



**Stadt Ebersberg**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 203**  
**Südlich der Münchener Straße**  
Mitarbeiterwohnungen für die Kreisklinik

Begründung

Aufgestellt:  
09.10.2018

Planfertiger:

Arbeitsgemeinschaft

**SCHOBER ARCHITEKTEN**  
Architektur + Stadtplanung  
Augustenstraße 73  
80333 München

mit

**HAHN WENSCH ARCHITEKTEN**  
Aberlestraße 18  
81371 München  
Fon + (49) 089 30707 801

**VORENTWURF**  
Stand 05.12.2018

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

### **1 Allgemeines**

Die Stadt Ebersberg hat am 17.11.2017 die Mehrfachbeauftragung „städtebauliche Entwicklung im Bereich der Münchner Straße“ ausgelobt, mit dem Ziel einen Ersatzneubau eines Personalwohngebäudes für das bestehende Schwesternwohnheim der Kreisklinik zu errichten.

Der Beitrag der Arbeitsgemeinschaft Schober Architekten und Stadtplaner mit Hahn Wensch Architekten aus München hat mit ihrem Entwurf die Ausschreibung gewonnen.

Dieser Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Errichtung mehrerer Personalwohnhäuser für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kreisklinikums Ebersberg.

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 203 – Südlich der Münchener Straße – Mitarbeiterwohnungen für die Kreisklinik am 09.10.2018 gefasst.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich, erfordert jedoch aufgrund seiner Größe und der vorhandenen Bebauung eine planungsrechtliche Neuordnung.

Die Höhenlage des Baugebiets liegt bei 574,00 m über Normalnull, im nördlicheren Bereich, an der Münchner Straße. Beim anstehenden Boden handelt es sich um eine würmzeitliche Jungmoräne mit Endmoränenzügen zum Teil mit Vorstoßschotter bestehend aus sandig bis tonig-schluffigem Kies. Weitere Angaben ergeben sich aus dem Bodengutachten zum Bebauungsplan. Der Bohrerlaubnis hierzu wurde am 5.11.2018 erteilt.

Altlasten, sowie Bodendenkmäler sind im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Stadt Ebersberg nicht vorhanden.

Ein Teil der Grundstücke ist derzeit mit dem Gebäude des ehemaligen Dialysezentrums des Kreisklinikums Ebersberg bebaut. Derzeit werden die Bestandsgebäude für die Klinikverwaltung genutzt. Die restlichen Grundstücke liegen brach und dienen als Parkplätze. Sammeldepot für Altkleider, Schuhe und Altglascontainer sind auch vorhanden.



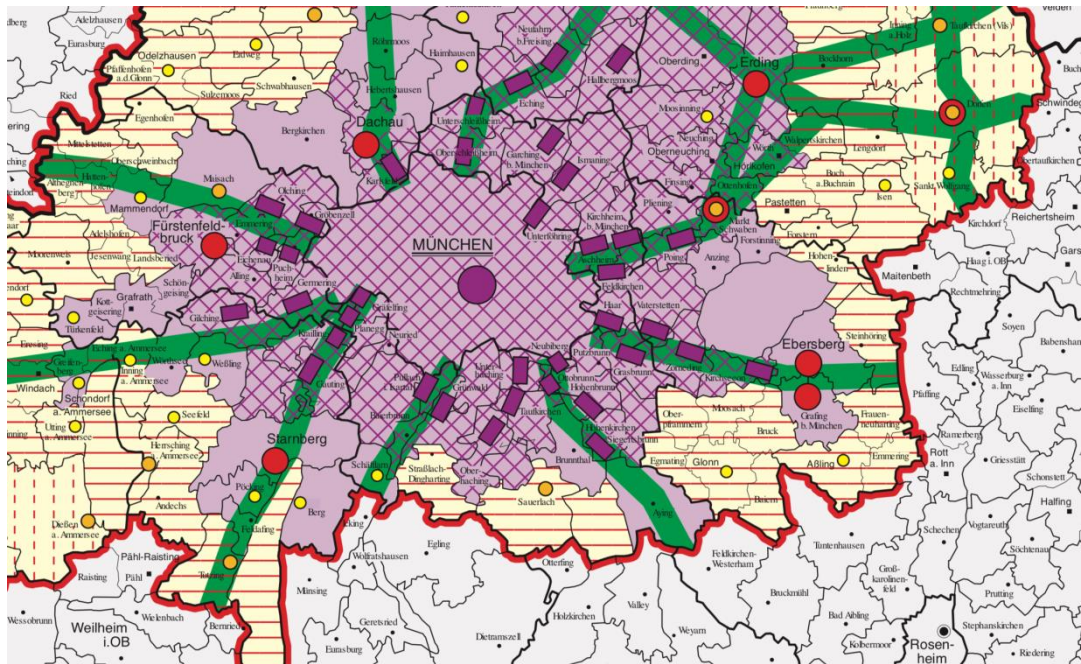
Luftbild der Stadt Ebersberg . Ausschnitt o.M.

## 2 Landesplanung

Die Stadt Ebersberg ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) gemeinsam mit Grafing b. München als Mittelzentrum, im Regionalplan 14, ausgewiesen.

Der Regionalplan 14 der Region München sieht vor, die Mittelzentren im Stadt- und Umlandbereich Münchens weiter zu stärken. Sie dürfen auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufen erhalten. Für die äußere Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Münchens und speziell für den Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlicher Raum – in diesem befindet sich auch die Stadt Ebersberg – hält der Regionalplan folgende Entwicklungsziele vor.

- \* Die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen sollen gestärkt und weiterentwickelt werden.
- \* Eine Suburbanisierung soll entgegengewirkt werden.
- \* Die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll verbessert werden.
- \* Die überörtlich bedeutsamen Freiräume sollen erhalten und funktionsgerecht entwickelt werden.



Regionalplan 14. Ausschnitt o.M.

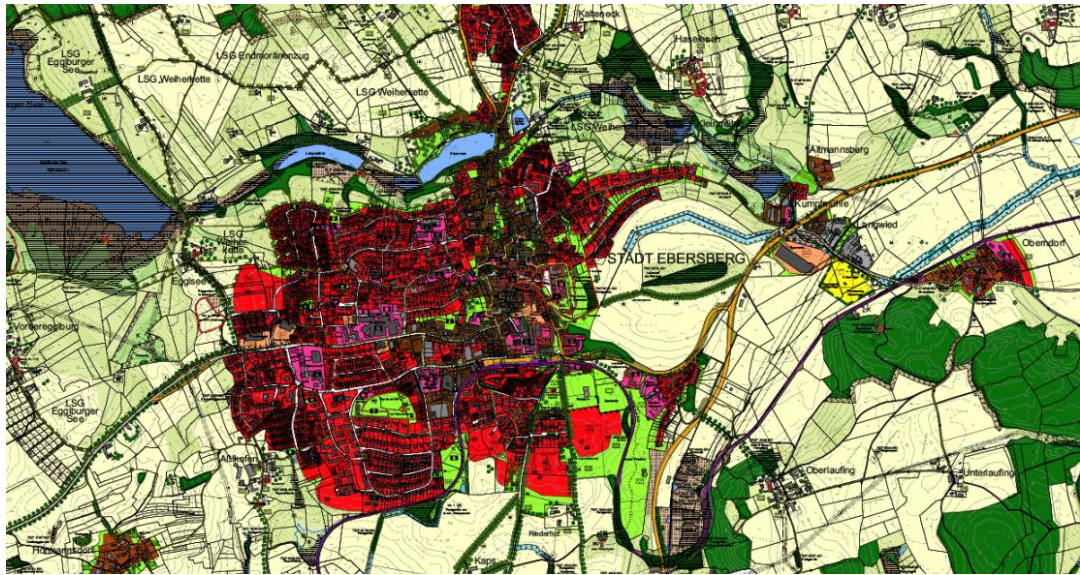
### 3 Flächennutzungsplan Ebersberg 2013

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg vom 23.07.2013 sind Teile des Plangebiets (Flurstücke 807/2, 807/3, 807/4 und 807/12) als Sonderfläche ausgewiesen. Dieser Bereich soll im Parallelverfahren, entsprechend den südlichen Flurstücken 807/5 und 807/6, zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Gemäß § 13a BauGB ist hierzu eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Grundstück gehört zum Areal des Kreisklinikums Ebersberg. Es beinhaltet den südlichen Teilbereich der Kreisklinik Ebersberg, der im Westen und im Süden durch das Wohngebiet entlang der Hochriesstraße, im Osten durch eine Tankstelle und das Wohngebiet am Guffertweg und im Norden durch die baulichen Anlagen des Kreisklinikums Ebersberg begrenzt wird. Die Flächen sind ca. 5.041 m<sup>2</sup> groß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flur-Nummern 807/2, 807/3, 807/4, 807/5, 807/6, 807/12, 815 (Teil Flächen), der Gemarkung Ebersberg.





#### 4 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich des Planungsgebietes grenzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich Hochriesstraße“ einschließlich seiner ersten Änderung an, welcher am 03.12.2001 in Kraft getreten ist. Die Satzung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Weitere, jedoch nicht direkt an das Planungsgebiet angrenzend liegende Bebauungspläne sind, der BP 191 „Gärtnerestraße Nord“ und der BP 174 „Gärtnerestraße“ in Osten und der Bebauungsplan 106 „Hochriesstraße“ in Südwesten.



## **5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Da das bestehende Schwesternwohnheim der Kreisklinik Ebersberg an der von –Scala-Straßen1-3 abgebrochen werden soll, ist beabsichtigt auf dem Grundstück des ehemaligen Dialysezentrums einen Ersatzneubau zu errichten. Wesentliches Planungsziel der Stadt Ebersberg ist es neuen kostengünstigen Wohnraum für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kreisklinikums Ebersberg zu schaffen und somit die Attraktivität als Arbeitsgeber zu steigern.

Die planungsrelevanten Ziele der Stadt Ebersberg für dieses Gebiet sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, das behutsame Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sowie Stellplätze die bisher oberirdisch vorhanden sind, in einer Tiefgarage unterzubringen.

## **6 Instrument und Verfahren**

Der Bebauungsplan dient sowohl einer maßvollen Nachverdichtung des innerstädtischen Baugebietes, dem Schaffen von bedarfsgerechtem, bezahlbarem Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau, sowie eine Verbesserung der örtlichen Stellplatzsituation durch den Bau einer möglichst hohen Anzahl von Stellplätzen, mindestens jedoch 200 Parkplätze in einer zusammenhängenden Tiefgarage. Weiterhin werden mit dieser Planung die brach liegenden Flächen südlich der bestehenden Bebauung (ehemaliges Dialysezentrum) einer neuen hochwertigen Nutzung zugeführt. Dies stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, im Sinne von § 13 a Abs. 1 BauGB. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben.

Das Bauleitplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und ohne Umweltbericht (§ 2a BauGB) durchgeführt. Es entfällt ebenso ein naturschutzrechtlicher Ausgleich, da der Eingriff auf Grund dieser Regelung vor dieser Bebauungsplanaufstellung als erfolgt gilt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## **7 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Stadt Ebersberg setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan fest. Weitere Nutzungen, z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke etc. sind im WA-Gebiet grundsätzlich zulässig.

Entsprechend der BauNVO werden Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die den Wohngebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte minimieren sollen.

Tankstellen sind wegen zu erwartenden stehenden Emissionen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe stehen auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes im Gegensatz zu

den beschlossenen Planungszielen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes entgegen, da ein übermäßiges Verkehrsaufkommen an dieser Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden soll. Die Einschränkungen nach der Art zulässiger Hauptanlagen ermöglicht es, schutzwürdige Wohnfunktionen zu sichern.

Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO) dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, so dass weitere unterschiedliche ergänzende Nutzungsanforderungen (z. B. Gartenhaus, Fahrradschuppen) umgesetzt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung resultiert aus der Festesetzungskombination von Bauräumen in Verbindung mit max. zulässigen Wandhöhen.

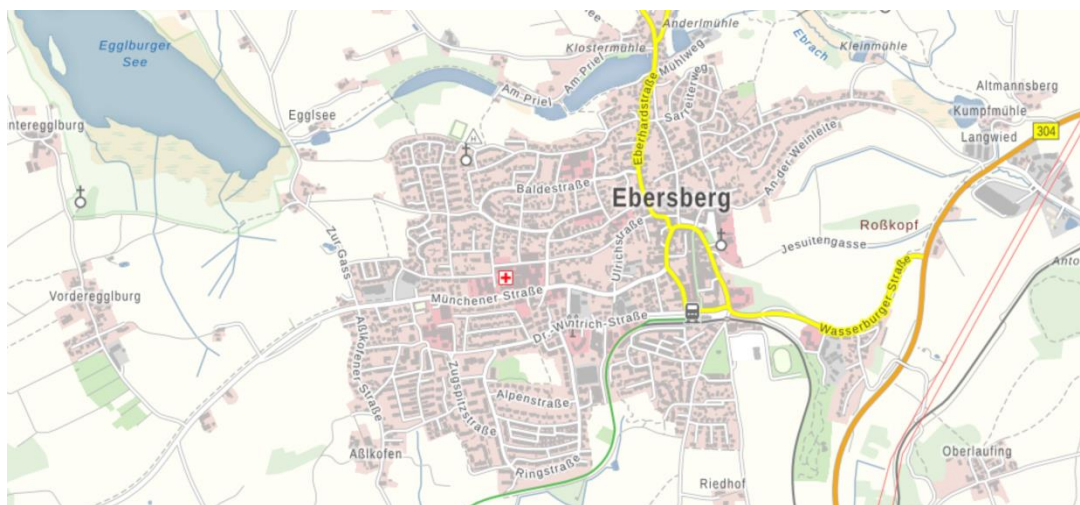
Für das Planungsgebiet gelten 2.630 m<sup>2</sup> als maximal zulässige Grundfläche. Um das Quartier möglichst verkehrsberuhigt zu gestalten ist eine Fläche von etwa 4.350 m<sup>2</sup> für eine großflächige Tiefgarage zulässig.

Im nördlichen Teil des Gebäudekomplexes erlaubt die maximal zulässige Wandhöhe 18,0 Metern, festgesetzt durch die Oberkante der baulichen Anlage als Höhenkante über NN, die Errichtung von max. VI Vollgeschossen. Im südlichen Abschnitt des Planungsgebiets sind maximal III Vollgeschosse zulässig. Letztere ermöglicht einen maßstabvollen städtebaulichen Übergang zu den benachbarten Wohngebieten.

## 8 Verkehr

Die Erschließung zum Planungsgebiet erfolgt über die Münchner Straße. Die vorhandenen Straßenquerschnitte sind hier ausreichend dimensioniert, um die bestehenden Verkehrsmengen und die Neuverkehre aufzunehmen.

Der Siegerentwurf der vorangegangenen Mehrfachbeauftragung von Büro Schober Architekten mit Hahn Wensch Architekten aus München schlägt eine Überquerungsmöglichkeit zwischen dem Vorhabengebiet und dem Kreisklinikum vor. Dieser Idee soll grundsätzlich gefolgt werden.



Lage des Kreisklinikums im Stadtgebiet. Ausschnitt o.M.

## 9 Immissionsschutz

Der städtebauliche Entwurf der ARGE Schober Architekten mit Hahn Wensch Architekten sieht vor, dass zur Münchner Straße hin, Laubengänge und nicht schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 angeordnet werden. Aufenthaltsräume sind nach Süden, zum Lärm abgewandeten Quartiershof ausgerichtet.



Perspektive Quartiermitte . ARGE Schober Architekten mit Hahn Wensch Architekten

Die Stadt Ebersberg geht davon aus, dass beim WA-Gebiet die geplanten Wohnnutzungen im innerstädtischen Bereich zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Zum Bebauungsplanverfahren ist ein Schallschutzgutachten in Bearbeitung, mit dem Ziel, die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zum Vorhaben auf der Bauleitplanungsebene zu definieren und festzulegen.

## 10 Städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Münchner Straße“	5.613 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohnen	2.630 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	573 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	741 m <sup>2</sup>



## **11      Kosten der öffentlichen Erschließung**

Die Baugrundstücke sind erschlossen. Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an.

.....

(Siegel)

Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister