



Bebauungsplan Nr. 55-4 mit integriertem Grünordnungsplan Poing „Am Bergfeld“ - W5, MI, Gemeinbedarf - 3.Entwicklungsstufe

4. Änderung einer Teilfläche auf Flur Nr. 3219 und 3221

Gemeinde Poing, Landkreis Ebersberg, Regierungsbezirk Oberbayern
Fassungsdatum: 17.9. 2015

Planfertiger:

Zwischenräume Architekten +Stadtplaner GmbH

Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses, Blütenburgstraße 85, 80634 München mit
B.Weihls, Landschaftsarchitektin BDLA, Insterburger Straße 7, 81929 München

Begründung

0. Art des Verfahrens

Das Verfahren dieser Bebauungsplanänderung wird nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die geplante und hiermit festgesetzte Bebauung entspricht der Umgebung, die bereits baulich und landschaftsplanerisch entsprechend dem gültigen Bebauungsplan und der 3. Änderung umgesetzt ist.

1. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Umgriffs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 55 und umfasst das Baugebiet WA1 und eine kleinere Gemeinbedarfsfläche, die für die Stellplatzunterbringung der westlich gelegenen Schule vorgesehen war.

Die Größe beträgt ca. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst genau das Grundstück Fl. Nrn. 3219 und 3221 der Gemarkung Poing.

2. Anlass der Planaufstellung

In diesem Baugebiet WA 1 ist Geschößwohnungsbau festgesetzt.

Die Gemeinde Poing möchte hier eine Wohnanlage mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau umsetzen, um günstigen Wohnraum in ihrem Gemeindegebiet anbieten zu können.

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich von der Wohnungsgenossenschaft des Landkreises für eben diesen Zweck erworben.

Die Eigentümerin möchte auf diesem Grundstück unterschiedliche Wohnformen anbieten für Familien, Senioren, Alleinerziehende und einer Wohngruppe mit Räumen für Rollstuhlfahrer und das Gebäude entsprechend gliedern. Außerdem werden einzelne Abweichungen von den

Festsetzungen des Bebauungsplans gewünscht, die eine kostengünstigere Umsetzung versprechen.

Das betrifft vor allem die ebenerdige Unterbringung der Stellplätze, offen und unter Carports, statt teilweise in einer Tiefgarage (hohes Grundwasser). Um das ökonomisch umsetzen zu können, wird das direkt anschließende Grundstück für die Stellplätze der Schule mit überplant, die 25 Stellplätze für die Schule werden aber weiter nachgewiesen. Die Zuordnung der Stellplätze wird vertraglich gesichert.

Die Gemeinde möchte die Umsetzung der Wohnanlage für einen geförderten Wohnungsbau unterstützen und die Abweichungen zulassen, soweit sich die Bebauung weiterhin in das Gesamtkonzept einfügt. Eine ursprünglich gewünschte Lösung mit einem Parkdeck wurde nach genauerer Untersuchung in dieser exponierten Lage verworfen.

Um hier Rechtssicherheit für die Gebäudeplanung zu schaffen, hat der Gemeinderat Poing in seiner Sitzung vom 12.2.2015 dafür die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung Nr. 55-4 beschlossen.

3. Städtebauliches Planungskonzept und geänderte Festsetzungen

3.1 Anordnung der Baukörper

Die bisher geradlinige und durchgängige Gebäudezeile über die gesamte Grundstücksbreite soll stärker gegliedert werden, um die Bereiche für verschiedene Bewohnergruppen ablesbar gestalten zu können.

Unterschiedliche Erschließungssysteme, wie Laubengänge und 2- und 3- Spänner, führen zu verschiedenen Haustiefen. Um hierfür Spielräume zu schaffen, erhält das Baufenster eine deutlich größere Tiefe.

Die bestehenden schmalen Straßenfurten, die sich in Nord-Süd-Richtung durch die Baustruktur schneiden, sind Teil des städtebaulichen Konzeptes und definieren den Charakter des öffentlichen Raumes. Deshalb soll im Westen der Hausgiebel wie bisher die Flucht mit den südlichen Hausgiebeln einhalten und wird mit einer Baulinie festgesetzt. Im Osten wird wegen der Grundstücksschräge darauf verzichtet (hier Baugrenze). Die Flucht der Hausgiebel entlang der Wilhelm-Hauff-Straße ist hier zumindest mit der zu errichtenden Gartenmauer entlang der Ostgrenze aufzunehmen.

Gleichzeitig ist die Gliederung des Gebäudes in 2 Baukörper vorgesehen. Die bisher festgesetzte Geschlossenheit der Gebäudezeile war Teil des Lärmschutzkonzeptes, um die dahinterliegenden Häuser vor dem Verkehrslärm der nördlichen Bergfeldstraße zu schützen. Um die Lärmbelastung im Bereich der Lücke zu minimieren, wird die Breite der Lücke auf 7 m begrenzt. Dieses Maß berücksichtigt den Brandschutz (Mindestbreite 5m) sowie etwas Spielraum. Nachteilige Auswirkungen der verkürzten Abstandsflächen sind bei dieser Gebäudefiguration nicht zu erwarten.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend dem Ziel der Bebauungsplanänderung, die Bedingungen für die Einhaltung des Kostenrahmens für den geförderten Wohnungsbau zu schaffen, wird hier auch im Umkehrschluss die Reservierung für geförderten Wohnungsbau und damit der Einhaltung der Förderbedingungen bei der Gebäudeplanung festgesetzt.

Die zulässige Geschoßfläche für die Hauptbaukörper wird unverändert belassen. Ergänzend wird wegen der uneindeutigen Rechtslage die Anrechnung und Nichtanrechnung der Fläche unter dem Laubengang zur Rechtssicherheit in diesem Bebauungsplan festgelegt.

Die zulässige Grundfläche wird geringfügig von 1600qm auf 1650qm erhöht. Damit wird speziell für die im Erdgeschoß gewünschten Aufenthaltsbereiche der Wohngruppe zusätzlicher Gestaltungsspielraum geschaffen.

Die Versiegelung des Grundstücks soll jedoch gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans reduziert werden. Die sonst im Gebiet W 5 allgemein zulässige Überdeckung einschließlich der Flächen nach §19 (4) BauNVO mit einer „GRZ erweitert“ von bisher maximal 0,8 wird hier um 15% herabgesetzt und auf eine „GRZ erweitert- neu“ mit maximal zulässigen 0,68 geändert.

Mit dieser Reduzierung der Grundstücksversiegelung soll ein Ausgleich für einen möglichen Entfall der Dachbegrünung geschaffen werden (siehe unten 3.3).

3.3 Gestaltung der Baukörper

Es ist Wunsch der Eigentümerin die Gebäude mit steilerem Dach in geänderter Neigung und ohne Dachbegrünung zu erstellen. Damit soll Platz für haustechnische Anlagen im Dachraum gewonnen werden. In dieser Randlage kann als Einzelfall einer Änderung der Dachform zugestimmt werden, zumal im südlichen Anschluss Satteldächer zugelassen sind.

Da die Dachbegrünung mit ihrer Wirkung für Klima und Wasserhaltung ein wichtiger Teil des Konzeptes zur Verringerung des Eingriffs durch die Baumaßnahmen im W5 ist und auch bei Ermittlung der Ausgleichsflächen berücksichtigt wurde, wird der Verzicht auf eine festgesetzte Dachbegrünung durch eine Verringerung bei der maximalen Grundstücksversiegelung ausgeglichen (siehe 3.2).

3.4 Stellplätze / Nebenanlagen

Die Eigentümerin möchte aus Kostengründen die nachzuweisenden Stellplätze vollständig oberirdisch unterbringen – anstatt teilweise in einer Tiefgarage.

Das Flurstück 3219 wird mit in die Planung einbezogen. Es werden für die Schulnutzung 25 Stellplätze vertraglich vereinbart, die über den Stellplatznachweis für das Wohnen hinaus in diesem Bereich nachgewiesen werden müssen.

Entsprechend dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung sind die Stellplätze für die Schule in geeigneter Weise für die Nachtzeit (22Uhr bis 6Uhr) geschlossen zu halten.

Da beim geförderten Wohnungsbau nach den bisherigen Erfahrungen der Stellplatzbedarf geringer ist als bei freifinanziertem Wohnungsbau, hat der Gemeinderat eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung für die Wohnungen von 40 bis 80 qm Wohnfläche mit nur 1 Stellplatz anstatt 1,5 Stellplätze beschlossen.

Flächen für Nebenanlagen als Fahrradabstellanlagen und Müll sind im Bebauungsplan ausgewiesen oder innerhalb des Bauraumes zu errichten.

3.5. Immissionsschutz

Für die geänderte Baukörperanordnung und Unterbringung der Stellplätze, insbesondere der Stellplätze für die Schule, wurden die Einwirkungen des Bergfeldstraße und des Anlagenlärms der Schule und auch die Veränderungen bei den bereits bestehenden Wohngebäuden der Umgebung untersucht. Das Ergebnis ist als Bericht M 116705/02 vom 13.3.2015, ergänzt durch den Bericht M 116705/03 vom 14.8.2015, beide erstellt vom Büro MüllerBBM Bestandteil der Begründung dieser Bebauungsplanänderung. Über die Anpassung der Fassadenkennzeichnung (Planzeichen 7.1) hinaus sind danach keine weiteren Änderungen erforderlich, aber Prallscheiben alternativ zu den Wintergartenkonstruktionen können zugelassen werden. Außerdem ist die Nutzung der Stellplätze für die Schule mit geeigneten Mitteln zwischen 22-6 Uhr zu unterbinden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.55 gelten zuzüglich der oben angeführten Ergänzung unverändert weiter.

3.5. Grünordnung

Eine Naturschutzfachliche Eingriffsregelung entfällt nach § 13a BauGB. Durch die Bebauungsplanänderung würde jedoch auch keine Neubeurteilung gegenüber der Eingriff-Ausgleichs-Abhandlung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 55 notwendig. Der zugelassene Verzicht auf die Dachbegrünung wird durch die Reduzierung der zulässigen Versiegelung ausgeglichen.

Der Einbindung der Parkierungsanlage, exponiert an den Zufahrten in das Wohngebiet gelegen, soll durch die Festsetzungen zur Begrünung unterstützt werden. Für die nach gültigem Bebauungsplan im Norden des Wohngebäudes festgesetzten zu pflanzenden Großbäume werden die Standorte der geänderten Planung angepasst und die Anzahl entsprechend den Vorgaben zur Gliederung der Stellplatzflächen ergänzt. Die zusätzliche Festsetzung einer Heckenpflanzung sichert die Abgrenzung und Eingrünung zum öffentlichen Raum hin.

Eine ausreichende Begrünung der Gartenseite der Gebäude ist mit der Festsetzung 10.2 (je 8m Fassadenabwicklung ist je ein klein- bis mittelgroßer Baum zu pflanzen) gewährleistet und vermeidet mit der Baumgröße zudem eine ungewünschte Verschattung.

4. Städtebauliche Kennzahlen WA 1

Planungsgebiet =		
Grundstück Flur Nr 3219 und 3221 = Baugrundstück,		6.571 qm
Zulässige Geschoßfläche	4.260 qm	
Grundfläche der Hauptbaukörper	1.650 qm	
GFZ < 0,65		
GRZ < 0,25		
GRZ erweitert : maximal 0,68		

5. Weitere Begründung

In allen weiteren Punkten wird auf die Begründung und den Umweltbericht des Bebauungsplans Nr.55 „Poing „Am Bergfeld“- W5, MI, Gemeinbedarf - 3. Entwicklungsstufe“ in der Fassung vom 11.12.2008 verwiesen.

Gemeinde Poing

Poing, den
Albert Hingerl (1. Bürgermeister)

Anlage: Schalltechnische Untersuchung
Berichte: M 116705/02 vom 13.3.2015, M116705/03 vom 14.8.2015, Büro MüllerBBM