



Stadt Ebersberg

05.10.2023

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 überarbeiteter Bebauungsvorschlag vor. Geplant ist Geschosswohnungsbau und drei Einfamilienhäuser sowie eine Hack-schnitzelanlage.

Es liegt bereits eine Stellungnahme vom 02.08.2023 zum Bebauungsvorschlag vom 30.03.2023 vor. Der Bebauungsvorschlag wurde aufgrund der Stellungnahme und einem Treffen am 01.08. 2023 mit den Eigentümer*innen vom beauftragten Architekten Voith geändert.

Der neue Bebauungsvorschlag vom 22.08.2023/10.10.2023 wurde am 05.09.2023 der Verwaltung vorgestellt.

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.



Wildermuthstraße



Blick auf Grundstück Flurnummer 142/2



Wohngebäude Ulrichstraße 12-14



Potentialstudie Grundstück an der Wildermuthstraße in 85560 Ebersberg
 Bebauungskonzept

Stand: 30.03.2023

VOITH STOIBER ARCHITEKTEN
 www.voithstoiber.de

1. Bebauungsvorschlag: Stand: 30.03.2023 Voith Stoiber Architekten s. Stellungnahme dazu vom 02.08.2023



Potentialstudie Grundstück an der Wildermuthstraße in 85560 Ebersberg
 Bebauungskonzept - Variante 10

Stand: 10.10.2023

VOITH STOIBER ARCHITEKTEN
 www.voithstoiber.de

Überarbeiteter Bebauungsvorschlag Stand 10.10.2023, Voith Stoiber Architekten

Stellungnahme

Grundsätzliches

Wir verweisen grundsätzlich auf die Stellungnahme vom 02.08.2023 und nehmen hier nur auf die Änderungen Bezug.

Städtebau

- Die Anordnung der Gebäude hat sich nur wenig zum Entwurf von 30.03.2023 geändert. Die Gebäude bilden leider keine gewünschte Nachbarschaft, sondern stehen für sich.
- Das Mehrfamilienhaus westlich der geplanten Hackschnitzelanlage liegt weiterhin in der „3. Reihe“ und befindet sich in der schützenswerten Grünzone. Eine Bebauung in der „3. Reihe“ schafft einen Bezugsfall, der in aus städtebaulicher Sicht nicht zu befürworten ist (s. Stellungnahme vom 02.08.2023: Erhalt des Grünzugs). Die Erschließung des Mehrfamilienhauses ist unklar.
- Die höheren Mehrfamilienhäuser (Wandhöhe 8,80 m) sind zur Wildermuthstraße orientiert, die Einfamilienhäuser (Wandhöhe 6,50 m) der Topografie folgenden niedriger südlich davon. Das angedachte Mehrfamilienhaus in 3. Reihe greift die Höhe der Gebäude an der Wildermuthstraße wieder auf (Wandhöhe 8,80 m), was städtebaulich nicht verständlich ist.
- Die Erschließung ist deutlich knapper als im Entwurf vom 30.03.2023, was aus ökologischen Gründen (geringere Versiegelung) positiv gesehen wird.
- Die nördliche Erschließung zur Hackschnitzelanlage fällt hingegen sehr groß aus, es sind große versiegelte Flächen zu erwarten.
- Die Integration der städtebaulichen Überlegungen zur Erweiterungen des Gebäudes an der Ulrichstraße entspricht den Zielsetzungen des notwendigen Klimaschutzes (Nutzung vorhandener Bausubstanz).
- Positiv wird die Möglichkeit zur Pflanzung von großen Bäumen gesehen und der Ansatz Wege so wenig wie möglich zu versiegeln.

Stellplätze

- Ein Teil der Stellplätze ist oberirdisch, damit mit einem geringeren Eingriff in die Ökologie. Dennoch wird zusätzlich eine Tiefgarage vorgesehen, die durch geschickte Anordnung der Baukörper nicht notwendig wäre (s. Stellungnahme vom 02.08.2023).
- Die Anordnung einer Tiefgarage unter einem Gebäude, um damit möglichst wenig zu versiegeln, wird positiv bewertet. Die Lage der Kellerabteile ist jedoch damit nicht geklärt.
- Die Stellplätze an der Ulrichstraße direkt am Haus lassen eine große versiegelte Fläche vermuten.
- Es werden Stellplätze für die Einfamilienhäuser in Garagen ganz am Gebäude oder bei einem Gebäude etwas entfernter dargestellt. Sammelstellplätze direkt erschlossen von der Wildermuthstraße, verursachen weniger Versiegelung.
- Die Anordnung von Stellplätzen direkt an der Hauswand ist aus Sicht der Freiraumplanung unbefriedigend.
- Die Anordnung der sechs Stellplätze in der Hackschnitzelanlage auf der unteren Ebene, erschlossen über eine Rampe wird kritisch gesehen.

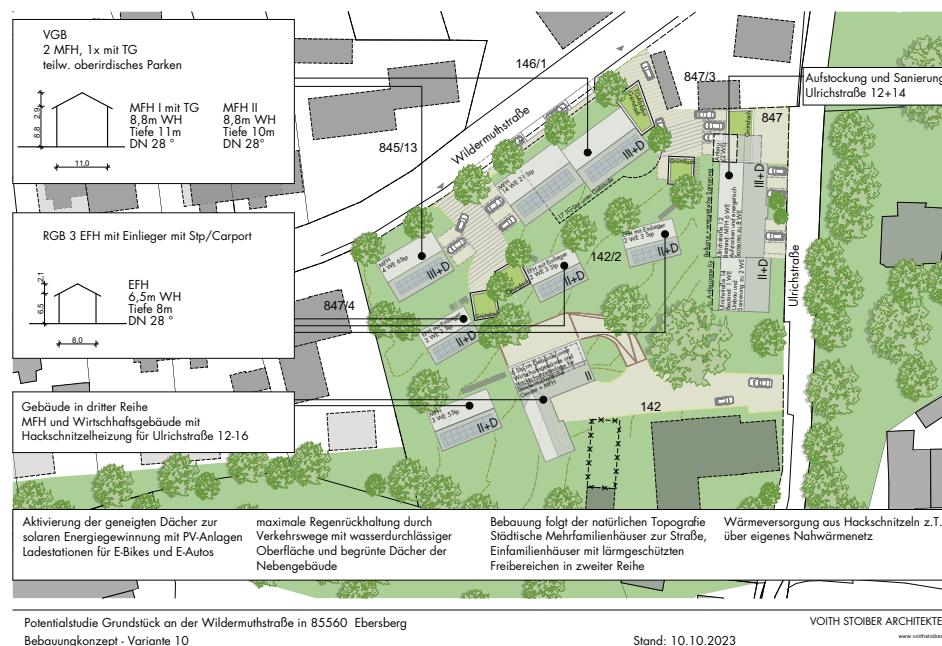
Grundsatz der Erforderlichkeit

- Vor allem die Einfamiliengebäude sind für die folgende Generation gedacht, die frühestens in 10 -15 Jahren dort eventuell wohnen wird. Die Frage der Erforderlichkeit ist zu klären.

Fazit

Mit diesem Vorhaben ist städtebaulich auf die heutigen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung zu entsprechen:

- Die „Innenentwicklung“ mit Wohnraum wird nach wie vor positiv gesehen.
- Der Erhalt und Erweiterung des Bestandes an der Ulrichstraße für weiteren Wohnraum (Nutzung grauer Energie) ist im Sinne des Klimaschutzes.
- Der Grünzug ist zu erhalten, eine 3. Bebauungsreihe ist unbedingt zu verhindern.
- Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten (direkte Erschließung der Stellplätze, Vermeidung von Tiefgaragen, besser oberirdische Sammelstellplätze, etc.)
- Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist anzustreben: Ein neuer Umgang mit dem Stellplatznachweis in Form eines Mobilitätskonzeptes bietet sich aufgrund der zentralen Lage hier an. Es besteht die Möglichkeit aufgrund der gut erreichbaren Nahversorgung zumindest teilweise auf Autofahrten zu verzichten (und damit ggf. auf das Zweit- und Drittauto) und mit dem Fahrrad (E-Bike) oder zu Fuß die Wege zurückzulegen.
- Die Freiflächen sind so zu gestalten, dass Bäume groß und alt werden können, so gering wie möglich versiegelt und Retentionsflächen vorhanden sind.
- Es soll für die nächsten 20-30 Jahre Baurecht geschaffen werden. Eine zeitnahe Umsetzung ist seitens der Eigentümer*innen nur in Teilen gewünscht. Der Grundsatz der Erforderlichkeit ist sorgfältig zu prüfen.
- Desweiteren ist die Stellungnahme vom 02.08.2023 zu berücksichtigen.



Überarbeiteter Bebauungsvorschlag
Stand 10.10.2023
Voith Stoiber Architekten