



Begründung

Bebauungsplan Nr. 73

Peiting „Bahnhof Ost“

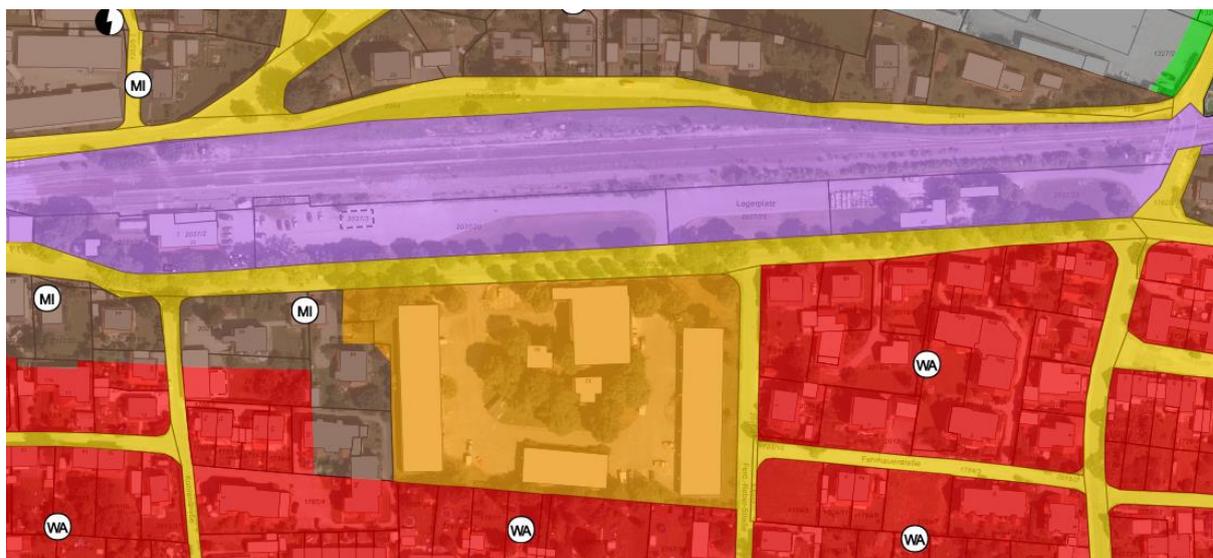
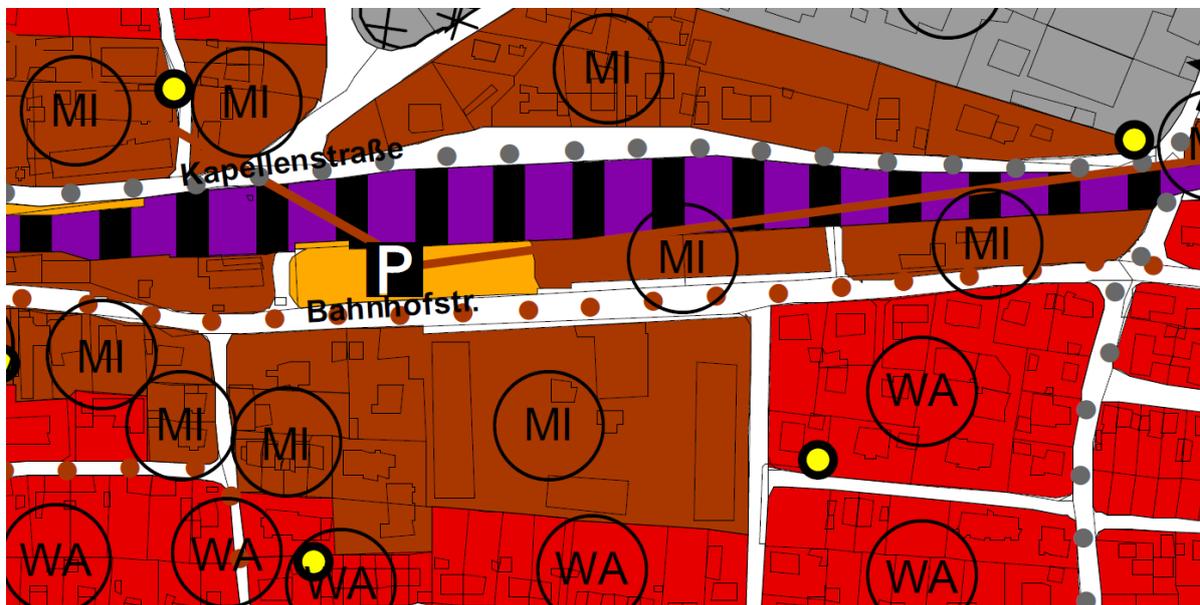
1.1.1. mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich ehemaliges Bundeswehrgelände südlich der Bahnhofstraße und Bahnhofstraße westlich der Schönriedlstraße und östlich der Kohlenstraße.



2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist als Mischgebiet dargestellt, südlich und östlich als allgemeines Wohngebiet WA.



3. Anlass und Ziel der Planung

Wesentliche Ziele der Bauleitplanung sind

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes an der Bahnhofstraße, Grundstücke südlich der Bahnhofstraße, von jetzigem Bahnhof bis zur Kreuzung Hauserstraße, sowie ehemaliges Bundeswehrgelände, südlich der Bahnhofstraße.
- Ausbau der Bahnhofstraße mit Gehweg und Bushaltestelle mit Neuordnung des Verkehrs für PKW, Bus, Radfahrer und Fußgänger.
- Vergrößerung des Angebotes an kostengünstigem geförderten EOF Wohnraum
- Schaffung von freifinanziertem Wohnraum als Geschosswohnungen sowie Reihenhäuser und Stadthäuser teilweise als „Einheimischen Modell“.

Im Plangebiet hat sich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte hauptsächlich eine Nutzung aus Wohnen und Nördlich der Bahnhofstraße das Bahnhofsgebäude mit Nutzung als Bahnhof, sowie folgend Gewerbe als Kleinbetriebe mit Lagerflächen, sowie südlich der Bahnhofstraße Nutzung der Bundeswehr für Lager und Werkstätten, entwickelt. Das Grundstück der Bundeswehr ist inzwischen frei. Mit Hilfe der vorliegenden Planung soll die Situation neu geordnet und ein neues städtebaulich anspruchsvolles Quartier entstehen.

4. Geplante Neugestaltung im Geltungsbereich

Die verbindliche Bauleitplanung dient der städtebaulichen Neuordnung an der Bahnhofstraße auf dem ehemaligen Bundeswehrgeländes.

Folgende Planungen sind vorgesehen:

Auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände, Flur Nr. 2024 :

Auf dem Bundeswehrgelände plant Fa. Haseitl aus Schongau nach Abriss der vorhandenen Gebäude die Errichtung eines 3-geschossigen Wohngebäudes mit 18 Eigentumswohnungen sowie 6 Stadthäusern und 8 Reihenhäusern. Im Anschluss an den Geschosswohnungsbau als geschlossenen Blockrandbebauung plant die Graf von Deym`sche Immobilien GmbH, aus Wessling, ein 3-geschoßiges Wohngebäude mit 52 EOF geförderten Wohnungen und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss.

Die Wohngebäude des Geschosswohnungsbaus erhalten ein begrüntes Flachdach. Die Reihenhäuser ein flach geneigtes auf die gesamte Gebäudelänge durchlaufendes begrüntes Pulldach. Die Stadthäuser sind „Kettenhäuser“ jeweils zweigeschossig mit flach geneigtem begrüntem Pulldach.

VEP - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Peiting Nr.73 „Bahnhof Ost“ Teil 1

Die notwendigen Stellplätze für die ET-Wohnungen der Fa. Haseitl werden in einer Tiefgarage, mit einer Zufahrt von der Ferd.-Reber-Strasse Ecke Bahnhofstrasse untergebracht, Zusätzlich sind TG-Stellplätze für die Reihenhäuser und ein Teil für die EOF-wohnungen untergebracht. Insgesamt hat die Tiefgarage 49 Stellplätze. Oberirdische entstehen notwendiges Stellplätze und Besucherstellplätze. Die Stadthäuser erhalten jeweils eine integrierte Garage für einen Stellplatz im Gebäude.

Im Innenhof des Gebäudeblocks entsteht ein begrünter Innenhof mit altem zu schützendem Baumbestand mit Spielwiesen und Kinderspielplatz, alles mit sehr hoher Aufenthaltsqualität Die Privatgärten vor den WE-Wohnungen und die Mietergärten vor den EOF Wohnungen werden mit Hecken begrünt.

Für die Wohnungen im EOF und WE Wohnbau sind an den Hauseingängen vorgelagerte Abstellräume für Fahrräder sowie Müll untergebracht.

Für die Reihenhäuser wird am östlichen Parkplatz ein Gebäudeschuppen in 8 Einheiten aufgeteilt, für Fahrräder und als Abstellräume.

Vor den Reihenhäusern und Stadthäusern wird im Vorgarten jeweils eine Müllbox aus Holzkonstruktion oder als Betonfertigteile untergebracht.



Planausschnitt VEP-Plan EG

Tabelle Eckdaten Bebauung

Baufeld	BF Gebäude	GF	WFL	Stellplätze	Stpl TG	GRF Grundstück
Tiefgarage WE	1378	1378				
Reihenhäuser 8 Stck	624	1690	1296	9	8	
Abstellschuppen	120					
Stadthäuser 6 Stck	672	1284	966	6		
EOF 52 WE	1590	4773	3826	28	8	
WE 18 WE	522	1666	1263	19	33	
Grundstücksfläche gesamt						13538
Summe	4906	9413	7351	62	49	

GFZ = 0,69

GRZ = 0,36

Mit TG

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Ergänzend zur Wohnnutzung sind im Erdgeschossbereich nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke, eine Cafe- sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gemeinschaftsräume für die EOF Bewohner zulässig.

Zum Schutz der vorgesehenen Wohnnutzung werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie soziale und sportliche Anlagen ausgeschlossen. Sie eignen sich nicht für den Wohncharakter der Anlage.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen sind mit Ausnahme von nicht störenden Gewerbebetrieben ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind mit einem urbanen Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Ferner wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplante Bebauung der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung sowie der historisch geprägten Struktur der umliegenden Bebauung, bei der je nach Grundstückszuschnitt eine GRZ von 0,4 bis 0,7 vorzufinden ist. Ein Wert wird nicht festgesetzt, auf den Wert 0,7 festgesetzt. Die geplante Bebauung entspricht der in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen inklusive Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebengebäude, Stellplätze sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen bis 1,0 überschritten werden.

Hintergrund der Überschreitung ist die städtebauliche Zielsetzung, einen der innerstädtischen Lage angemessenen dichten Wohnungsbau in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zu entwickeln, das Plangebiet von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und die damit verbundene unterirdische Unterbringung der Stellplätze, um eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität zu schaffen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Flächen eingeräumt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweiligen Gebäudeteile über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in m. ü.NN im neuen System festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind dabei im Bereich des 3-geschossigen Gebäudeteils mit 726,00 m üNN festgesetzt, was einer relativen Gebäudehöhe von ca. 9,00m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht. Der Bereich der 3-

geschossigen Reihenhäuser ist mit 8,60 m Traufhöhe über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Der Bereich der 2-geschossigen Stadthäuser ist mit 5,60 m Traufhöhe über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

5.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Bahnhofstraße erschlossen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage im Grundstücksbereich östlich des WE-Gebäudes mit ca. 49 Stellplätzen bereitgestellt. Ergänzend dazu sind im Bereich der Innenhofbebauung notwendige Stellplätze und Besucherstellplätze untergebracht.

Garagen und Stellplätze:

Abweichend zu der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV 1993 wird für die EOF Wohnungen ein Stellplatzschlüssel mit dem Faktor 0,7 festgelegt. Dieser soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

5.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes
- Erhalt von bestehenden Bäumen
- Festlegung zur extensiven Begrünung der Flachdächer und leicht geneigten Pultdächer

5.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten sind.

V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober

Bis 28. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuellen sowie potentiellen Vogelbrutplätze vor Brutzeitbeginn zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- V2: Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- V3: Es sind 10 Mauersegler-Nistkästen temporär während des Baus an Gebäuden in der Umgebung (möglichst unter der Dachtraufe mit freiem Anflug) sowie nach Fertigstellung des neuen Gebäudes an diesem anzubringen (etwa im Bereich der jetzigen Brutstandorte). Die Festlegung der Standorte ist durch eine Fachperson zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).

Darüberhinausgehende CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.7. Schallschutz"

Auf die geplante Wohnbebauung ist mit Lärmeinwirkungen herrührend vom Bahnverkehr, Straßenverkehr und der gewerblichen Nutzung nördlich der Bahnhofstraße zu rechnen. Durch die geschlossene Bebauung entlang der Bahnhofstraße wird der Innenhof geschützt. Aufenthaltsräume sollen soweit möglich in Richtung Innenhof angeordnet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 in der zur Bauantragstellung bauaufsichtlich eingeführten Fassung einzuhalten. Im Zuge der Baueingabe ist der Nachweis des "Schallschutz gegen Außenlärm" zu führen und die schalltechnische Qualität der Außenbauteile, insbesondere der Fenster sowie die Notwendigkeit fensterunabhängiger Lüfter festzulegen. Hierbei sind alle maßgeblichen Lärmquellen zu berücksichtigen."

5.8. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur örtlichen Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

6. Umweltprüfung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 39/5 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

7. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

Aufgestellt:

Rudolf Schlamberger

Architekt BDA Augsburg

23.05.2017