

Begründung:	zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B1 mit Grünordnung im Bereich der Hans-Wirner-Straße bzw. Bahnhofstraße in Eichenau
Gemeinde:	Eichenau, Landkreis Fürstentfeldbruck
Planfertiger:	Gasteiger+Architekten, 80339 München
Grünordnungsplanung:	Landschaftsarchitekt Dr. M. Kroitzsch, 82194 Gröbenzell

1. Lage und Bestandssituation:

1.1. Lage:

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand in unmittelbarer Bahnhofsnähe der Gemeinde Eichenau. Im Süden schließt sich eine heterogene Baustruktur aus Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca 1 km. Das Gelände ist im wesentlichen eben. Die Höhenlage des natürlichen Geländes beträgt ca 518.5 m ü. NN.

1.2. Umgriff:

Das Baugebiet wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Westen, die Hans-Wirner-Straße im Norden und die alte St 2069 im Osten. Die südliche Grundstücksgrenze liegt entlang den FStNrn. 1884/9, 1884/8, 1884/7 im Bereich der Ludwig-Thoma-Straße. Im Bereich der Ganghoferstraße wird das Grundstück begrenzt durch die FStNrn. 1884/31, 1886/15, 1886/58, 1886/57 sowie 1886/14, 1886/13 und 1886/4 im Bereich der Olchinger Straße.

Der Planungsbereich umfaßt die derzeit landwirtschaftlich genutzten FStNrn. 1886/17, 1886/20, sowie die momentan für Parkzwecke genutzten FStNrn. 1886/42 und 1886/46. Die Mehrzahl der Grundstücke befinden sich momentan im Eigentum des Freistaates Bayern.

1.3. Angrenzende Bebauungspläne und informelle Planungen:

An das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne

B 38 Kapellenstraße Nord (rechtsverbindlich)

B42 Olchinger-/Schillerstraße (in Aufstellung)

1.4. Größe und Maßstab:

Die Größe des Plangebietes beträgt 24.667 m². Der Planmaßstab ist 1:500.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

2.1. Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 31.05.1998 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan sieht für die Flächen des Bebauungsplanes Wohnnutzung, im Bereich der Hans-Wirner-Straße eine Parkplatznutzung mit Grünfläche vor.

2.2. Bebauungsplanverfahren:

Das Verfahren ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 8 BauGB vorgesehen. Bestandteil der Begründung sind auch die wesentlichen Aussagen des Durchführungsvertrags-Entwurfes.

3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung:

3.1. Allgemeines:

Im Rahmen des Modellvorhabens -Kostengünstiger Wohnungsbau 1994- der Bayerischen Staatsregierung sollen in der Gemeinde Eichenau öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Im Rahmen eines Architektenwettbewerbes 1995 kann in einer ersten Wettbewerbsstufe noch kein tragfähiges Konzept entwickelt werden. Eine Überarbeitung des Wettbewerbes 1998 führt zu einer von allen Seiten praktikablen Lösung. Neben den Mietgeschoßwohnungen gibt es nun auch einen Bauteil mit Reihenhäusern als Eigentumsmaßnahme. Es gelten weiterhin die von der Bayerischen Staatsregierung festgelegten Voraussetzungen und Prämissen. Der erste Preis wurde an das Münchner Architekturbüro Peter Gasteiger vergeben. Dieser Wettbewerbsentwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

3.2. Grundlagen:

Das Baugebiet bietet durch die Nähe zur Ortsmitte bzw. durch die Lage an der S-Bahn günstige Voraussetzungen zur Deckung des vorhandenen Bedarfes an erschwinglichem Wohnraum. Um den Bedarf tatsächlich zu decken werden die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Realisierung der im B-Plan festgesetzten Nutzungen verpflichtet. Es entsteht ein entschiedener Siedlungsabschluß mit eigenständigem Charakter am nördlichen Ortsrand zur Bahn, bei gleichzeitiger Wahrung des lockeren Gartenstadtcharakters der vorherrschenden Baustruktur. Die partielle bauliche Verdichtung erscheint auf Grund der Lage zur S-Bahn bzw. der Prämisse des Kostengünstigen Wohnungsbaus gerechtfertigt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese sind den einzelnen Parzellen zugeordnet. Von der Festsetzung einer GFZ wurde wegen der unterschiedlichen Flächengrößen abgesehen, da dies dem städtebaulichen Entwurf nicht entsprochen hätte. Auf das Nettobauland bezogen ergibt sich im Bereich des Geschoßwohnungsbaus bzw im Bereich der Reihenhäuser eine durchschnittliche GFZ von ca 0,6.

4.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen:

Das Planungsgebiet weist im Bereich des Geschoßwohnungsbaus (WA1) eine durchgängig dreigeschossige Bebauung auf. Die Reihenhausbauung (WA2) ist durchgängig zweigeschossig und nur punktuell dreigeschossig akzentuiert. Der Übergang zur bestehenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung ist somit gewährleistet, da auf Grund der steileren Dachneigungen des Bestands die Firste in etwa auf gleicher Höhe mit der neuen Reihenhausbauung liegen.

4.3. Städtebauliche Gesamtkonzeption:

Die künftige Bebauung ermöglicht durch die Baukörperstellung und Nutzungsverteilung eine logische Weiterführung der Bestandsbebauung bei gleichzeitiger Schaffung

eines klaren Siedlungsrandes. Quer durch das Baugebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine grüne Fuß- und Radwegverbindung mit angelagerter grüner -Quartiersmitte-. Es sollen ruhige, geschützte und lebenswerte Wohnbereiche geschaffen werden. Das Hauptaugenmerk liegt auf einer flächen- und energiesparenden Bauweise, deren Ziel es ist, die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und die Baukörper hinsichtlich den energetischen Gesichtspunkten zu optimieren. Die Nutzung der Sonnenenergie wird durch die weitestgehende Südorientierung der Baukörper ermöglicht.

4.4. Stellplätze:

Auf Grund der Nähe zur S-Bahn bzw. der zentralen Lage ist ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je WE ausreichend. Die Parkierung befindet sich für alle Bauteile jeweils im Norden in sinnvoller Nähe zur bereits vorhandenen Park-Ride-Anlage. Die Stellplätze sind als offene Stellplätze unter Bäumen vorgesehen.

4.5. Verkehr/Erschließung:

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bahnhof- und Hans-Wirner-Straße bzw. untergeordnet über die Verlängerung der Ludwig-Thoma-Straße. Durch die ausschließliche Parkierung im Randbereich sind die inneren Wege und Straßen nur als im Ausnahmefall zu befahrende Wohnwege konzipiert. Dadurch soll ein möglichst störungsfreies Wohnumfeld, auch des Bestandes, erreicht werden. Die überörtlich relevanten Wegeverbindungen werden durch Dienstbarkeiten öffentlich gewidmet.

4.6. Ver- und Entsorgung:

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bebauungsplan nicht dargestellt. Freileitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht zulässig. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb unter dem Gelände zu führen. Die Verpflichtung zur Verknüpfung mit den vorhandenen Leitungen übernimmt der Träger auf seine Kosten. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke. Die Abwasserversorgung ist geregelt durch Anschluß an das vorhandene örtliche Kanalnetz. Die Gemeinde ist angeschlossen an den Abwasserzweckverband Ampergruppe mit Kläranlage in Geiselbullach an der Amper. Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes der Ampergruppe Olching gesichert. Die Gasversorgung ist gesichert durch vorhandene Gasleitungen der Stadtwerke München. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck. Zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes sind Niederschlagswässer aus Dachflächen grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu versickern. Um die Ver- und Entsorgung für die beiden Bauquartiere zu sichern, müssen die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Leitungsrechten belastet werden.

Es ist beabsichtigt das gesamte Plangebiet über ein zentrales Kraftwerk mit Wärmeenergie zu versorgen. Als möglicher Standort für die Anlage ist ein Bereich in Verlängerung der Ludwig-Thoma-Straße vorgesehen.

4.7. Abstandsflächen:

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhenentwicklung werden sowohl im WA1 als auch im WA2 Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art.6 BayBo. erforderlich liegen. Insoweit sind gemäß Art.7 Abs. 1 BayBo. geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBo. vorgeschrieben zulässig. Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten, muß bei der Grundrißgestaltung beachtet werden, daß zum dauernden Aufenthalt dienende Räume nur dort angeordnet werden, wo Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens $1/2 H$ (siehe Art.6 Abs.4 BayBO) eingehalten werden können.

4.8. Immissionsschutz:

Die geplante Bebauung ist den Lärmimmissionen durch die S-Bahn bzw. der Staatsstraße St 2069 ausgesetzt, die entsprechende Festsetzungen zur städtebaulichen Struktur im Bebauungsplan erfordern. Hierzu wird auf das Lärmgutachten (Müller-BBM) Bericht Nr. 25438/4 vom 13.1.1998 bzw. den ergänzenden Bericht Nr. 25438/14 vom 3.9.1999 verwiesen. Für die Bestandsbebauung wird mit keiner nicht hinnehmbaren Mehrbelastung gerechnet, da sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die verhältnismäßig stark befahrene Bahnhofstraße nur unwesentlich auswirken wird.

4.9. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Die entsprechenden Vereinbarungen treffen die Vorhabenträger untereinander.

4.10. Baugrund:

Hinsichtlich der Bebaubarkeit des Baugebietes kann generell von einer guten Bebaubarkeit ausgegangen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bei Probebohrungen bereits in einer durchschnittlichen Tiefe von 1,6m unter Geländeoberkante Grundwasser angetroffen wurde. Bei der Ausführung von Kellergeschossen sind deshalb entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

4.11. Altlasten:

Es bestehen keine konkreten Hinweise und Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Altlasten.

5. Begründung zu Grünordnerische Festsetzungen:

Heutiger Zustand

Der überwiegende Teil der Fläche wird heute als Intensivgrünland genutzt. Entlang der Bahnhofstraße wurde ein ca. 18m breiter Streifen aufgekiebst, der als provisorischer Parkplatz dient. An der Ecke Bahnhofstraße/Hans-Kerle-Straße befindet sich auf ca. 100qm Fläche ein „Kleiner Wertstoffhof“. Diese Fläche ist asphaltiert und von geschnittenen Hainbuchen eingefäßt.

In den Randbereichen der Fläche und entlang des provisorischen Parkplatzes finden sich ruderalisierte Säume mit Tendenz zu Hochstaudenfluren. Hier sind auch einige Gehölze aufgekommen. Zu nennen sind 5 Buddleia-Sträucher in der Südwestecke, eine strauchförmige Weide (Durchmesser 5m) am Parkplatz und eine Birke (Höhe 5m/Durchmesser 2m) im Nordwesten der Fläche. Die Wiese ist ansonsten gehölzfrei.

Das Grundwasser im Gebiet lag im Sommer 1998 ca. 1,5 - 2,0m unter Geländeoberkante, was in etwa dem mittleren Grundwasserstand entspricht. Dies belegen Messungen des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft seit 1950 an einer ca. 300 m entfernten Meßstelle. Der höchste Grundwasserstand wurde vor 34 Jahren (1965) mit 1,5m über dem

mittleren Grundwasserniveau gemessen. Das bedeutet, daß auf der Fläche zeitweilig mit einem Ansteigen des Grundwassers bis an die vorhandene Geländeoberkante zu rechnen ist. (Meier/Striebel: Bodengutachten für das Bauvorhaben „Kostengünstiger

Eingriff- und Ersatz

Die Gemeinde verzichtet auf Grundlage von AGBauROG Art.1 auf die förmliche Anwendung von § 1a Abs. 2 und Abs.3 BauGB (Eingriffs- und Ausgleichsregelung).

Den Belangen des Naturschutzes, besonders den Erfordernissen des empfindlichen Wasserhaushaltes, wird jedoch im Gebiet durch folgende Maßnahmen in hohem Grade Rechnung getragen:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch kompakte Bauweise
 - zentrale ebenerdige Parkierung, nicht überdacht und einem reduzierten Stellplatzschlüssel von 1 pro WE.
 - versickerungsfreundliche Beläge auf nicht ständig befahrenen Flächen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster....).
 - Versickerung und Rückhalt des Regenwassers in bewachsenen Mulden und Gräben. Durch die Passage einer Vegetationsdecke (Wiese, Rasen...) wird das Wasser gefiltert und z.B. vom Zinkabrieb der Dächer gereinigt an das Grundwasser abgegeben. Aus diesem Grund sollen Rigolen und Sickerschächte nur in Ausnahmefällen Verwendung finden.
 - Verminderung von Eingriffen in das Grundwasser durch den teilweisen Verzicht auf Keller oder bei Unterkellerung das Anheben des Eingangsniveaus (s.“Schemaschnitt Reihenhäuser mit Terrassengeschoß“ und “Schemaschnitt Geschoßwohnungen mit Terrassengeschoß“)
 - Niedrigenergiebauweise und Vorsehen einer Fläche für eine zentrale Heizanlage. Hier ist auch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) denkbar.
 - Pflanzung folgender Gehölze:
 - Anlage eines kleinen Birkenwäldchens und
 - eines Walnußhaines zur Eingrünung des Ortsrandes
 - Pflanzung von ca.50 Bäumen 1.Ordnung entlang der Wege und zur Eingrünung des Parkplatzes (s.Plan).
 - Anlage einer extensiven Blumenwiese im Zentrum des Gebietes.
-

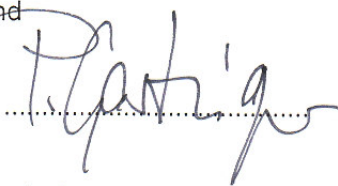
6. Sonstiges:

aufgestellt: 2.2.1999

geändert / ergänzt: 10.3.1999
2.11.1999
11.8.2000**Entwurfsverfasser:**

Peter Gasteiger, Architekt und

München, 11.08.2000



Dr. Matthias Kroitzsch, Landschaftsarchitekt

München, 11.08.2000

**Gemeinde Eichenau**

Jung, 1. Bürgermeister

28.08.2000