

Gemeinde Oberschleißheim

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-360/2021	
Fachbereich	Referat III
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	03.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeinderat	14.12.2021	beschließend

Betreff:

**Siedlungsentwicklung im OT Mittenheim, westlich der Mittenheimer Straße
Abschluss Musterquartier 4
Vorstellung Entwurf Quartier 5 (Kinderhaus etc.)**

Sachdarstellung:

1. Bericht von Stand des Verfahrens, Erläuterung der Verfahrensart und des geplanten Prozedere
2. Abschluss der Vorplanung in Quartier 4 (Musterquartier) für Gebäude und Freianlagen
3. Abschluss der Leitdetails in Quartier 4 (Musterquartier) für Gebäude und Freianlagen
4. Abschluss des Gestaltungsleitfadens für die Quartiere 1-4
5. Zwischenbericht vom Verfahrensstand in Quartier 5 (Systemskizzen der Kita vom 09.09.21, Fortschreibung der Bevölkerungsprognose, Ermittlung des Raumprogramms, Stellplatznachweis, Wohngebäude)

Sachvortrag

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Oberschleißheim zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Mittenheim einen Rahmenplan in Auftrag gegeben, der im Jahr 2019 abgeschlossen und öffentlich vorgestellt wurde.

Am 20.05.2019 hat der Bau- und Werkausschuss den Rahmenplan, Stand 09.05.2019, beschlossen. Der westliche Teil des Rahmenplanes (westlich der Mittenheimer Straße) diente als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens Nr. 81 „Mittenheim West“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung, während der östliche Teil nicht weiterverfolgt wurde. Die Verwaltung wurde beauftragt, entsprechende Planentwürfe erarbeiten zu lassen und dem Bau- und Werkausschuss zur Billigung vorzulegen.

Am 21.10.2019 hat der Bauausschuss festgestellt, dass die gemeindlichen Ziele am besten durch einen oder mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne zu erreichen seien. Die besonderen Herausforderungen des Standorts (z.B. Ortsrandlage, Grundwasserstand und Denkmalnähe) könnten mit diesem Verfahren noch während der Planaufstellung bewältigt und ausreichend bestimmt planungsrechtlich festgeschrieben werden. Die Öffentlichkeit sei in einem solchen Verfahren bis ins Detail und bis zum tatsächlichen Erscheinungsbild der späteren Bebauung einbezogen und könne sich in mindestens zwei Auslegungsverfahren aktiv einbringen.

Der Gemeinderat hat daraufhin am 22.10.2019 folgende Beschlüsse gefasst:

- „1. Die Planung soll aus den im Sachvortrag genannten Gründen über einen oder mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB umgesetzt werden.
2. Die vier westlichen Quartiere sind als jeweils unteilbarer, planungsrechtlich homogener festgesetzter und homogener geplanter Bauabschnitt zu entwickeln. Dies schließt eine wünschenswerte Untergliederung der Quartiere in unterschiedliche Nutzergruppen, z.B. zur sozialen Durchmischung, oder eine Durchmischung von Wohnformen nicht aus (z.B. in Form einer WEG).
3. Der Bereich westlich der Mittenheimer Straße ist im Übrigen planungsrechtlich in seiner Gesamtheit zu überplanen, um auch die Umweltbelange, die Freiraumgestaltung, die Wegevernetzung, die Erschließung, die Nachfolgelasten, die Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstigen Nutzungen und Bauformen im Kontext mit den westlichen Quartieren entwickeln zu können. Sollte dazu mehr als ein Bebauungsplan erforderlich sein, sind diese auf Basis eines zugrunde liegenden Gesamtkonzeptes zeitgleich parallel zu entwickeln. Am bereits beschlossenen Umgriff des Aufstellungsbeschlusses für den Gesamtbereich wird festgehalten.
4. An der im Rahmenplan beschlossenen Parkierungsform mit - aus Gründen des hohen Grundwasserstands - angehobenen Tiefgaragen in den Innenhöfen der westlichen Quartiere sowie an der dort gemäß geltender Stellplatzsatzung nachgewiesenen Stellplatzzahl wird festgehalten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauleitplanung nach Verständigung mit KMFV zu vorgenannten Punkten weiter vorzubereiten.“

Zur Entwicklung von planerischen Grundsätzen für das Gesamtgebiet wurde zwischen der Gemeindeverwaltung und den Bauinteressenten zudem anschließend vereinbart, dass beispielhaft zunächst ein sogenanntes „Musterquartier“ (Quartier 4 im Süden) entwickelt werden sollte. Weiterhin sollten für das Musterquartier Leitdetails zur äußeren baulichen Gestaltung und zur Gestaltung der Freianlagen erarbeitet werden.

Die planerischen Ergebnisse im Musterquartier sollten anschließend in einen Gestaltungsleitfaden einfließen, der die künftigen Leitplanken zur Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen in den vier westlichen Wohnquartieren (Quartier 1-4) darstellt. Das Quartier am nördlichen Ortseingang (Quartier 5) mit einer neuen Kindertagesstätte sollte getrennt entwickelt werden, weil sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die geplanten Nutzungen von Jenen im westlichen Wohngebiet grundlegend unterscheiden.

Am 27.07.2020 fand im Bürgersaal der Gemeinde Oberschleißheim ein Kick-Off-Termin im Beisein aller Planungsbeteiligten zur Planung des Musterquartiers statt, in dem das folgende Prozedere gemeinsam festgelegt wurde.

Am 13.01.2021 erfolgte ein erster Zwischenbericht durch die planenden Architekten zum Planungsfortgang im Musterquartier an die Gemeindeverwaltung und Fraktionsvertreter.

Am 29.06.2021 fand ein weiterer Zwischenbericht zum Planungsfortgang in einer öffentlichen Gemeinderatsitzung statt, der folgenden Beschluss fasste: „Der Gemeinderat nimmt den Zwischenbericht des Büros Goergens Miklantz Partner GmbH mit Datum vom 21.06.2021 zur Kenntnis und gibt Zustimmung zur Fertigstellung des Musterquartiers 4.“

Die Planung des Musterquartiers einschließlich der Entwicklung von gestalterischen Leitdetails für das Musterquartier ist nunmehr abgeschlossen. Die Planungsergebnisse werden in der Sitzung vorgestellt.

Weiterhin wurde ein Entwurf des Gestaltungsleitfadens „Mittenheim West“ erarbeitet, der ebenfalls vorgestellt wird.

Und schließlich sind auf Basis einer erfolgten Bedarfsermittlung erste, richtungsweisende Planungsgrundsätze für Quartier 5 (Kindertagesstätte und Wohnen) entwickelt worden, die dem Gemeinderat ebenfalls zur Entscheidung vorgelegt werden.

Alle Pläne und notwendigen Anlagen können Sie unter <https://csacloud.de/s/aSDrGMyq4YtDAwX> einsehen und herunterladen. Aufgrund der Größe und Vielzahl der Pläne können diese nicht im Sitzungsprogramm hochgeladen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Vortrag der Bauverwaltung und der planenden Architekten zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse:

1. *Bericht zum Stand des Verfahrens, Erläuterung der Verfahrensart und des geplanten Prozedere:*

Der Gemeinderat beschließt, das Planungsprozedere und die Verfahrensart in der beschriebenen Art und Weise fortzusetzen. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Planentwürfe für das Gesamtgebiet erarbeiten zu lassen und dem Gemeinderat zur Billigung vorzulegen.

2. *Abschluss der Vorplanung in Quartier 4 (Musterquartier) für Gebäude und Freianlagen:*

Der Gemeinderat nimmt den Abschluss der Vorplanung in Quartier 4 (Musterquartier) für Gebäude und Freianlagen als beispielhaftes Vorbild für die Gesamtentwicklung zustimmend zur Kenntnis.

3. *Abschluss der Leitdetails in Quartier 4 (Musterquartier) für Gebäude und Freianlagen:*

Der Gemeinderat nimmt den Abschluss der Leitdetails in Quartier 4 (Musterquartier) für Gebäude und Freianlagen als Grundlage für den Gestaltungsleitfaden der Gesamtentwicklung zustimmend zur Kenntnis.

4. *Abschluss des Gestaltungsleitfadens für die Quartiere 1-4:*

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf des Gestaltungsleitfadens für die Quartiere 1-4 zustimmend zur Kenntnis. Der Leitfaden ist künftig als Grundlage zur Entwicklung der vier westlichen Wohnquartiere heranzuziehen.

5. *Zwischenbericht vom Verfahrensstand in Quartier 5 (Systemskizzen der Kita vom 09.09.21, Fortschreibung der Bevölkerungsprognose, Ermittlung des Raumprogramms, Stellplatznachweis, Wohngebäude).*

Der Gemeinderat nimmt den Zwischenbericht vom Verfahrensstand in Quartier 5 (Systemskizzen der Kita vom 09.09.21, Fortschreibung der Bevölkerungsprognose, Ermittlung des Raumprogramms, Stellplatznachweis, Wohngebäude) zustimmend zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis vertiefende Planentwürfe für Quartier 5 erarbeiten zu lassen und dem Gemeinderat zur Billigung vorzulegen.