



STADT EBERSBERG

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 24 A
„Dr.-Wintrich-Straße 45, 47, 49“

Fassung: 14.03.2023

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Dipl. Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL
Roman Henneke, M.Sc. Geographie
Christian Pacholke, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Verfahrensart.....	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	4
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation.....	5
3.4	Grünordnerische Grundlagen.....	6
3.5	Artenschutz.....	8
3.6	Denkmalschutz.....	8
3.7	Verkehr und Erschließung	8
3.8	Ver- und Entsorgung.....	8
3.9	Soziale Infrastruktur	8
3.10	Vorbelastungen	8
4	Ziele des Bebauungsplanes.....	9
4.1	Städtebau	9
4.2	Grünordnung	10
5	Planungskonzept.....	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
5.3	Art der baulichen Nutzung	11
5.4	Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung.....	11
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	12
5.6	Stadtgestalt	12
5.7	Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche.....	12
5.8	Abstandsflächen	13
5.9	Werbeanlagen.....	14
5.10	Grünordnungskonzept	14
5.11	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
5.12	Verkehrskonzept	18
5.13	Schallschutzkonzept	18
6	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:.....	19
7	Auswirkungen der Planung.....	20
7.1	Städtebau	20
7.2	Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB).....	20
7.3	Verkehr und Erschließung	21

1 Anlass der Planung

Das Gebäudeensemble Dr.-Wintrich-Straße 43 – 51 wurde in den 1970er Jahren errichtet. Das Ladenzentrum, welches der Nahversorgung der Umgebung dienen sollte, entspricht nicht mehr den modernen Anforderungen und soll erneuert werden. Im Zuge dessen beabsichtigt die Eigentümergemeinschaft einen Abbruch des Bestandsgebäudes Dr.-Wintrich-Straße 45 – 49 und Realisierung eines neuen, modernen Geschäftszentrums mit einer verträglichen Nachverdichtung durch Wohnungsbau in den oberen Geschossen. Der bestehende oberirdische Parkplatz soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden, um die erforderlichen Stellplätze bereitzustellen.

Das geltende Planungsrecht lässt diese Bebauung nicht zu, so dass der Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt hat.

2 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans kann gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen grundsätzlich möglich, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Maßgeblich ist hier lediglich die Grundfläche der Hauptbaukörper. Diese Grundfläche wird durch die geplante Neubebauung mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.100 m² zuzüglich ca. 2.000 m² Tiefgarage zzgl. 17 Stellplätze und Zufahrten deutlich unterschritten.

Das vorliegende Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG-Anlage 1. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Es ist keine Störfallbetriebe nach Seveso-Richtlinie III im relevanten Planungsbereich vorhanden.

Der Flächennutzungsplan stellt das künftige Vorhabengebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Ebersberg in einer von Wohnnutzung geprägten Umgebung. Der ca. 0,23 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 785/7 /8 /9 /10 /11 /12 /13 /14 /15 der Gemarkung Ebersberg, welche sich zukünftig sämtlich im Eigentum einer Projekt- und Grundstücksverwertungsgesellschaft befinden.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Regionalplan

Die Stadt Ebersberg ist gemäß aktuellem Regionalplan, Stand April 2019, Teil des Verdichtungsraums München und bildet mit der Stadt Grafing ein gemeinsames Mittelzentrum. Das Planungsgebiet ist als Hauptsiedlungsbereich dargestellt und liegt innerhalb einer gemäß Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche, die nicht gewerblich genutzt wird) mit der verbindlichen Festlegung als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II 2.3).

Des Weiteren liegt es im Erholungsraum 11 „Östliches Inn-Chiemsee-Hügelland mit Atteltal“.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Ebenso befinden sich nördlich, südlich und westlich allgemeine Wohngebiete. Nordwestlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Realschule und östlich ebenso eine Gemeinbedarfsfläche mit einem Kindergarten sowie eine Grünfläche mit einem Spielplatz und Naturdenkmälern.

3.2.3 Geltende Bebauungspläne

Derzeit kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Bebauungsplan Nr. 24 „Südwest Punkthäuser“ zum Liegen, welcher im Bereich des Geltungsbereichs ersetzt wird.

Die Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet. Die zulässige Grundflächenzahl ist 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,0.

3.2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Planungsgebiet gelten folgende Ortssatzungen:

- Garagen- und Stellplatzsatzung – Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der aktuell gültigen Fassung.
- Werbeanlagensatzung in der aktuell gültigen Fassung.
-

3.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) vorhanden.

3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Die Bebauung im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung besteht aus zwei, leicht gegeneinander versetzten Punkthäusern mit jeweils 7 bzw. 8 Geschossen und einem verbindenden erdgeschossigen Gebäude, in dem sich mehrere Ladeneinheiten befinden. Vorgelagert befindet sich ein oberirdischer Parkplatz. Das

Ladenzentrum diene in seiner ursprünglichen Idee der Nahversorgung des Gebietes selbst und auch der Umgebung. Die Ladeneinheiten entsprechen jedoch nicht mehr den modernen Anforderungen des Einzelhandels und sind dringend renovierungsbedürftig.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich großzügige, durchgrünte und baumüberstandene Freiflächen, welche einer gemeinsamen Nutzung für die Bewohner aus den Gebäuden 43 – 51 zur Verfügung stehen.

In der weiteren Umgebung befindet sich eine eher kleinteiligere Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern. Entlang der Zugspitzstraße befinden sich mehrere Geschosswohnungsgebäude. Nördlich der Dr.-Wintrich-Straße befindet sich ein Schulzentrum.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt in einer Geländehöhe von ca. 566 m ü. NHN.

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ und nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“.

Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) beschreibt den Bereich des Planungsgebietes als „besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen“ und einem Versiegelungsgrad <70 % (Quelle: BayernAtlas).

Für das Planungsgebiet liegt aktuell ein Baugrundgutachten (Büro für Baugrundberatung GmbH, 11.05.2021) vor, welches vertiefende Aussagen über die genauere Zusammensetzung des Bodens gibt.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass das Bauvorhaben am südlichen Rand des würmeiszeitlichen Inn-Gletschers liegt, der hier ein überwiegend von Westen nach Osten gerichtetes Wallsystem bildet und weiter nach Norden dann in die östliche Münchner Schotterebene übergeht.

Die glazigenen Sedimente setzen sich überwiegend aus einem Kiessand-Gemisch in schluffiger bis stark schluffiger Matrix zusammen, in die linsen- oder lagenweise auch Kies-, Sand- und Schlufflagen eingeschaltet sein können. Stellenweise sind auch größere Findlinge eingelagert. Überlagert werden die glazigenen und fluviatilen Sedimente natürlichen Deckschichten aus Hanglehm, Verwitterungslehm und Humus, wobei diese aufgrund der Bebauung weitgehend entfernt und durch anthropogene Aufschüttungen ersetzt wurden.

Es ergibt sich folgender Bodenaufbau:

- Unter der Oberflächenversiegelung bis in Tiefen zwischen 0,3 und 0,8 m Auffüllungen (Sandbett, Tragschichten), die sich aus Riesel und schluffigen, sandigen Kiesen zusammensetzen.
- Darunter folgen bis in rund 4 m Tiefe überwiegend gemischtkörnige Böden aus stark schluffigen, sandigen und steinigen Kiesen sowie stark kiesigen, steinigen und sandigen Schluffen.
- Darunter liegt eine überwiegend halbfeste bis feste Konsistenz der bindigen Matrix vor. In diese überwiegend grob- und gemischtkörnigen und schlecht sortierten

Ablagerungen sind in unterschiedlichen Tiefen und Mächtigkeiten Feinsande und Schluffe eingelagert.

Der Boden im Planungsgebiet ist durch anthropogene Einflüsse in weiten Teilen überprägt und kann somit nur in eingeschränktem Maße seiner natürlichen Funktionsfähigkeit nachkommen. Die Versiegelung innerhalb des Planungsgebiets beträgt derzeit durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen ca. 2.073 m². Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 91,5 %.

Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer oder ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete vor.

Das Gebiet befindet sich laut hydrogeologischer Raumgliederung (Quelle: Umweltatlas Bayern) im hydrogeologischen Teilraum „Süddeutsches Möranenland“. Die Hydrogeologische Karte von Bayern (Quelle: Umweltatlas Bayern) weist jedoch für dieses Gebiet keine Angaben zu den Grundwasserverhältnissen aus.

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass aufgrund von umliegenden Bohrungen davon ausgegangen werden kann, dass in diesem Gebiet zusammenhängendes Grundwasser erst innerhalb der unter den Geschiebelehmern vermutlich anstehenden Vorstoßschotter ab ca. 35 m unter GOK auf Kote 530 m ü. NHN zu erwarten ist.

Aufgrund der Bodenzusammensetzung wird keine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet angenommen, eine dauerhafte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der angetroffenen gemischtkörnigen Böden nicht zu gewährleisten.

Daher ist für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser eine Entwässerungsplanung vorgesehen, die bis zur erneuten Auslegung nachgereicht wird.

Klima und Luft

Das Klima in Ebersberg ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt im Großraum München 9,7 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt 964,0 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets ist als gering einzustufen, da aufgrund der großzügigen Freiflächen, die für die Anwohner*innen der Wohngebäude sowie der Umgebung nutzbar sind, ein guter Ausgleich zu den großen Bestandsgebäuden sowie der versiegelten Bereiche im Planungsgebiet geschaffen wird. Auch die gut durchgrüntem aufgelockerten Wohnbereiche in der Umgebung tragen ihren Teil dazu bei.

Vegetation und Baumbestand

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets ist ein einzelnstehender Bäume vorhanden. Die zum Teil begehbaren Rasenflächen im südlichen Bereich werden mit Fußwegen durchzogen.

Entlang der Dr.-Wintrich-Straße befinden sich weitere, eher kleinere Baumpflanzungen sowie Sträucher, die die Wohngebäude von den Straßen abschirmen.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete.

Erholung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades befinden sich im Planungsgebiet keine Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner*innen des Wohngebäudes sowie die Anwohner*innen aus der Umgebung, jedoch schließt die freie Landschaft in der Umgebung als Erholungsraum an.

3.5 Artenschutz

Der Artenschutz wird geprüft und im nächsten Verfahrensschritt in die Unterlagen eingearbeitet.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs.1 1-1 BayDSchG.

3.7 Verkehr und Erschließung

An das übergeordnete Verkehrsnetz ist Ebersberg über die Bundesstraße 304 angeschlossen, von wo aus die Stadt entweder von Westen über die Münchener Straße oder von Osten über die Wasserburger Straße zu erreichen ist. Von Westen aus kann das Planungsgebiet über die Eichenallee und folglich über die Dr.-Wintrich-Straße erreicht werden. Von Osten kann von der Wasserburger Straße direkt auf die Dr.-Wintrich-Straße abgebogen werden.

An den ÖPNV ist das Planungsgebiet über die Bushaltestelle Realschule in 50 m oder die Bushaltestelle Eichenallee in 350 m fußläufiger Entfernung angeschlossen. Zudem ist der S-Bahnhaltepunkt Ebersberg in einem Kilometer Entfernung zu erreichen, wo sowohl die S-Bahn 4 sowie der Regionalzug des MVV hält.

3.8 Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung gesichert. Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen und treten alle im Norden in das Planungsgebiet ein.

3.9 Soziale Infrastruktur

Die Grundschule Ebersberg ist in etwa 1 km fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Direkt nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzend ist die Realschule Ebersberg verortet (50 m).

Direkt östlich des Planungsgebietes liegt der Kindergarten St. Benedikt (100 m), etwa 200 m nördlich liegt die Kindertagesstätte Kinderland Ebersberg.

3.10 Vorbelastungen**3.10.1 Altlasten**

Mit Altlasten ist im Planungsgebiet nicht zu rechnen. Sollten bei den Aushubarbeiten bzw. Abrissarbeiten für das Vorhaben optische oder organoleptische Auffälligkeiten

festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenänderung oder eine Altlast hindeuten könnten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art.1 BayBodSchG die zuständige Behörde zu benachrichtigen.

3.10.2 Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf Kampfmittel im Planungsgebiet.

3.10.3 Immissionen

Für das Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung für den Schall-Immissionsschutz, Verkehr- und Anlagenlärm erarbeitet (pm_akustik 1.11.2021).

Als Schutzbedürftigkeit, der im untersuchten Geltungsbereich geplanten Wohnnutzungen, wurde nach Abstimmung mit der Stadt die Schutzbedürftigkeit WA / allgemeines Wohngebiet berücksichtigt. Auch die Maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs wurden mit der Schutzbedürftigkeit WA eingestuft.

Schienen- und Straßenlärm

Auf das Vorhaben wirken Schallimmissionen aufgrund von Verkehrslärm ein. Die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Wohngebiete werden gem. des Schallgutachtens an allen untersuchten Immissionsorten rechnerisch eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden gem. des Schallgutachtens an allen untersuchten Immissionsorten rechnerisch signifikant unterschritten.

Die „Grundrechtsschwellen“ (Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung) werden gem. des Schallgutachtens an allen untersuchten Immissionsorten rechnerisch deutlich unterschritten.

Anlagenlärm

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden gem. des Schallgutachtens an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten.

Auch die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen werden nach TA Lärm rechnerisch eingehalten.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Maßvolle Nachverdichtung durch städtebaulich angemessene Ergänzung der Bestandsbebauung durch einen weiteren Baukörper in ähnlicher Kubatur
- Berücksichtigung der Nachbarschaft durch Einhaltung der Abstandsflächen
- Revitalisierung der Erdgeschosszone
- Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im Erdgeschoss auch für die Umgebung
- Sicherstellung der Durchwegbarkeit des Gebietes und Erhöhung der Attraktivität der Wegeverbindung
- Erhalt und Sicherung der hochwertigen und großzügigen Freiflächen

- Neuordnung des Vorfeldes zur Dr.-Wintrich-Straße

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Schaffung einer hochwertigen Durchgrünung sowie Pflanzung von neuen Bäumen mit entsprechenden Güteanforderungen für die Pflanzqualität
- Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Außenanlagen sowie Schaffung von differenziert nutzbaren Freibereichen für die Anwohner*innen
- Gestaltung eines Aufenthaltsraumes mitsamt Terrasse im straßenabgewandten Grundstücksbereich mit Vegetationsstrukturen, die zur Ruhe und zum Verweilen einladen
- Verbesserung des Kleinklimas durch extensive Dach- und Fassadenbegrünung sowie angemessener Dachbegrünung des Planungsgebiets
- Neupflanzung einer Baumreihe entlang der Straße zur Verschattung der Parkbuchten
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage der städtebaulichen Planung ist das Ziel, durch optimierte Nachverdichtung bei gleichbleibender Bodenversiegelung, zusätzlichen lebenswerten Wohnraum in barrierefreier Bauweise zu schaffen. Zugleich soll das Gebäude inmitten eines dichten Wohngebietes öffentlich wirksame Nutzungen wie Gastronomie, täglichen Nahversorgungsbedarf oder medizinische Einrichtungen integrieren.

Die umliegenden Wohntürme ermöglichen städtebaulich die Errichtung eines dritten Punktgebäudes mit 8 Vollgeschossen.

Eine minimale Beeinträchtigung der Nachbargebäude wird durch eine konsequente Staffelung des Baukörpers in den Obergeschossen ermöglicht.

Eine Tiefgarage dient zur kompletten Aufnahme des ruhenden Verkehrs, Besucherstellplätze werden oberirdisch auf einer Stellplatzanlage sowie entlang der Dr.-Wintrich-Straße angeordnet. Hierzu wird der Bestandsgehweg auf das Flurstück des Vorhabenträgers verlegt. Hierzu erforderliche Vereinbarungen werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags geschlossen.

Eine vertikale Gebäudebegrünung ist in großen Teilen der Fassaden vorgesehen, um aktiv zu einer CO₂-Reduktion und Verbesserung der Luftqualität beizutragen. Darüber hinaus absorbiert die Begrünung Feinstaub und trägt zur Förderung der Artenvielfalt bei. Der durchgrünte Charakter der näheren Umgebung wird hierdurch gestalterisch verstärkt.

Die südlich gelegene, parkähnliche Freifläche ergänzt die Planung um eine durchgrünte Umgebung.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich wie auch der Vorhaben- und Erschließungsplan umfassen die Flurstücke 785/7 /8 /9 /10 /11 /12 /13 /14 /15 sowie ein Teilbereich der Dr.-Wintrich-Straße.

Geplant ist ein 8-geschossiges Gebäude mit Wohneinheiten, einem gewerblichen Betrieb sowie einem Gastronomiebetrieb. Das Erdgeschoss ist durch eine Passage in einen westlichen und östlichen Gebäudeteil getrennt. Hier sollen vorwiegend gewerbliche Nutzungen und (im östlichen Gebäudeteil) eine Gastronomiebetrieb unterkommen, welcher im Süden eine Terrasse mit Bewirtung hat. Das erste Obergeschoss ist im Osten, Süden und Westen zurückgestaffelt, hängt jedoch entlang des nördlich gelegenen Parkplatz leicht über. Das zweite Obergeschoss ist weiter zurückgestaffelt und wie die darüberliegenden Geschossen jeweils im Wechsel leicht im und gegen den Uhrzeigersinn verdreht, wodurch sich eine aufgelockerte Struktur mit Balkonen für jede Einheit ergibt. Erschlossen sind die Apartments über ein zentrales Treppenhaus mit Lift. Das Flachdach wird begrünt und für die Nutzung von Solarenergie genutzt.

Stellplätze befinden sich für die gewerblichen und gastronomischen Nutzungen nördlich des Gebäudes auf einer Parkplatzanlage und entlang der Dr.-Wintrich-Straße. Zudem ist an der nordwestlichen Seite des Gebäudes eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen, von welcher aus eine zweigeschossige Tiefgarage erreichbar ist, in welcher Stellplätze für die Mitarbeiter*innen der Betriebe und Bewohner*innen des Gebäudes sowie Kellerabteile unterkommen. Die Tiefgarage ist zudem durch zwei Treppenaufgänge (nördlich und südlich des Gebäudes) zu erreichen. Mit dem PKW kann von der Dr.-Wintrich-Straße im Nordwesten auf das Planungsgebiet aufgefahren werden. Nördlich der dort liegenden Parkplatzanlage verläuft von West nach Ost ein Gehweg, welcher neben der von Süden kommenden Wegeverbindung das Planungsgebiet fußläufig erschließt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung des Wohngebäudes mit den geplanten nicht störenden gewerblichen Nutzungen wie etwa einem Gastronomiebetrieb und Einzelhandel.

Um die Nahversorgungsfunktion auf die Umgebung zu beschränken, werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf das Erdgeschoss beschränkt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche, Geschossfläche sowie die maximal zulässige Höhenentwicklung (Wandhöhen) der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine verträgliche Entwicklung, die sich in das Ortsbild einfügt, gesichert.

Das Planungsgebiet, welches auch der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht, hat eine Fläche von ca. 2.270 m².

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst neben den südlichen Flurstücken auch einen Teilbereich an der Dr.-Wintrich Straße und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.150 m². Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist eine Grundfläche (GR) von 1.100 m² zulässig. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,5.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,97 überschritten werden. Dies entspricht einem absoluten Wert von ca. 2.090 m².

Aufgrund der Beschränkung des Planungsgebietes auf die Flurstücke Nr. 785/7 /8 /9 /10 /11 /12 /13 /14 /15 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen gem. BauNVO § 19 Abs. 4 bis zu einer GRZ von 0,97 erforderlich, um die Tiefgarage und die erforderlichen Stellplätze realisieren zu können.

Diese hohe Versiegelung ist auch im Bestand bereits weitgehend vorhanden. Die hohe GRZ kann jedoch durch eine qualitätsvolle Gestaltung der südlichen Freiflächen sowie durch die angestrebte intensive Begründung des Gebäudes sowohl der Fassaden als auch der Dächer ausgeglichen werden. Darüber hinaus ist das Grundstück gemeinsam mit den beiden Nachbargebäuden als Teil eines Gesamtensembles mit großzügigen privaten Freiflächen im Süden zu betrachten.

Die Höhenentwicklung wird durch eine differenzierte Festsetzung von Wandhöhen festgesetzt. Durch Festlegung der Wandhöhen von 5 m, 8 m und 25 m ist die Errichtung des geplanten Gebäudes mit bis zu 8 Vollgeschossen möglich. Damit wird durch die Begrenzung der Wandhöhen und Festlegung von unterschiedlichen Höhenentwicklungen die Abtreppung und ein verträgliches Einfügen des neuen Gebäudes in die Umgebung sichergestellt. Zudem ist in den Bereichen des Bauraums mit den zulässigen Wandhöhen von 5 m und 8 m eine Überschreitung der Wandhöhe durch eine Pergola mit Sichtschutz zulässig. Damit können vom Straßenraum vor Einsicht geschützte Freibereiche entstehen.

Die Überschreitungsregelung der Wandhöhe des höchsten Geschosses ermöglicht die Errichtung erforderlicher Dachaufbauten in verträglichem Maße.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Es wird ein Bauraum festgesetzt, welcher durch Baugrenzen definiert wird. Dieser ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens. Der Bauraum darf im Süden durch die Terrasse eines Gastgartens überschritten werden, die mit dem Baukörper verbunden ist. So kann die vorgesehene Gastronomie eine nach Süden ausgerichtete und entsprechend gut belichtete Außenbestuhlung realisieren.

5.6 Stadtgestalt

Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig. Hiermit wird die Dachstruktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und somit das Ziel der Gemeinde, die Kombination von Dachbegrünung und erneuerbaren Energien als Beitrag zum Lokalklima, befördert.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig. Wenn Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden, sind diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, um dem Klimawandel entgegenzuwirken sowie das Kleinklima zu stärken. Aus gestalterischen Gründen müssen Solar- und Photovoltaikanlagen um das Maß ihrer Höhe über dem Dach von der Außenkante zurückversetzt sein.

Mit der Beschränkung der technischen Dachaufbauten in ihrer Höhe und ihrer Fläche soll gewährleistet werden, dass diese nicht störend in den öffentlichen und privaten Raum wirken. Die Beschränkung der Dachaufbauten in ihrer Fläche bezieht sich dabei nicht auf Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

5.7 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche

Die Stellplätze für die geplanten Wohnungen werden überwiegend in einer Tiefgarage inklusive einer Duplex-Anlage untergebracht. Diese wird von der Dr.-Wintrich-Straße erschlossen. Diese Zu- und Ausfahrt dient auch der Erschließung der oberirdischen Stellplatzanlage für das Nahversorgungszentrum. Mit dieser gemeinsamen Nutzung einer Zu- und Ausfahrt durch die Tiefgarage und die

oberirdischen Stellplätze kann eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Dr.-Wintrich-Straße ausgeschlossen werden.

Entsprechend der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) wurde folgender Stellplatzbedarf ermittelt und festgesetzt:

	Stellplatzschlüssel	Anzahl/Wert	Bedarf	Davon oberirdisch zu errichten
Wohngebäude	1,5 Stpl. / Wohnung	33 Wohnungen	50 Stpl	5 Stpl. (10 %)
Geschäfts- und Praxisräume	1 Stpl. / 20-30 m ²	306 m ²	10 Stpl.	8 Stpl. (75 %)
Verkaufsstätten	1 Stpl. / 30-40 m ² Verkaufsfläche	50 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl.	1 Stpl. (75 %)
Lebensmittelmarkt / Bäcker	1 Stpl. / 10-20 m ²	36 m ² Verkaufsfläche	2 Stpl.	2 Stpl. (90 %)
Schank- und Speisewirtschaft	1 Stpl. / 10 m ² Gastraumfläche	78 m ² Gastraumfläche	8 Stpl.	6 Stpl. (75 %)
	1 Stpl. / 15 m ² Freischankfläche	50 m ² Freischankfläche	3 Stpl.	3 Stpl. (95%)
Summe			74 Stpl.	25 Stpl.

Folglich ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 74 Stellplätzen (hiervon 25 als Bes.Stpl.)

Nachgewiesen werden im Bebauungsplan die erforderlichen 57 Tiefgaragenstellplätze und 17 oberirdische Stellplätze.

Durch die Anordnung der Tiefgarage auf dem Grundstück ist es möglich zu einem späteren Zeitpunkt diese auf das östlich angrenzende Grundstück zu erweitern, sofern die Eigentümer dies wünschen.

5.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Südlichen der beiden Bestandspunkthäuser im Nahbereich der Planung fallen auf die Flurstücke des Geltungsbereichs. Hierzu gibt es keine rechtlich gesicherte Abstandsflächenübernahme.

Aufgrund der baulichen Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes entstehen innerhalb der angrenzenden Bebauung Bereiche, an denen sich Abstandsflächen überlagern und in denen besondere Abstandsregelungen zu treffen sind.

Um auch in diesen Bereichen weiterhin ausreichende Belichtungsqualitäten für Wohnräume im Bestand und damit die hygienischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde die „Verschattungsstudie für den Neubau des 8-geschossigen Wohngebäudes mit Ladennutzung im EG und Tiefgarage in der Dr.-Wintrich-Straße 45-49 in Ebersberg“ (27.10.2021, Rinkes Architekten) angefertigt, in welcher nachgewiesen wird, dass erforderliche Grenzwerte durch die Planung eingehalten werden können.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können bei der Umsetzung des Vorhabens gesichert werden.

5.9 Werbeanlagen

Die zulässigen Werbeanlagen werden in ihrer Flächenausdehnung und Gestaltung auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss beschränkt und müssen sich in die Gestaltung des Gebäudes integrieren. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegendende Werbeanlagen wie beispielsweise Skybeamer und Lightboards sowie Fremdwerbung sind ausgeschlossen, da sich diese negativ auf die geplante und bestehende Wohnnutzung in der Umgebung auswirken.

Durch die Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen der Architektur des Gebäudes unterordnen und die Wohngeschosse von Werbung freigehalten werden.

5.10 Grünordnungskonzept

Das Freiraum- und Grünordnungskonzept für das Planungsgebiet sieht auf Grundlage des vorliegenden Freiflächengestaltungsplans ein weiterhin gut durchgrüntes Areal vor.

Durch die Neupflanzung von Bäumen im Norden des Planungsgebietes entlang der Dr.-Wintrich-Straße wird das Gebiet zur Straße hin zum Teil abgeschirmt.

Im Süden des Planungsgebietes entsteht ein der Straße abgewandter, grüner Bereich mit Terrasse zum Verweilen. Die Terrasse wird durch den Gastronomiebetrieb bewirtet.

Neben einer hochwertigen Freiflächengestaltung soll durch die Auswahl von blütenreichen Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50 %) und heimischen, standortgerechten Sträuchern dem ökologischen Gedanken sowie der Unterstützung der Artenvielfalt Rechnung getragen werden.

Tiefgaragen, Fassaden und Dachflächen werden begrünt.

Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die in der Planzeichnung als „zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen“ sind als blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50 %) und heimischen, standortgerechten Sträuchern in der folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb dieser zu begrünenden Flächen sind Feuerwehraufstellflächen sowie erforderliche Licht- und Lüftungsschächte für Kellergeschosse und Tiefgaragen bis zu einer Fläche von 10 % zulässig. Damit soll eine ausreichende Begrünung und ein kleinklimatischer Ausgleich erreicht sowie die Aufenthaltsqualität der Freiflächen erhöht werden. Dies gilt auch für mögliche nicht bebaute Flächen innerhalb von Bauräumen. Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind nicht zulässig, um ein gesundes Mikroklima zu erhalten.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von ausreichend großen Vegetationsflächen sowie von Versickerungsbereichen sind Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich

mit sickerfähigen Belägen und Aufbauten mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 zu versehen.

Begrünung der Stellplätze und Tiefgaragen

Um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen, sind die Tiefgaragendecken außerhalb von Gebäuden, Zufahrten, Zuwegungen und befestigten Terrassen bzw. in direkten Anschluss daran, gem. Festsetzung des Bebauungsplans herzustellen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen.

Baumpflanzungen

Bäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und ist insbesondere für die Qualität der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen von hoher Bedeutung. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Planung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt.

Im Geltungsbereich befindet sich lediglich ein Bestandsbaum, der für die Umsetzung der vorgesehenen Planung voraussichtlich gefällt werden muss. Um den oben genannten Verlust des Vegetationsbestands auf dem Grundstück zu kompensieren, müssen innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 5 standortgerechte Laubbäume vorhanden sein.

Die erforderliche Nachpflanzung ist mit standortgerechten Laubbäumen entsprechend den Güteanforderungen zu erbringen.

In die Hinweise des Bebauungsplans wird des Weiteren aufgenommen, dass ein Baumbestands- bzw. ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist. Eine Pflanzliste ist in den textlichen Hinweisen enthalten.

Dachbegrünung

Auf den Flachdächern des Sondergebiets ist eine extensive Dachbegrünung zu entwickeln. Dabei sind mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Der Aufbau muss aus einer mindestens 20 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht bestehen, um ein ausreichendes Wasserspeichervermögen und eine verbesserte Vitalität gewährleisten zu können. Dies ist aufgrund der längeren Trockenphasen im Zuge des Klimawandels notwendig. Es sind heimische Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen, da diese Arten ökologisch wertvoll sind, indem die Artenvielfalt durch das Anlocken von Insekten erhöht wird, die Vögel als Nahrungsgrundlage dienen. Die Dachbegrünung leistet zudem einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag, da sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern kann. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen installiert, sind diese aus Gründen der zusätzlichen Effizienz dieser Anlagen und der positiven kleinklimatischen Wirkung mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Eine Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß soll durch sickerfähig herzustellende Beläge bei offenen Stellplätzen in Form von z.B. Pflasterbelägen mit breiten Fugen oder Sickersteine umgesetzt werden.

Infolge der hohen zulässigen Grundflächenzahl und der Bodenbeschaffenheit ist keine oberirdische, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers möglich. Die Entwässerungsplanung (IVM Gebäudetechnik GmbH & Co. KG; 2023) sieht daher vor, die Versickerung des auf den neuversiegelten Flächen im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers teilweise über die Dachbegrünung des Flachdachs erfolgen zu lassen. Das Flachdach ist bereits mit einer Dachbegrünung geplant, darüber hinaus kann die Dachfläche mit entsprechendem Aufbau als Retentionsdach ausgebildet werden. Das System hat den Vorteil, dass bereits ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Dach gespeichert wird. Ein Teil des Wassers wird von der Dachbegrünung aufgenommen oder kann verdunsten. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über gedrosselte Dachabläufe entwässert. Die Aufdachdämmung kann bei diesem System ohne Gefälle ausgebildet werden - somit können auch die Positionen der Dachabläufe / Regenfallleitung besser an die Grundrisse im Dachgeschoss angepasst werden. Durch die gedrosselte Ableitung verringert sich auch die Dimension der Regenfallleitungen.

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über eine innenliegende Regenfallleitung zunächst ins 1.UG geführt, unter der TG-Decke bis zur Nordfassade verzogen und einem Außen liegenden Regenwasserschacht mit Filterkorb zugeführt. Der Schacht erhält einen Notüberlauf in eine geschlossene Rigole, die als Rückhaltebecken dient. Das überschüssige Regenwasser wird von dort aus über einen Drosselschacht in das städtische Regenwasserkanalnetz abgeleitet.

In dem Regenwasserschacht wird für die Regenwassernutzung eine Tauchpumpe installiert. Das Wasser wird von dort aus in eine Innen aufgestellte Regenwasserzisterne im 2.UG gepumpt. Das gesammelte Regenwasser der Zisterne wird über ein Hauswasserwerk mit Trinkwassernachspeisung mittels Druckleitung im Gebäude verteilt und an das Fassaden-Bewässerungssystem angeschlossen. Über die Regenwassernutzungsanlage können auch Toiletten, Urinale und Gartenwasseranschlüsse versorgt werden.

Auch eine Rückspeisung auf das Retentionsdach zur Bewässerung der Dachbegrünung wäre möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Parkflächen wird, wenn möglich, oberflächennah versickert oder in die Rückhaltung mit Drosselschacht eingeleitet.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Generell sind Gebäude wasserdicht zu errichten sowie gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Durch die entstehende Bebauung darf es gemäß Hinweisen zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG). Auch sind Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) gegebenenfalls ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete.

5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine ausreichend dimensionierte, dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. In Kombination mit sickerfähigen Belägen und einer extensiven Begrünung der Dächer wirken sie sich reduzierend auf den Abfluss des Niederschlagswassers aus.

Der zu pflanzende Baum- und Vegetationsbestand sowie die Schaffung von begrünten Flächen und einer extensiven Begrünung auf den Dächern und entlang der Fassaden innerhalb des Planungsgebiets tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei und wirken dem Klimawandel entgegen.

Durch die Festsetzung standortgerechter Arten sind Arten zu wählen, die an das Klima angepasst sind.

Zudem sorgen die festgesetzten 20 cm Mindestschichtdicke bei der Dachbegrünung für ein ausreichendes Wasserspeichervermögen auch bei klimatisch bedingt vermehrt auftretenden Trockenphasen.

Um die Gefahr der Überflutung der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen bei Starkregenereignissen zu verringern, wird eine Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche ausgebildet.

5.12 Verkehrskonzept

5.12.1 Erschließungskonzept

Erschlossen ist das Planungsgebiet von Norden über die Dr.-Wintrich-Straße, von wo aus mit dem PKW die Stellplatzanlage des Einzelhandelszentrums erschlossen ist. Von dort ist auch die Tiefgaragenzufahrt erreichbar.

Fußläufig ist das Planungsgebiet durch Wegeverbindungen mit der Umgebung vernetzt.

Fahrradstellplätze sind aufgrund des geringen Platzangebots im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans lediglich in den Untergeschossen des Gebäudes vorgesehen.

5.12.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Durch die Planung erfolgt eine angemessene und geringfügige Nachverdichtung. Eine einschlägige Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht erwartet.

5.13 Schallschutzkonzept

Zur Klärung immissionsschutztechnischer Belange wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in welchem nachgewiesen wurde, dass unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gesamtsituation und der vorliegenden Planung mit Maßnahmenempfehlungen und städtebaulicher Abwägung die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz eingehalten werden können:

Schalltechnische Beurteilung Verkehrslärm:

Die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Wohngebiete werden an allen untersuchten Immissionsorten rechnerisch eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden an allen untersuchten Immissionsorten rechnerisch signifikant unterschritten.

Die „Grundrechtsschwellen“ (Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung) werden an allen untersuchten Immissionsorten rechnerisch deutlich unterschritten.

Anlagenlärm:

Die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm werden rechnerisch eingehalten.

Nach TA Lärm sollen Geräusche aus dem An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, falls:

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Schallschutzmaßnahmen Anlagenlärm:

Der Betrieb der gastronomischen Nutzung (einschl. Außenbewirtschaftungsflächen) ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken.

Die gewerbliche Nutzung der oberirdischen KFZ-Stellplätze (u.a. Kundenverkehr der gastronomischen Nutzung) ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken.

Bautechnische Schallschutzmaßnahmen Zu- und Ausfahrten:

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage (einschließlich Rampenbereich) ist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan einzuhausen.

Die schallharten Bauteile (Innenwände und Decke) der Einhausung sind, beginnend ab der Zufahrtsöffnung der Tiefgarage, hochschallabsorbierend auf einer Länge von mindestens 10 m mit einem Schallabsorptionsgrad von $\alpha \geq 0,8$ zu verkleiden.

Regenrinnen im Bereich der Zu- und -Ausfahrt sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.

Soweit ein Tor vorgesehen wird, ist das Tiefgaragentor entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszuführen. Durch Wartung des Tores ist eine Vermeidung von relevanten Geräuschen bei Toraktivierungen zu gewährleisten. Die Tiefgaragenausfahrt ist mit einer Torschließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten. Das Bedienelement zur Öffnung des Tiefgaragentores ist so anzuordnen, dass es, ohne den PKW zu verlassen, benutzt werden kann.

Die Fahrbahnoberfläche der Kfz-Fahrgassen ist asphaltiert auszuführen.

Die gebäudetechnischen Anlagen, welche im Planungsgebiet errichtet werden, sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik so zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vom 26.08.1998 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Schallschutzmaßnahmen für innerbaulichen Schallschutz und Außenfassaden

Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz für Außen- und Innenbauteile ist nach Art. 62(1) Satz 1 BayBO im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Die Mindestanforderungen aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2018, Schallschutz im Hochbau sind zu beachten.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten und hinweislich aufgenommenen Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert werden.

6 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus, sind also alle zu erwartenden Eingriffe kompensiert.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

- Abriss eines eingeschossigen Bestandsgebäudes und Neubau eines 8-geschossigen Punkthauses mit leicht versetzten Geschossen
- Schaffung von Wohneinheiten, Flächen für gewerbliche Nutzungen und einen Gastronomiebetrieb
- Verträgliche Nachverdichtung
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, vorwiegend in Tiefgaragen
- Verträgliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens

7.2 Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)

- Tiere + Pflanzen: es kommt zu dem Verlust von einem Baum durch Fällungen im Rahmen der Baumaßnahme. Nach Fällmaßnahmen müssen laut Festsetzung mindestens 5 standortgerechte Bäume im Geltungsbereich vorhanden sein, um dem Verlust zu kompensieren.
- Biologische Vielfalt: der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen sowie die Festsetzung zu blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und heimischen, standortgerechten Sträuchern sowie einer Dach- und Fassadenbegrünung trägt zum Erhalt und der Stärkung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen bei und unterstützt so die Sicherung der biologischen Vielfalt.
- Landschaft: durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Begrenzung der zulässigen Wandhöhe wird das Planungsgebiet gut in die umgebenden Strukturen eingebunden.
- Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung: es ist voraussichtlich mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen dieses Umweltbelangs zu rechnen. Vom Planungsgebiet ausgehende Lärmemissionen werden im Rahmen des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzung und Regelungen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zur Nutzung von erneuerbaren Energien allgemein zulässig. Durch diese Solar- und Photovoltaikanlagen ist die Nutzung regenerativer Energie gewährleistet.
- Luft + Klima: die Umsetzung der Planung bedingt keine Beeinträchtigung des Umweltbelangs; durch Neupflanzungen sowie Dachbegrünung werden Maßnahmen zur Förderung des lokalen Kleinklimas unternommen. Eine Durchlüftung des Planungsgebiets erscheint weiterhin als gegeben.
- Fläche + Boden: im Vorhabengebiet beträgt die Versiegelung 91,5 %. Der Boden ist bereits stark anthropogen überprägt, die Umsetzung der Baumaßnahme führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Umweltbelangs. Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Neupflanzungen wird dem hohen Versiegelungsgrad teilweise entgegengewirkt.
- Kultur- und Sachgüter: voraussichtlich nicht betroffen.
- Vermeidung von Emissionen: das Vorhaben wird so umgesetzt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Anlieger kommt.
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in

Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

7.3 Verkehr und Erschließung

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs – Unterbringung eines großen Anteils in Tiefgaragen
- Geringfügige Erhöhung des Verkehrs

Ebersberg, den 21.02.2023
