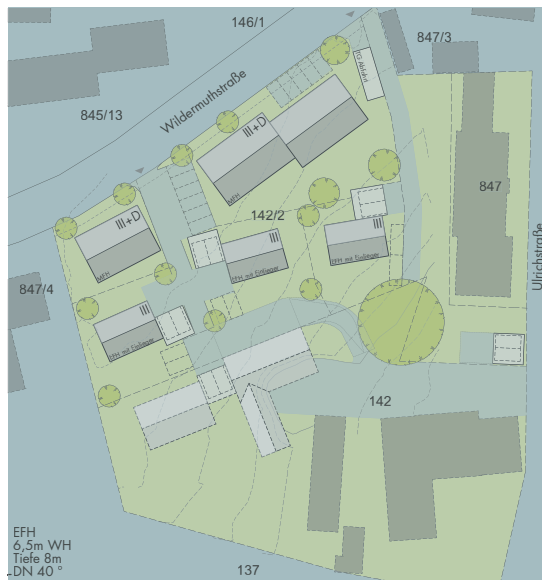




02.08.2023

Städtebauliche Stellungnahme Wildermuthstraße



Städtebauliche Stellungnahme

Projekt: Wildermuthstraße Flurnr. 142, 142/2

☐ Baudenkmal ☐ Ensemble ☐ Bereich mit Bodendenkmal ☐ im Sanierungsgebiet ☐ im Bebauungsplan

Für die Flurstücke 142, 142/2 liegt ein Bebauungsvorschlag für ein Bebauung und vor. Geplant ist Geschosswohnungsbau und drei Einfamilienhäuser.

Zusätzlich ist auf dem Grundstück Flurnummer 142 ein Gebäude für eine Biogasanlage geplant, das nachrichtlich übernommen wurde.

Es liegt eine Entwurfsskizze als Bebauungsvorschlag vom Bauherrn, ausgearbeitet von Voith Stoiber Architekten, vor.

Ausgangslage

- Größe des Grundstücks Flurnr. 142/2: ca. 3.741 m²
- bisherige Nutzung: Wiese
- Eigentumsverhältnisse: privat
- Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet; im Süden Grünflächen mit Spielplatz, im Süden und Osten: Mischgebiet
- Bebauungsplan: -
- 7 Gehminuten zum Marienplatz/10 Gehminuten zum Bahnhof
- nördlich der Wildermuth gilt ein Bebauungsplan „Westlich Wildermuthstraße II“ zu Möglichkeiten der Nachverdichtung.

Am 01.08.2023 fand ein erstes Gespräch mit der Bauherrnschaft, Herrn Voith (Architekt) und der Verwaltung zu den Planungsabsichten statt.



Wohngebäude Ulrichstraße 12-14



Wildermuthstraße



Blick auf Grundstück Flurnummer 142/2





Ulrichstraße 16 Blick auf Anwesen Flurnr. 142, das unter Denkmalschutz steht



Flächennutzungsplan

Die Wildermuthstraße ist überwiegend gering befahren, es gilt Tempo 30 km/h. Entlang der Straße stehen auf dem Grundstück junge Linden. Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt. Die umliegende Bebauung ist zwischen ein und drei Geschosse hoch. Im westlichen Teil der Wildermuthstraße befinden sich Einfamilienhäuser mit üppigen Gärten. Richtung Innenstadt wird die Bebauung höher, bis zu drei Geschosse und die Gebäude größer.

Entwurfsskizze Bebauungskonzept Bauherr (Voith Stoiber Architekten)

Die Entwurfsskizze sieht drei Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamiliengebäude vor. Stellplätze sind in einer Tiefgarage und oberirdisch untergebracht. Die Stellplätze an den Einfamilienhäusern befinden sich direkt am Gebäude in Garagen, mit der dazugehörigen Erschließung für Pkw. Die vorgeschlagene Anzahl der Geschosse ist:
Mehrfamiliengebäude: III+D, Wandhöhe 8,80 m
Einfamilienhäuser: III, Wandhöhe 6,50 m

Zusätzlich ist von der Wildermuthstraße zum Grundstück auf Flurnr. 142 mit Anschluss an die Ulrichstraße eine Straße geplant. Südlich an die geplanten Wohngebäude beabsichtigt der Bauherr ein Gebäude für eine Hackschnitzelheizung mit Hackgutlager und Nebengebäuden zu erstellen, das sowohl von der Ulrichstraße über den Hof, als auch von Norden erschlossen wird. (Dieses Gebäude ist in der weiteren Planung berücksichtigt.) Westlich des Gebäudes der Hackschnitzelheizung ist ein weiteres Wohngebäude angedacht.



Bebauung in der Umgebung



Potentialstudie Grundstück an der Wildermuthstraße in 85560 Ebersberg
Bebauungskonzept

Stand: 30.03.2023

VOITH STOIBER ARCHITEKTEN
www.voithstoiber.de

Entwurfsskizze Bauherr; Verfasser Voith, Stoiber Architekten

Stellungnahme

Grundsätzliches

Die Grundstücke Flurnr. 142 und 142/2 sind als Außenbereich im Innenbereich laut BauGB einzustufen, es besteht damit kein Baurecht (vorbehaltlich verbindliche Aussagen der Genehmigungsbehörde).

Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht entlang der Wildermuthstraße Allgemeines Wohnen vor, südlich davon Grünflächen. Ähnliche Aussagen macht das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept.

Der Absichtserklärung des FNP die Lücke baulich entlang der Wildermuthstraße zu schließen, kann nachvollzogen und befürwortet werden. Folgende Gründe sprechen dafür, die Flächen für Wohnbebauung zu nutzen:

- bereits vorhandene Erschließung
- Nutzung von zentralen Flächen für Wohnen mit kurzen Wegen
- ruhige Lage mit guter Wohnqualität
- gute und schnelle fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte, des Bahnhofs, Einkaufsmöglichkeiten
- bereits bestehende umliegende Wohnbebauung
- wenig zu schützende große Bäume oder Gehölze

Städtebau - Anordnung der Baukörper

Seitens des Bauherrn werden Geschosswohnungsbau und drei Einfamilienhäuser gewünscht.

Wir empfehlen die Baukörper so anzuordnen, dass eine Häusergruppe entsteht, die eine Nachbarschaft bilden. Es soll sowohl private intime als auch gemeinschaftliche Freibereiche geben, die zu einem nachbarschaftlichen Miteinander anregen und dies ermöglichen. Die Stellung der Gebäude kann entscheidend dazu beitragen, dass nicht isoliert nebeneinander gewohnt wird, sondern miteinander.

Besonderes Augenmerk ist auf die Situation des Erdgeschosses an der Wildermuthstraße zu legen. Hier ist es wichtig, dass trotz der Nähe zum öffentlichen Raum eine Distanz entsteht, die ungestörtes Wohnen zulässt. Vorgartenzonen (ohne Stellplätze) und das maßvolle Zurückrücken können das ermöglichen. Stellplätze, die direkt an der Hauswand enden, sind grundsätzlich zu vermeiden.

Die Gebäudehöhen der Gebäude in der Umgebung reichen von I-III Geschosse. Wir empfehlen bei den Mehrgenerationengebäuden bis max. III Geschosse zu gehen, ohne ausgebautes Dach, sodass die Dächer ohne Ein- und Aufbauten bleiben. Eine Geschossigkeit von III+D ist denkbar, wenn die Belichtung nur durch Flächenfenster (s. Gebäude in Marzling, Deppisch Architekten) erfolgt.

Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse denkbar.

Baukultur

Empfohlen werden regional typische längliche Baukörper, mit zeitgemäß weiter interpretierten traditionellen Gestaltungselementen (keine historisierender Baustil). Wünschenswert ist, dass die geplanten Gebäude gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Wohnungsmix im Mehrgenerationenwohnen (Geschosswohnungsbau)

Es wird angeraten, unterschiedliche Wohnungsgrößen von 1-5 Zimmer-Wohnungen für eine durchmischte Bewohnerstruktur anzubieten.

Erschließung

Die Erschließung ist so knapp wie möglich zu halten, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Dafür kann es Sammelstellplätze geben, die auf direkten Weg erreichbar sind und von denen man fußläufig zu den Gebäuden kommt. Selbstverständlich muss die Ver- und Entsorgung möglich sein (z. B. Umzug, Krankenwagen, Feuerwehr). Lange Erschließungswege für Pkw, die tief in das Grundstück reichen, sind auf alle Fälle zu vermeiden.

Stellplätze

Grundsätzlich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg. Es wird jedoch derzeit ein Mobilitätskonzept erstellt, das voraussichtlich Vorschläge zu Änderungen des Stellplatzschlüssels in zentralen Lagen vorschlägt.

Es wird empfohlen, aufgrund der überaus zentralen Lage von der Stellplatzsatzung abzuweichen, die geforderte Anzahl an Stellplätze zu reduzieren und ein Mobilitätskonzept in Form von Lastenrädern und Carsharing zwingend anzubieten und zu fordern.

Unterbringung der Stellplätze

Tiefgaragen sind aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu vermeiden:

Tiefgaragen

- sind in der Erstellung und im Unterhalt sehr teuer: ein Stellplatz kostet derzeit ca. 35.000.- €, Sanierungskosten fallen 20-30 Jahre später an,
- sind unflexibel: einmal gebaut, können sie nicht verändert werden,
- versiegeln Flächen,
- verursachen einen CO₂-Ausstoß von 12 t je Stellplatz,
- ermöglichen kein Anpflanzen von Bäumen die alt werden können, da Sanierungen der Baumbestand gefällt werden muss.

Freiflächen

Der wie im FNP und im ISEK der Stadt Ebersberg gekennzeichnete Grünzug ist als unbebaute Fläche und Frischluftschneise von Bebauung freizuhalten.

Die Freiflächen im Umfeld der Gebäude sind unter folgenden Aspekten zu gestalten:

- geringe Versiegelung
- möglichst Erhalt des Baumbestands an der Wildermuthstraße
- Pflanzen von neuen hitzeresistenten Bäumen, die ungehindert alt und groß werden können zur Beschattung, Kühlung, CO₂-Speicherung
- private „intime“ Freiflächen
- gemeinschaftlich nutzbare Flächen für alle Bewohner*innen
- Retentionsflächen zur Versickerung von Regenwasser
- Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung
- Pflanzflächen für mehr Biodiversität
- Barrierefreiheit

Weitere Entwicklung in der Umgebung

Im Kontext des vorliegenden Vorhabens ist im weiteren Umfeld die Entwicklung zu berücksichtigen:

Die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke südlich und nördlich der Wildermuthstraße sind im Sinne des Erhalts des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes, eines Grünzugs und einer Frischluftschneise zu erhalten.

D. h., dass südlich der Bebauung keine weitere Bebauung möglich sein sollte. Verdichtungen können innerhalb des bebauten Bereichs erfolgen.

Auf dem Grundstück Flurnr. 137, 137/2 ist hauptsächlich Wohnungsbau im Rahmen der umliegenden Bebauung denkbar.

Klimaanpassung

Grundsätzlich gelten:

- kompakte Baukörper
- geringe Versiegelung
- sommerlicher Wärmeschutz
- baulicher Hitzeschutz, Verschattung
- Pflanzen von großen Bäumen
- Wassermanagement, Retentionsflächen zur Verdunstung von Regenwasser
- Systeme zur Speicherung von anfallendem Regenwasser zur Versorgung der Bepflanzung und/oder zur Steigerung der Verdunstungsleistung, damit deutliche Reduzierung der Umgebungstemperatur
- Mobilitätskonzept
- nachhaltige Bauweise
- nachhaltige Energieversorgung
- Stärkung der Biodiversität, Förderung von Artenvielfalt, insektenfreundliche Gestaltung der Freiflächen unter Einsatz von einheimischen und klimaangepassten Arten, Brutstätten für gebäudebrütende Vogelarten als Ersatzquartiere
- gute energetische Gebäudestandards durch passive Strategien (Kompaktheit, Ausrichtung, Dämmung, Fensterflächenanteil, Verschattung) und aktive Strategien für eine nachhaltige, effiziente und regenerative Energieversorgung (Energiekonzept)

Bauleitplanung/Städtebaulicher Vertrag

Es ist davon auszugehen, dass für die Bebauung ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, da derzeit kein Baurecht besteht.

Wir empfehlen über den Bebauungsplan und parallel mittels eines Städtebaulichen Vertrags folgende Kriterien festzulegen:

- Reduzierung des Stellplatzschlüssels mit gleichzeitiger Bereitstellung von Mobilitätsalternativen
- keine Tiefgarage
- Erstellung eines verbindlichen Freiflächengestaltungsplans (z. B. mit Pflanzung von hitzeresistenten Großbäumen, Retentionsflächen, Aussagen zum Wassermanagement, etc.)
- Mitwirkung bei der Gestaltung der Fassaden durch Verwaltung

Wir empfehlen den Standort des Hackgutlagers mit Nebengebäuden zugunsten einer direkten Erschließung über den Hof zu überprüfen. Eine zusätzliche Erschließung von Norden ist aufgrund des hohen Erschließungsaufwands zu vermeiden. Das Dach des Gebäudes Ulrichstraße Hausnr. 12-14 soll laut Aussagen des Bauherrn ausgebaut werden. Dafür wird ein Kniestock notwendig. Wir empfehlen diesen Umbau samt der Freiflächengestaltung, die im Zusammenhang mit den Freiflächen der Grundstücke Flurnr. 142 und 142/2 zu sehen sind, in die Planungsüberlegungen einzubinden.

Hummel | Kraus GbR

Erschließung über Hof, keine weitere Erschließung von N

keine weitere Bebauung; keine
„3. Reihe“

Mehrgenerationenwohnen
III Geschosse, kein ausgebautes Dach
III+D nur mit Dachflächenfenster

EFH
WH max. 7,20 m

Carport

Mehrgenerationenwohnen
III Geschosse, kein ausgebautes Dach
III+D nur mit Dachflächenfenster

Carport

kein weiteres EFH

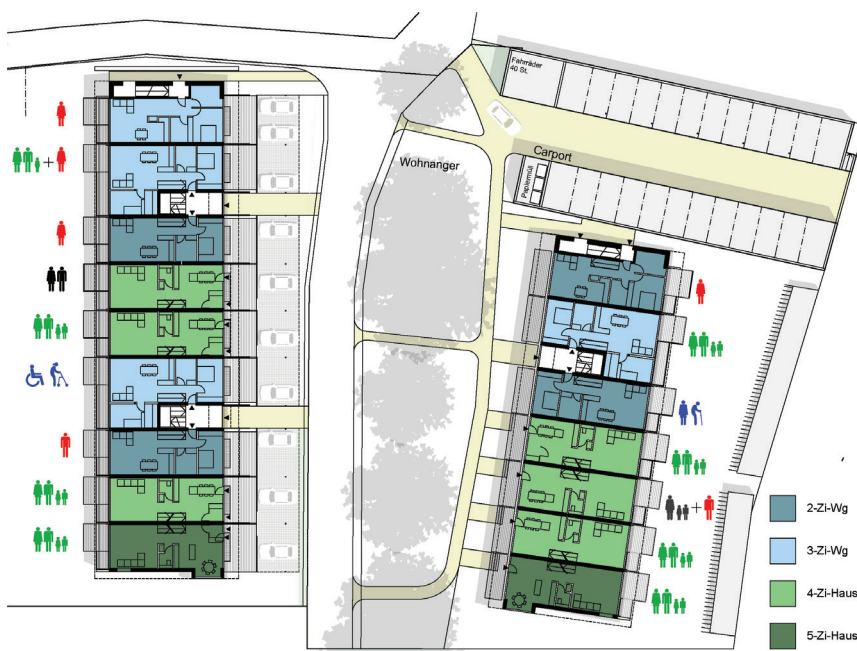
Bestandsgebäude in Planung einbeziehen
Erhalt/Umbau/Erweiterung/Freiflächen





Beispiel
Münsing Pallauhof
Bauherrengemeinschaft
ARC Architekten





**Beispiel
Marzling
privater Bauherr
Deppisch Architekten**



Beispiel
Kranzberg
Bauherr: Kommune
Dantele Architekten

