

Gemeinde

Eichenau

Landkreis Fürstentfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Barrierefreie Wohnanlage

an der Wiesenstraße

Begründung

05.06.2007

26.10.2007



PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

Der Umgriff des Bebauungsplans für eine seniorengerechte Wohnanlage an der Wiesenstraße umfasst die Grundstücke mit den Flur Nrn. 1951/17, 1951/18 und 1949/63 in der Gemarkung Alling. Er ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan B 19 nördlich der Wiesenstraße und östlich der Hauptstraße innerhalb seines Geltungsbereichs.

1 Verfahren und Planungsanlass

Der Gemeinderat von Eichenau hat am 26.09.2006 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 47 für eine seniorengerechte Wohnanlage nach DIN 18025 Teil 1 an der Wiesenstraße entsprechend einem Baukonzept des Architekten Görl aufzustellen. Zu diesem Zweck werden die Festsetzungen der Bauräume, des Maßes der Nutzung und der Bauweise auf dem Grundstück dem Vorhabensplan angepasst. Vor Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich dieser zur Realisierung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Vorraussetzung für die Befürwortung einer Abweichung vom ursprünglichen Baukonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans B19 nördlich der Wiesenstraße ist für den Gemeinderat die Errichtung von seniorengerechten Wohnungen. Die Gemeinde sieht darin eine Ergänzung des vorhandenen Wohnungsangebotes, die der demographischen Entwicklung hin zu einer älteren Gesellschaft Rechnung trägt. Die Absicherung des rollstuhlgerechten Standards erfolgt, indem die Gemeinde den oben erwähnten Durchführungsvertrag mit geeigneten Sicherungsinstrumenten mit dem Vorhabenträger abschließt, in dem dieser sich verpflichtet, die DIN 18025 Teil 1 einzuhalten.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet. Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Städtebauliche Situation

Entlang der von der Hauptstraße abgehenden Straßen weist die Gemeinde Eichenau eine lockere Einzelhausbebauung auf, die dem Wohnen dient. Dies entspricht dem überwiegenden Charakter der Gemeinde als Gartenstadt. Auf beiden Seiten der Hauptstraße ist die Bebauung verdichtet. Hier sind öffentliche Funktionen und Geschäfte angesiedelt. Die Fläche des Bebauungsplans liegt nördlich der Wiesenstraße, östlich der Hauptstraße im zentralen Bereich von Eichenau. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Hauptplatz mit Rathaus und Seniorenwohnungen mit Begegnungsstätte.

Die Bebauung im Umfeld ist sehr heterogen. Im Süden und Osten befinden sich Einfamilienhäuser mit einer geringen Dichte, während im Westen die verdichtete

Bebauung der Hauptstraße anschließt. Im Norden des Bebauungsplangebietes stehen zwei Mehrfamilienhäuser, von denen das eine eine GFZ von 0,44 aufweist und das andere eine GFZ von 0,53. Beide Gebäude überschreiten die Festsetzungen des für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplanes. Beim ersten Gebäude handelt es sich um Bestand, der vor der Aufstellung des Bebauungsplanes errichtet wurde, im zweiten Fall wird die Überschreitung des Maßes der Nutzung lediglich geduldet.

Die Grundstücke im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind unbebaut und eben. Altlasten oder Bodendenkmäler sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau in der Fassung vom 24.07.1997 stellt für den Bereich östlich der Hauptstraße in einer Tiefe von ca. 60 m Mischgebietsfläche dar. Diese Ausweisung soll eine Stärkung der zentralen Achse für Handel und Dienstleistungen bewirken, um so die gesamte Attraktivität des Ortes zu erhöhen. Nach Osten und Westen schließt an diese Mischgebietsfläche jeweils Wohnbaufläche an. Auf Höhe der Schulstraße im Bereich des Hauptplatzes befinden sich mehrere Gemeinbedarfsflächen, die die öffentlichen Nutzungen und deren zentrumsbildende Funktion an dieser Stelle abbilden.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Der seit dem 30.09.1982 rechtskräftige Bebauungsplan B 19 Wiesenstraße – Nord deckt den Bereich nördlich der Wiesenstraße von den Flurstücken 1949/12 im Norden bzw. dem Flurstück 1951/15 im Süden bis zur Zugspitzstraße im Osten ab.

Die westlich gelegenen Grundstücke sind Bestandteil des Bebauungsplans B 16 I Hauptstraße von 1997. Dieser setzt entlang der Hauptstraße die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes um und ersetzt innerhalb seines Gel-

tungsbereichs den Bebauungsplan Wiesenstraße - Nord. Als Art der Nutzung ist entlang der Hauptstraße Mischgebiet mit einer maximalen GRZ von 0,5 und einer maximalen GFZ von 0,8 festgesetzt. Die dahinter liegenden Grundstücke sind allgemeines Wohngebiet und haben eine maximale GRZ von 0,4 bei einer maximalen GFZ von 0,5. Die Höhe ist entlang der Hauptstraße auf drei, bzw. maximal vier Vollgeschosse an der Ecke zur Schulstraße begrenzt. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes ist die Höhe mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Flurstücke, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wiesenstraße – Nord. Dieser setzt eine maximale GRZ von 0,2 bei einer maximalen GFZ von 0,4 fest. Als Dachform sind allgemein Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22°-28° vorgesehen. Die maximale Geschosshöhe ist auf zwei mit ausgebautem Dachgeschoss begrenzt.

Für die Flurstücke 1951/17 und 1951/18 sind zwei versetzte Bauräume und jeweils an ihrer Westgrenze mit fünf Meter Abstand von der Straße Bauräume für Garagen festgesetzt.

Der südlich der Wiesenstraße geltende Bebauungsplan B 34 legt eine weitere Verringerung der GFZ auf 0,35 fest.

4 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Grundstückseigentümer möchte auf den Grundstücken eine Wohnanlage errichten, die aus zwei punktförmigen Gebäuden an der Wiesenstraße und einem lang gestreckten Baukörper an der hinteren Grundstücksgrenze besteht. Die Gebäude sind untereinander durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden.

Die Wohnungen entsprechen den Kriterien der DIN 18025 Teil 1, die den Standard der Barrierefreiheit definiert. Das bedeutet, dass die Gebäude in allen Geschossen von Rollstuhlfahrern genutzt werden können. Die Tiefgarage bietet ebenfalls rollstuhlgerechte Stellplätze an.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird aufgrund der besonderen Nutzungsvorstellungen die Gebietsart WR festgesetzt und die Zulässigkeit auf die oben genannten, rollstuhlgerechten Wohnungen beschränkt.

Das Maß der Nutzung wird über eine maximal zulässige Grundfläche (GR), die überbaubare Grundstücksfläche, die Geschossigkeit und die maximal zulässige Geschossfläche (GF) definiert. Dabei entsprechen die festgesetzten Quadratmeter-Zahlen (GR 774 qm / GF 1886 qm) der Grundfläche bzw. Geschossfläche für das gesamte Plangebiet. Dies bedeutet, dass die Flächen auf die drei eingezeichneten Bauräume aufzuteilen sind.

Diese Aufteilung der Grundflächen und Geschossflächen geschieht auf der Grundlage des städtebaulichen und architektonischen Entwurfs des Architekten Görl. Die nachfolgende überschlägige Flächenaufstellung veranschaulicht die Verteilung auf die Bauräume:

Plangebietsgröße	3.126 qm	
Nördlicher Bauraum	GR 378 qm	GF 950 qm
Östlicher Bauraum	GR 198 qm	GF 468 qm
Westlicher Bauraum	GR 198 qm	GF 468 qm
Insgesamt	GR 774 qm	GF 1886 qm

Tiefgarage + Rampe + Stellplätze	GR 630 qm
Insgesamt	GR 1404 qm

GRZ insgesamt	0,25
zulässige Überschreitung GRZ	0,45
GFZ insgesamt	0,60

Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Es entspricht damit dem in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Baurecht und lehnt sich an die dichte Bebauung an der Hauptstraße an. Die GRZ liegt mit 0,25 um ein Viertel über der nach dem alten Bebauungsplan zulässigen Zahl. Die GRZ darf durch die geplante Tiefgarage bis zu einem Maß von 0,45 überschritten werden. Eine Regelung ist hier notwendig, da die BauNVO von 1990 die Flächen der Tiefgaragen auf die Grundfläche anrechnet, was die für den rechtskräftigen Bebauungsplan anzuwendende BauNVO von 1977 nicht tut.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die veränderten Bauräume neu definiert. Die Abstandsflächen des nördlichen Baukörpers zum Nachbargrundstück werden durch die Festsetzung der Baugrenzen verkürzt. Dies ist mit dem betroffenen Nachbarn abgestimmt. Da die Gebäude auf dem nördlich angrenzenden Grundstück einen ausreichenden Abstand einhalten, ist die Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit drei festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss ist allerdings als allseits zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden, so dass aus der Perspektive des Straßenraums die Oberkante der Terrassenbrüstung als räumlicher Abschluss wahrgenommen wird. Für diese ist die Wandhöhe mit 6,50 m festgesetzt. Der räumliche Eindruck wird daher mit den momentan geltenden Festsetzungen vergleichbar sein. Für das Terrassengeschoss ist die Wandhöhe mit 8,70 m definiert.

Die Geschossfläche ist mit 1835 qm festgesetzt, wobei die umbauten Flächen des Terrassengeschosses auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Oberhalb des Terrassengeschosses sind keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig, um eine weitere Mehrung des Baurechts zu vermeiden.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf ein Minimum reduziert, um hier einen möglichst weiten architektonischen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Lediglich die Dächer sind in ihrer Form geregelt. Dachgauben und Dacheinschnitte sind ausgeschlossen, um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau gilt für das Plangebiet nicht.

5 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Grundstück ist bereits heute an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen Eichenau angeschlossen. Um den Ausbau der Wiesenstraße zu ermöglichen, tritt der Grundstückseigentümer im Süden einen schmalen Streifen seiner Flächen an die Gemeinde ab.

Die Verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wiesenstraße, die westlich des Plangebietes an die Hauptstraße anbindet.

Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Diese wird in der Mitte des Plangebietes von der Wiesenstraße aus über eine Rampe erschlossen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau. Diese sieht je Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus mindestens 1,5 Stellplätze vor. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz den Anforderungen der DIN 18025 genügen muss. Zusätzlich sind auf dem Grundstück 10% der erforderlichen Stellplätze als Besucherstellplätze anzulegen. Diese können auch oberirdisch an der Wiesenstraße auf den dafür festgesetzten Flächen angelegt werden.

6 Grünordnung und Umweltschutz

Für den Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, findet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Umweltprüfung statt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, zumal es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Der baulichen Entwicklung innerhalb geschlossener Ortschaften ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben. Zwar handelt es sich bei dem Plangebiet um unbebaute Fläche, allerdings muss hervorgehoben werden, dass durch die Rechtskraft des vorherigen Bebauungsplans bereits Baurecht für das Gebiet besteht (siehe Kapitel 3).

Trotz Freifläche weist das Gebiet keinen Baumbestand auf, der als erhaltenswert einzustufen ist. Durch die Maßnahmen zur Grünordnung und Verminderung der Umwelteinwirkungen, die in den folgenden Abschnitten näher behandelt werden, werden die Baumaßnahmen teilweise kompensiert.

Für das Grundstück wurde ein grünordnerisches Gestaltungskonzept festgesetzt, nach dem die nicht bebauten Grundstücksflächen zu bepflanzen sind. Die Bäume im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Wiesenstraße, werden als zu pflanzend festgesetzt, wohingegen der nördliche Bereich des Grundstücks einer größeren Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Baumstandorte unterliegt. In diesem Bereich werden lediglich Standorte vorgeschlagen. Der Gestaltungsvorschlag sieht als Idealvorstellung in den beiden nördlichen Ecken des Grundstücks 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung vor, die von sechs kleineren Bäumen begleitet werden. Anzahl, Standort und Größe der Bäume auf der nördlichen Grundstücksfläche sind im weiteren Verlauf der Planung und Realisierung vom Vorhabenträger frei bestimmbar, solange er sich an die für das gesamte Gebiet getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hält.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist dahingehend geregelt, dass diese ausschließlich in den dafür festgesetzten Bauräumen zulässig sind. Zusätzlich ist im

rückwärtigen Grundstücksbereich die Errichtung von zwei weiteren Nebenanlagen mit Einschränkungen hinsichtlich der Größe und des Standorts möglich. Auf diese Weise wird ein unkontrolliertes Errichten genehmigungsfreier Bauten ausgeschlossen und damit die Flächen zwischen den Gebäuden als Freiflächen gesichert. Die Einfriedung des Grundstückes ist analog zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans geregelt.

Die Belastung der Umwelt wird zusätzlich minimiert durch die Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Außerdem werden über die Anlage einer Tiefgarage die durch das Vorhaben auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen vermindert.

Insgesamt betrachtet sind der Gemeinde Eichenau zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine erheblichen zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt bekannt.

Planfertiger

München, den.....

26/10/2007

i. A. N. Nölles

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Eichenau, den.....

27.10.2007



(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)