



Bebauungsplan Nr. 73

Peiting „Bahnhof Ost“

Teil D – Begründung

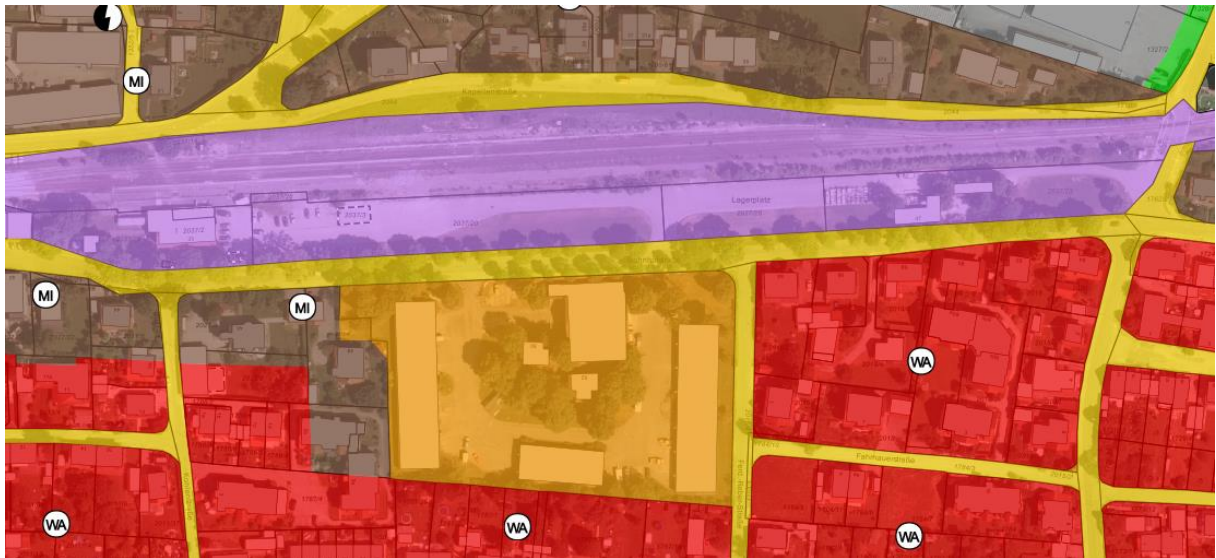
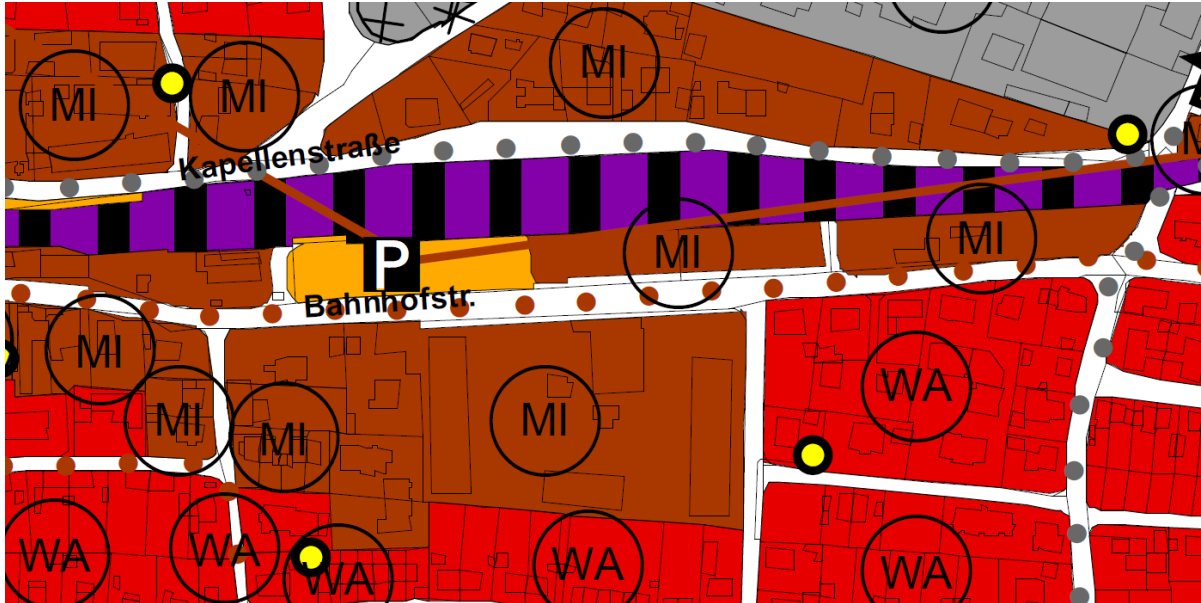
für den Bereich ehemaliges Bundeswehrgelände südlich der Bahnhofstraße und Bahnhofstrasse westlich der Schönriedstraße und östlich der Kohlenstraße.



Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
2. Anlass und Ziel der Planung.....	4
3. Geplante Neugestaltung im Geltungsbereich	4
4. Planinhalt	6
4.1. Art der baulichen Nutzung	6
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.4. Verkehrserschließung	8
4.5. Grünordnerische Festsetzungen.....	8
4.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	8
4.7. Schallschutz	9
4.8. Infrastrukturversorgung	11
5. Umweltprüfung	11
6. Durchführungsvertrag.....	11

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes



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

Rechtsgültiger Flächennutzungsplan vom 26.01.1984.

2. 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 Hauser Straße, 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.

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.

3. 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 ist eine geschlossene Blockrandbebauung mit einem 3-geschoßiges Wohngebäude mit 52 EOF geförderten Wohnungen und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss geplant.

Die Wohngebäude des Geschosswohnungsbaus erhalten ein begrüntes Flachdach. Die Reihenhäuser ein flach geneigtes auf die gesamte Gebäudelänge durchlaufend-

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

des begrünten Pultdach. Die Stadthäuser sind „Kettenhäuser“ jeweils zweigeschossig mit flach geneigtem begrüntem Pultdach.

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 45 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, Abstellräume sowie Müll untergebracht.



Planausschnitt VEP-Plan EG

Tabelle Eckdaten Bebauung

Baufeld	GR Gebäude	GF	WFL	Stellplätze oberirdisch	Stpl in TG	GRF Grundstück
Tiefgarage WE	1380	1380				
8 Reihenhäuser	675	1690	1296	9	8	
Abstellschuppen	120					
6 Stadthäuser	700	1284	966	6		
EOF 52 WE	1740	4773	3826	26	10	
WE 18 WE	530	1666	1263	19	27	
Grundstücksfläche gesamt						Ca.13000
Summe	5142	9413	7351	60	45	13000

GFZ = 0,72

GRZ = 0,38

Mit TG

4. Planinhalt

4.1. 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 Café- 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.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet nicht festgesetzt. Ein Wert für die maximal bebaute Grundfläche (GR) wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die vorgesehene Bebauungsdichte entspricht der historisch geprägten Struktur der umliegenden Bebauung, bei der je nach Grundstückszuschnitt eine GRZ von 0,4 bis 0,7 vorzufinden ist. Die vorliegende Planung hat eine GRZ von 0,38, siehe Tabelle Eckdaten Bebauung.

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 50 v.H. überschritten werden.

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 Bezugshöhe ist für alle Gebäude mit 718.00 m ü.NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind dabei im Bereich der 3-geschossigen Wohngebäude einer relativen Gebäudehöhe von ca. 9,00 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Der Bereich der 3-geschossigen Reihenhäuser ist mit 8,80 m Traufhöhe über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Der Bereich der 2-geschossigen Stadthäuser ist mit 5,75 m Traufhöhe über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

4.4. 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. Für Wohnnutzung WE ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Für die EOF Wohnungen ist je Wohneinheit 0,7 Stellplatz nachzuweisen. Bei den Reihen- und Stadthäusern sind bei einer Wohnfläche von über 120 m² je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Innerhalb des Bauraumes der Stadthäuser wird der Bereich vor den Garagen als Stellplatz anerkannt. Zusätzlich sind 10% von den erforderlichen Stellplätzen als Besucherstellplätze nachzuweisen. Ansonsten gilt die GaStellV.

4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes
- Erhalt von bestehenden Bäumen
- Zwingend zu erhaltender Baumbestand mit Maßangabe. Die erhaltenswerten Bäume gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhaltend festgesetzt.
- Die Beschreibung der erhaltenswerten Bäume (Art, Größe, Kronendurchmesser, Stammdurchmesser, Vitalitätsbeurteilung) kann dem Baumbestandsplan entnommen werden.“
- Festlegung zur extensiven Begrünung der Flachdächer und leicht geneigten Pultdächer

4.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

Es liegt inzwischen die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP (Schritt 1 – Relevanzprüfung, Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums) zum BP Nr. 73, „Bahnhof Ost Teil 1“, vor.

Die Ausarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist vom Büro sigmetum, Untermarkt 2, 82418 Murnau, vom 14.08.2017.

4.7. Artenschutz

Bei den anstehenden Abbrucharbeiten sowie die notwendigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zu beachten. Eine Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und Bäumen ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September jedes Jahres nicht zulässig. Fledermäuse und in oder an Gebäuden brütende Wildvogelarten gehören nach § 44 BNatSchG zu den streng geschützten bzw. besonders geschützten Arten. Nicht nur die Tiere selbst, sondern auch ihre Nist- und Zufluchtsstätten an und in Gebäuden sind geschützt. Die Beschädigung oder gar Zerstörung der Quartiere oder Veränderungen daran sind zu jeder Jahreszeit untersagt. Den Tieren darf auch der Zugang zu ihren Nist- und Schlafplätzen – z. B. durch Staubnetze oder Baugerüste – nicht versperrt werden. Ist ein jahreszeitliches Ausweichen in nicht störungsempfindliche Zeitfenster nicht möglich und sind derlei Maßnahmen unvermeidbar, bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde. Diese ist dann rechtzeitig im Voraus bei der Reg.v.Obb. zu beantragen.

4.8. 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.

Die Planung sieht im 2. Bauabschnitt, B-Plan Teil 2, nördlich der Bahnhofstraße ein Kino, ein Parkhaus, sowie einen Einkaufsmarkt vor. Für den gesamten Planungsbereich, B-Plan Teil 1 und B-Plan Teil 2 wurde durch Akustikbüro Schwarzenberger und Burkhart, Hindenburger Straße 34A, 82343 Pöcking, ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 19.03.2018 erstellt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm wer-

den unter den bestimmten baulichen Maßnahmen, die im Gutachten erwähnt sind, eingehalten.

Die zur Verwirklichung der Projekte erforderlichen Maßnahmen sind im Schallschutzgutachten erwähnt. Entsprechend sind die erforderlichen semiaktiven Maßnahmen (z.B. Laubengangerschließung) in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Aufgrund der Berechnungsergebnisse des Schallschutzgutachtens sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Im Mehrfamilienhaus EOF müssen alle Wohnungseingangstüren der Wohnungen nach Norden und der beiden jeweils nach Osten und Westen ausgerichteten Wohnungen des nördlichen Gebäuderiegels in Dielen führen (mit Türen zu Aufenthaltsräumen). Die Küchen der zuvor genannten Wohnungen, die zum Laubengang hin ausgerichtet sind, müssen eine Festverglasung erhalten.

Im Mehrfamilienhaus EOF müssen in allen Aufenthaltsräumen auf der Nord- Ost- und Westseite fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ausgeführt werden.

Im Mehrfamilienhaus EOF müssen alle Wohnungen nach Norden (der Bahnhofstrasse zugewandte Fassadenseite) und die beiden jeweils nach Osten und Westen ausgerichteten Wohnungen des nördlichen Gebäuderiegels mit verglasten Loggien oder Prallscheiben vor den Fenstern ausgeführt werden. Durch diese Maßnahmen wird eine Pegelminderung von ca. 8-10 erreicht und damit die betreffende auf der Nord- und West- und Ostseite befindlichen Aufenthaltsräume wirksam geschützt, sodass die Orientierungswerte für Verkehrslärm der 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden.

Die Schalldämmung der Gebäudehülle des Mehrfamilienhauses EOF muss für alle Wohnungen nach Norden und die beiden jeweils nach Osten und Westen ausgerichteten Wohnungen des nördlichen Gebäuderiegels mindestens $R'_{w, res} = 40$ dB betragen (Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, Aufenthaltsräume in Wohnungen).

Zufahrt Tiefgarage, Tiefgaragenrampe WE:

Die von den Parkplatzflächen sowie der Tiefgarage des WE Wohngebäudes ausgehenden Immissionen sind mittels einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt, die Normwerte werden eingehalten.

Die Tiefgaragenrampe zum Mehrfamilienhaus ist schallabsorbierend auszuführen.

4.9. Infrastrukturversorgung

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

5. 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.

6. Durchführungsvertrag

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

Aufgestellt:

Rudolf Schlamberger

Architekt BDA Augsburg

26.03.2017