 129 m² sowie die im Obergeschoss befindliche Bürofläche der „Caritas“ mit einer Nutzfläche von 52 m² sind dem Stellplatzschlüssel für Büro- und Verwaltungsräume allgemein (Ziffer 2.1. der Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung) zuzuordnen. Damit ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 6 Stellplätzen. Die Einrichtung „Tagespflege“ ist vergleichbar mit Altenpflegeheimen. Die Maximalanzahl der zu betreuenden Personen wird auf 18 angesetzt. Die Richtzahlen bei der Stellplatz-Mustersatzung gehen bei Altenheimen von 1 Stellplatz pro 10 Betten aus. Der vergleichbare Stellplatzbedarf liegt daher bei 1,8 Stellplätzen. Damit ergibt sich insgesamt für die Büro- und Pflegeräume ein Bedarf von 8 Stellplätzen.

Nachzuweisende Anzahl der Stellplätze: 16

1.4.5.

Im Hinblick auf die zweckgebundene Nutzung des Grundstückes mit seniorenge- rechten Wohnungen wird gemäß Art 8. Abs. 4 BayBO auf die Anlegung eines Kinder- spielplatzes verzichtet.

1.5. Erschließung

Die Änderungsfläche 1 ist vom Fürholzer Weg aus erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Nordseite des Grundstücks. Eingebunden ist das Grundstück in das öffentliche Geh- und Radwegenetze sowohl an der Nord- als auch an der Ostseite. Die Erschließungsachsen (hier: Geh- und Radwege) sollen durch die Eingrünung mit lebhaften Baumarten wie Zierkirschen betont werden.

Die öffentliche Grünfläche ist bereits an das Geh- und Radwegenetz angeschlossen. Die bestehende Wegefläche an der Nordseite des Gebäudes „Alte Halle“ ist entsprechend zu verlegen. Die Breite dieser Wegefläche ergibt sich aus den Anforderungen als Feuerwehrezufahrt für die westlich der „Alten Halle“ liegenden Gebäude des Grundschulzentrums.

Insgesamt ergibt sich eine wesentlich größere Funktions- und Aufenthaltsfläche für den Kinderspielplatz.

Darüber hinausgehende Ein- und Begrünungsmaßnahmen sind aufgrund der Eigenart eines Einzelbauvorhabens sowie der vorhandenen Durchgrünung der künftigen öffentlichen Grünfläche entbehrlich.

1.6. Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene, zentral gespeiste Versorgungsnetz. Die Abwasserbeseitigung findet über den Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes statt. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Es ist die Versorgung mit Erdgas vorgesehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

1.7. Flächenbilanz:

Änderungsfläche 1:	Fl.Nr. 715/2	1.045 m ²
--------------------	--------------	----------------------

Änderungsfläche 2:	Fl.Nr. 716/9	905 m ²
	Fl.Nr. 715/T	<u>132 m²</u>
		1.037 m ²

1.8. Finanzierung:

Der Neubau der Sozialstation wird durch den Verein Sozialstation Neufahrn e.V. finanziert.

Das Grundstück (Änderungsfläche 1) wird im Wege eines Erbbaurechtsvertrages an den Verein lastenfrei übertragen. Insoweit erfolgt der Abbruch des Gebäudes durch die Gemeinde. Geringfügige Umbauarbeiten an dem Fürholzer Weg sind vom Verein im Zuge der Fertigstellung der Außenanlagen kostenmäßig zu tragen.

Die Bestückung der Grünfläche mit Kinderspielgeräten erfolgt durch die Gemeinde. Ebenso die Verlegung des südlich entlang der Alten Halle verlaufenden Geh- und Radweges.

Kosten der Gemeinde:

Abbruch: 40.000,- €

Kinderspielplatz: 40.000,- €

Verlegung Weg: 5.000,- €

Durch die Gemeinde zu finanzierende Gesamtkosten betragen ca. 85.000,- €.

2. Umweltbericht

s. Anlage

Neufahrn, 19.09.2006


Rainer Schneider
1. Bürgermeister