



STADT EBERSBERG

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 228
„Ringstraße“

VORENTWURF

Fassung: 12.11.2024

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Roman Henneke, M.Sc. Geographie
Jana Linssen, M.Sc. Urbanistik
Sophie Jürgens, M.Sc. Biodiversität und Umweltbildung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahrensart	3
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	3
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	3
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation	5
3.4	Grünordnerische Grundlagen	5
3.5	Artenschutz	6
3.6	Denkmalschutz	7
3.7	Verkehr und Erschließung	7
3.8	Ver- und Entsorgung	7
3.9	Soziale Infrastruktur	7
3.10	Vorbelastungen	7
4	Ziele des Bebauungsplanes	8
4.1	Städtebau	8
4.2	Grünordnung	9
5	Planungskonzept	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung	11
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	13
5.5	Stadtgestalt	14
5.6	Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche	14
5.7	Abstandsflächen	14
5.8	Grünordnungskonzept	15
5.9	Artenschutz	17
5.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
5.11	Verkehrskonzept	18
5.12	Schallschutzkonzept	19
6	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:	21
7	Auswirkungen der Planung	21
7.1	Städtebau	21
7.2	Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)	21
7.3	Verkehr und Erschließung	22

1 Anlass der Planung

Die Flächen zwischen der Kolpingstraße und der Ringstraße stehen seit der Aufgabe des Betriebsstandorts der Firma IAC leer und sollen einer Nachnutzung zugeführt werden. Die Eigentümerin der Fläche plant hier die Umsetzung eines Gesundheitscampus entlang der Kolpingstraße und eine ergänzende Wohnbebauung an der Ringstraße.

Um das zukünftige Baurecht unter den Maßgaben moderner Stadtplanung und den damit verbundenen Anforderungen zu schaffen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 12.09.2023 durch den Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg gefasst.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 228 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit 4.000 m² festgesetzt wird und es sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt.

In den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor der planerischen Entscheidung als bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG ist nicht anzuwenden.

Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i. S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Stadt im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.

Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Ebersberg südlich der Dr.-Wintrich-Straße zwischen der Kolpingstraße im Westen und der Ringstraße im Osten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 634 und 732 einschließlich eines jeweils etwa 2 m breiten Streifens der Ringstraße (Fl.Nr.732/1) sowie der Kolpingstraße (Fl.Nr.634/8). Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9.070 m².

Die Flurstücke Fl.Nrn. 634 und 732 befinden sich im Eigentum der Eurytos Immobilien GmbH & Co. KG. Die Flurstücke 732/1 und 634/8 sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet und befinden sich im Eigentum der Stadt Ebersberg. Eine Neuordnung der Flurstücke erfolgt gemäß der Neuaufteilung der Baugebiete in der Planzeichnung.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Regionalplan (RP) / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

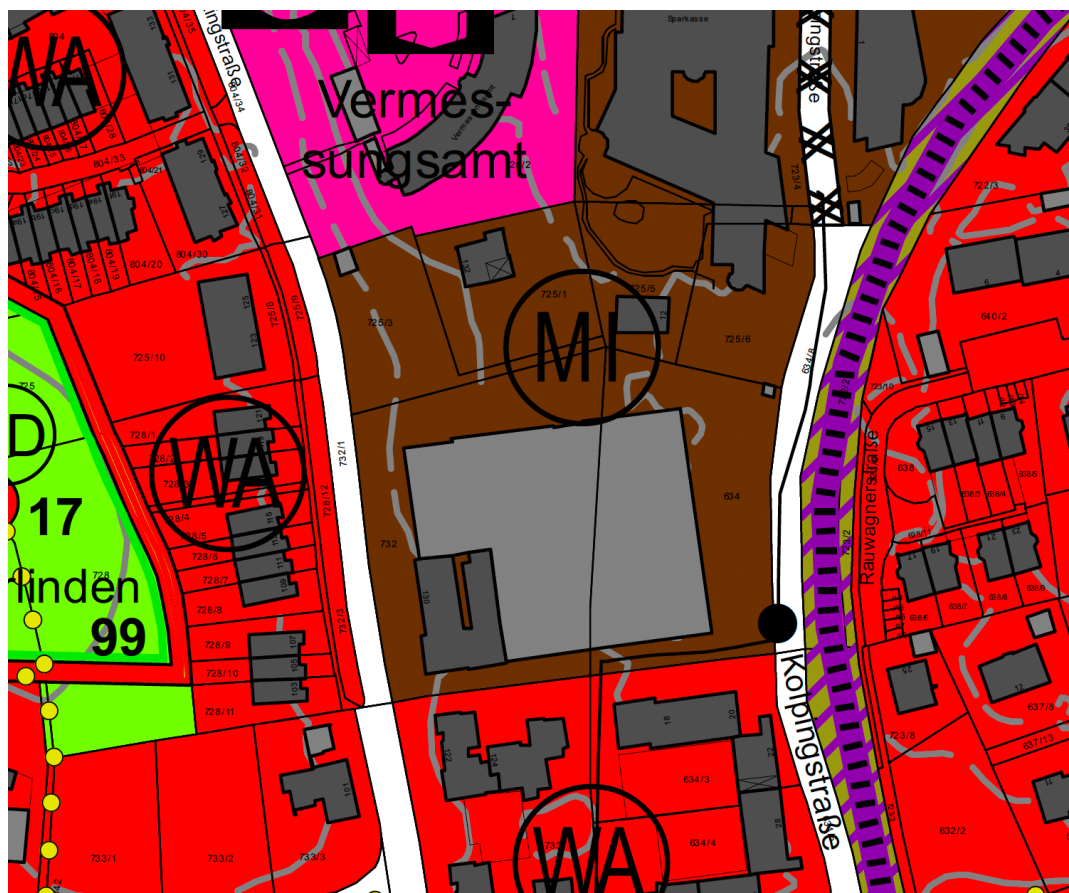
Im Rahmen der Flächensparoffensive gem. LEP 3.2 sind bayerische Kommunen dazu aufgefordert verstärkt Innenentwicklungspotenziale für die Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die Schaffung von gesundheitsrelevanten Einrichtungen stellt zudem einen Gewinn für die Bevölkerung der Stadt Ebersberg dar.

Gem. RP ist die Stadt Ebersberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion München gekennzeichnet.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen (s. Abbildung 2). Die tatsächliche Flächennutzung entspricht nicht dieser Gebietsausweisung. Da auch die geplanten Nutzungen nicht im Mischgebiet unterkommen können, ist der Flächennutzungsplan gemäß der geplanten Gebietsnutzung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



- 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

Das Planungsgebiet liegt zwischen einer Wohnsiedlung (westlich der Ringstraße) und der Bahnlinie im Osten (östlich der Kolpingstraße) in einem gemischt genutzten Band aus Wohn-, Gewerbe und Verwaltungsnutzungen. Die Fläche ist im Bestand weitestgehend von Versiegelung und Bebauung geprägt. Zu finden ist hier eine leerstehende Gewerbehalle sowie entlang der Ringstraße bis zu 3-geschossige Büroeinheiten. Im Westen zur Ringstraße hin befindet sich zudem eine Stellplatzanlage vor dem Bürovorbau. Richtung Osten ist das Bestandsgebäude abgetreppt. Auch im Norden und Süden sind die umliegenden Freiflächen versiegelt und dienen als Abstell- und Rangierflächen für den ehemaligen Gewerbebetrieb. Während östlich die Kolpingstraße ans Planungsgebiet anschließt, liegen im Süden Wohnnutzungen mit bis zu 4 Vollgeschossen und im Norden gemischte Nutzungen aus Wohngebäuden, das Landratsamt der Stadt Ebersberg und vereinzelte Gewerbebetriebe.

Im Planungsgebiet selbst sind kaum Grünflächen und nur wenige Bäume vorhanden. An der östlichen Grundstücksgrenze steht eine Baumreihe aus jungen Laubbäumen. In Richtung Norden wird das Planungsgebiet durch eine lange, dichte, hohe Hecke begrenzt.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen auf ca. 573 m ü. NHN und fällt in Richtung Osten auf ca. 564 m ü. NHN.

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen¹ in der Naturraum-Einheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ und nach Ssymank² 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).

Im Bestand weist das Planungsgebiet bereits eine Versiegelung von ca. 90 % auf.

Im Bereich des Baufeldes wurden ab Geländeoberkante bis max. ca. 2,3 m darunter Auffüllböden (nicht natürliche Oberböden, bindige und rollige Auffüllungen) angetroffen, denen die eiszeitlichen Moränenablagerungen unterschiedlichen Korngrößenspektrums unterlagert sind.

¹ Emil Meynen, Josef Schmithüsen (Hrsg. et.al.): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 1953 - 1962

² Ssymank, Naturräume und Großlandschaften 1994

Wasserhaushalt

Es sind keine oberirdischen Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Dem Baugrundgutachten (m plan, Stand 09.04.2024) ist zu entnehmen, dass der mittlere Grundwasserstand bei ca. 562 m bis 563 m üNN2016 liegt. Im Bereich des Baufeldes wurden außerdem gespannte Grundwässer unterhalb der geplanten Gründungssohle in > 8m unter der Geländeoberkante angetroffen.

Klima und Luft

Das Klima in Ebersberg ist 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.

Der Siedlungsbereich in Ebersberg liegt bioklimatisch günstig. Durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grünflächen und den nahen Waldgebieten findet ein guter Kaltluftaustausch statt. Auch die gut durchgrünter aufgelockerten Wohnbereiche in der Umgebung tragen ihren Teil dazu bei.

Vegetation und Baumbestand

Das Planungsgebiet ist vorwiegend von Versiegelung geprägt. Entlang der Kolpingstraße ist eine Baumreihe mit Unterwuchs in Form einer Hainbuchenhecke vorhanden. Im Südwesten des Planungsgebiets befindet sich eine große Hängebirke mit einem geschätzten Stammumfang über 100 cm.

Der Norden des Planungsgebiets ist durch eine Hecke begrenzt, die hauptsächlich aus Hainbuche besteht und mit Blutrottem Hartriegel, Sparriger Zwergmispel und Brombeere durchwachsen ist.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Im Planungsgebiet sowie in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete und Biotope vorhanden.

Erholung

Das Planungsgebiet selbst hat keine vorrangige Bedeutung für die Naherholung. Es grenzen auch keine Freiflächen oder sonstige zur Erholungsnutzung geeignete Flächen an.

3.5 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand 2024) untersucht.

Der Bebauungsplan umfasst ein weitgehend bebautes Gewerbegebiet. Die Versiegelung im Planungsgebiet ist bereits sehr hoch. Auf Grundlage der Habitatpotenziale im Planungsgebiet wurden im Jahr 2024 Zauneidechsen, Fledermäuse und Brutvögel vertieft untersucht.

Im Rahmen der Kartierungen wurden 16 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Dabei ist von einem vermuteten Brutvorkommen des Hausrotschwanzes auszugehen, welcher keine saP-relevante Art ist. Anzumerken ist in der Umgebung außerhalb des Plangebiets ein Brutverdacht für Haus- und Feldsperlinge, welche ebenfalls artenschutzrechtlich bedeutsam sind. Entlang der das Planungsgebiet umgebenden Gehölzstrukturen wurden außerdem jagende Fledermäuse nachgewiesen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine sonstigen floristisch oder faunistisch hochwertigen Lebensräume vorhanden.

3.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst und in unmittelbarer Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

3.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Ringstraße oder die Kolpingstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

An den ÖPNV ist das Planungsgebiet über die Bushaltestelle Ebersberg Sparkassenplatz in 230 m fußläufiger Entfernung angeschlossen. Zudem ist der S-Bahnhaltepunkt Ebersberg in etwa 500 m fußläufiger Entfernung zu erreichen, an dem sowohl die S-Bahn 4 als auch der Regionalzug 48 der Südostbayernbahn hält.

3.8 Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Anschluss an die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gegeben ist. Die Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen und treten von der Ringstraße sowie von der Kolpingstraße aus in das Planungsgebiet ein.

3.9 Soziale Infrastruktur

Die Grundschule Ebersberg liegt in etwa 900 m fußläufiger Entfernung. Die Realschule Ebersberg wird ca. 750 m nordwestlich des Planungsgebiets verortet. In 400 m Entfernung liegt nordwestlich vom Planungsgebiet der Kindergarten St. Benedikt.

3.10 Vorbelastungen

3.10.1 Alllasten

Die Baugrunduntersuchung hat für das Planungsgebiet in den Bereichen der Beprobungen keine Auffälligkeiten oder einschlägige Belastungen der Böden nachweisen können.

3.10.2 Kampfmittel

Es liegen Informationen zu eventuellen Belastungen durch Kampfmittel vor. Da das Planungsgebiet bereits im Bestand bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine Kampfmittel im Planungsgebiet vorkommen.

3.10.3 Immissionen

Gewerbe- und Anlagenlärm

Im näheren Umfeld befinden sich keine relevanten schallemittierenden Gewerbeanlagen oder vergleichbare Einrichtungen, die sich auf das Planungsgebiet auswirken.

Schienen- und Straßenlärm

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der östlich gelegenen eingleisigen Bahnstrecke Grafing-Ebersberg.

Auf Grundlage der Verkehrsbelastungsdaten der DB AG wurde für den Streckenabschnitt eine Belastung von 63 S-Bahnen und 28 Regionalzüge tagsüber und 18 S-Bahnen und 7 Regionalzüge nachts angenommen. Dies entspricht einem Emissionspegel $L'w$ /dB(A)/m von 84,2 tags und 81,6 nachts. Insbesondere sind die Quietschgeräusche belastend, die durch die Schienenkurve entstehen, an der sich

das Planungsgebiet befindet, wodurch ein Zuschlag für die Schallbelastung rechnerisch zu berücksichtigen ist.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Erschütterungen

Zur Beurteilung der durch die Bahnstrecke 5710 Grafing-Ebersberg verursachten Erschütterungen im Planungsgebiet wurde vom Büro ACCON GmbH eine „Stellungnahme zu Erschütterungseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb auf die Gebäude des geplanten Gesundheitscampus Ebersberg an der Bahntrasse Grafing – Ebersberg in Ebersberg“ (02.01.2023) erstellt. Auf Basis des bereits im Jahr 2017 erstellten erschütterungstechnischen Prognosegutachtens für das Areal südlich des Planungsgebietes und den in diesem Gutachten beschriebenen Prognoseberechnungen und deren Ergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass es aufgrund des prognostizierten Rückgangs der Fahrbewegungen nachts zu noch geringeren Belastungen kommt, als im beschriebenen Referenzgebiet. Damit wird der nach DIB 4150-2 vorgegebene Beurteilungsanhaltswert $A_r = 0,05$ für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum unterschritten. Entsprechend ist davon auszugehen, dass aus dem Bahnbetrieb her keine unzulässigen Erschütterungsemissionen im geplanten Gebiet auftreten werden.

Elektromagnetische Felder

Es wurde ein technisches Gutachten zur Analyse der magnetischen Feldimmission (ITD Ingenieurbüro, Stand November 2023) ausgehend von den Bahnstromleitungen im Planungsgebiet angefertigt.

Die elektrische Feldstärke wird von der Betriebsspannung auf dem Fahrdraht und der Speiseleitung bestimmt und ist zudem von der Entfernung der Messposition zur Bahntrasse abhängig. Maximal konnten Messwerte unter 100 V/m festgestellt werden. Da alle Werte weit unterhalb des zulässigen Grenzwerts von 5000 V/m liegen, ist diese Größe für den Personenschutz nicht relevant.

Bei den aktuell festgestellten Ergebnissen werden die Grenzwerte der magnetischen Flussdichte entsprechend der 26. BImSchV im Mittel zu weniger als 0,4 % ausgeschöpft. Eine Personengefährdung durch magnetische oder elektrische Wechselfelder, herrührend vom derzeitigen elektrischen Bahnverkehr oder der elektrischen Netzversorgung, ist im angegebenen Frequenz- und Abstandsbereich daher nicht gegeben. Die festgestellte Feldimmission kann daher im Bereich des Bauvorhabens als unbedenklich eingestuft werden.

Auch bei einem gleichzeitigen Anfahren mehrerer Bahnen würden die Grenzwerte sicher eingehalten.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Nachnutzung von brachliegenden und ungenutzten Flächen im Innenbereich
- Schaffung eines Gesundheitscampus mit zugehörigen Nebennutzungen
- Schaffung von Wohnraum in zentraler Ortslage
- Gewährleistung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen
- Verträgliche Abwicklung des steigenden Verkehrsaufkommens

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Schaffung einer hochwertigen Durchgrünung sowie Pflanzung von neuen Bäumen mit entsprechenden Güteanforderungen für die Pflanzqualität
- Schaffung einer fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit von der Ringstraße zur Kolpingstraße
- Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Außenanlagen sowie Schaffung von differenziert nutzbaren Freibereichen für die Anwohner*innen
- Begrenzung der Versiegelung auf das unvermeidbare Maß
- Schaffung eines von Nord nach Süd verlaufenden Grünzugs
- Verbesserung des Kleinklimas und des Regenrückhalts durch extensive Dachbegrünung
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- Beachtung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz
- Erstellung eines Energiekonzepts
- Entwicklung eines leistungsfähigen Regenwassermanagements

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Es soll ein gemischt genutztes Quartier mit Flächen für einen Gesundheitscampus im Osten und Wohngebäuden im Westen entwickelt werden. Die aufgeweiteten U-förmigen Bauraumstrukturen sollen dabei einen ruhigen Innenhof mit durchgrüntem Aufenthaltsbereichen für die Bewohner*innen und die Nutzer*innen des Gesundheitscampus schaffen.

Im Gesundheitscampus sollen verschiedene gesundheitsbezogene Nutzungen unterkommen, wie z.B. Arztpraxen, Pflege- und Rehaeinrichtungen, stationäre Aufenthalte sowie ergänzende Nutzungen wie Apotheken, Orthopädietechniker und Personalwohnungen. Darüber hinaus soll das Angebot durch ein gastronomisches Angebot und eine Kindertagesstätte ergänzt werden.

Im östlichen Bereich entlang der Ringstraße und Bahnlinie ist eine lärmabschirmende Bebauung in Form von einer durchgehenden Fassade mit einer Höhenentwicklung von bis zu 20 m vorgesehen, die sich durch einen Durchgang im Erdgeschoss zum öffentlichen Raum öffnet. Mit der Höhenentwicklung der Wohngebäude im Westen von maximal 13 m und einer Terrassierung auf 11 m zur Ringstraße kann ein guter Übergang zur westlich angrenzenden, niedrigeren Bebauung geschaffen werden. Insgesamt kann mit diesem Konzept dem Anspruch der Umsetzung einer flächeneffizienten Bauweise durch eine dichte Bebauung Rechnung getragen werden.

Da das neue Quartier auch für die umliegenden Quartiere eine Durchlässigkeit von der Kolpingstraße zur Ringstraße ermöglichen soll, wird eine fußläufige und öffentlich nutzbare Durchwegung von West nach Ost gesichert, die sich aufgrund des hohen Geländesprungs von ca. 10 m von West nach Ost jedoch nicht barrierefrei gestalten lässt. Diese Wegeverbindung durch die Grünflächen im Gebietsinneren bildet eine ruhige Alternative für Fußgänger*innen abseits der Straßen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in zwei Tiefgaragen, eine für das Wohnen und eine für den Gesundheitscampus, untergebracht werden. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen über die Kolpingstraße, über die bis auf den Besucher*innenverkehr für das MU 1.1 und MU 1.2 das gesamte Verkehrsaufkommen abgewickelt wird. Die Zufahrt zu der westlichen Tiefgarage, die für das Wohnen vorgesehen ist, wird im nordöstlichen Grundstücksbereich angeordnet und erfolgt von der Kolpingstraße aus, um einerseits aufgrund des Höhenversprungs eine möglichst flächeneffiziente Zufahrt zu ermöglichen und andererseits die Wohnbebauung an der Ringstraße vor dem Verkehrslärm zu schützen.

Um eine für alle Verkehrsteilnehmer*innen sichere Stellplatzsituation für die oberirdischen Besucher*innenstellplätze an der Ringstraße und der Kolpingstraße zu schaffen, werden jeweils Teilbereiche der Bestandsstraßen in den Geltungsbereich mit einbezogen und zu Stellplatzflächen umgewidmet. Der jeweilige Fußweg wird auf die hinterliegenden Grundstücke verlegt. So können die Längsparker-Besucher*innenstellplätze direkt von der Straße angefahren werden, ohne hierbei eine Kreuzungssituation mit dem Fußweg zu schaffen.

Insgesamt wird das Planungsgebiet besonders im Verhältnis zur gegenwärtigen Situation stärker entsiegelt und die Planung führt durch die Umstrukturierung zu einem Urbanen Gebiet mit öffentlichen/privaten Grünflächen zu einer deutlichen Verbesserung der Grünversorgung und der ökologischen Verhältnisse.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Urbanes Gebiet MU gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Dieses wird in drei Teilbaugebiete gegliedert, um die Nutzungsverteilung im Gebiet regeln zu können. Diesen Teilbaugebieten werden jeweils Flächen für Stellplätze entlang der Straßen zugeordnet. Hier sollen die notwendigen Besucher*innenstellplätze untergebracht werden.

Das Urbane Gebiet MU dient neben der Unterbringung von Wohnnutzungen auch der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies umfasst beispielsweise Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen oder Beherbergungsbetriebe.

In den westlichen Teilbaugebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind nur Wohnnutzungen zulässig. Hiermit soll ein guter Übergang zur weiter westlich anschließenden reinen Wohnbebauung geschaffen werden. Diese Bestandswohnnutzungen in der Umgebung können so von zusätzlichem Betriebs- und Anlagenlärm sowie von erhöhten Verkehrsaufkommen weitestgehend geschützt werden.

Das Teilbaugebiet MU 1.3 soll hingegen die vorgesehen Nutzungen des Gesundheitscampus aufnehmen. Hier sind allgemeine Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen und ausschließlich Wohnnutzungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf sowie Mitarbeiter*innenwohnungen zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen insgesamt ausgeschlossen, um hier Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Praxen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen etc. verbindlich anzusiedeln, die zu einer Belebung des öffentlichen Raumes und auch des Innenhofes beitragen. Zusätzlich können damit die geplanten Nutzungen mit erhöhtem Besucher*innen-Verkehr gut zugänglich und wahrnehmbar in den unteren Geschossen untergebracht werden.

Die Einzelhandelsnutzungen im MU 1.3 sind lediglich im Erdgeschoss des Gesundheitscampus zulässig. So kann eine ungehinderte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden und der Charakter eines Gesundheitscampus gesichert werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen würden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen drei Teilbaugebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3 durch festgesetzte maximal zulässige Geschossflächen und maximal überbaubare Grundflächen bestimmt. Diese werden durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen ergänzt.

Die unterschiedlichen Größen der Teilbaugebiete sowie die jeweils zulässigen Grund- und Geschossflächen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Zudem sind die daraus resultierenden Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) aufgeführt. Es handelt sich um gerundete Werte.

Grund- und Geschossfläche

	MU 1.1	MU 1.2	MU 1.3	MU Gesamt
Baugebietsfläche in m ²	2.380	2.130	4.180	8.690
Zulässige GR nach § 19 Abs 2 BauNVO in m ²	980	860	2.160	4.000
Zulässige GRZ nach § 19 Abs 2 BauNVO	0,41	0,40	0,52	0,46
Zulässige GR inkl. Überschreitungen durch Terrassen und Balkone in m ²	1.070	950	2.540	4.560
Zulässige GRZ inkl. Überschreitungen durch Terrassen und Balkone	0,45	0,45	0,61	0,52
Zulässige GR inkl. Überschreitungen durch Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs 4 Nr. 1 und 2 BauNVO in m ²	1.470	1.290	3.240	6.000
Zulässige GRZ inkl. Überschreitungen durch Terrassen und Anlagen 19 § Abs 4 Nr. 1 und 2 BauNVO	0,62	0,61	0,78	0,69
Zulässige GR inkl. Überschreitungen durch Anlagen nach § 19 Abs 3 BauNVO (bauliche Anlagen unter Geländeoberfläche) in m ²	1.620	1.380	3.040	6.040
Zulässige GRZ inkl. Überschreitungen durch Anlagen nach § 19 Abs 3 BauNVO (bauliche Anlagen unter Geländeoberfläche)	0,68	0,65	0,73	0,70
Zulässige GF nach § 20 BauNVO in m ²	4.000	3.800	8.800	16.600
Zulässige GFZ nach § 20 BauNVO	1,68	1,78	2,11	1,91

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zu den Grundflächen und den Geschossflächen können die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete von 0,8 Grundflächenzahl und 3,0 Geschossflächenzahl eingehalten werden.

Mit der differenzierten Festsetzung zu den Grundflächen und den Überschreitungsmöglichkeiten können die erforderlichen Tiefgaragen realisiert werden und gleichzeitig ausreichend private und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen gesichert werden.

Wandhöhen

Die Festsetzungen der Wandhöhen beziehen sich im MU 1.1 und MU 1.2 entlang der Ringstraße auf den Höhenbezugspunkt 573,4 m ü. NHN. Die zulässigen Wandhöhen im MU 1.3 beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 564,7 m ü. NHN an der Kolpingstraße. Damit kann durch die Festsetzung maximaler Wandhöhen jeweils das städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Bebauung zu den Straßenräumen hin geregelt werden und eine angemessene Einpassung der Bebauung in die Umgebung sichergestellt werden.

In den Bauräumen im MU 1.1 und MU 1.2 an der Ringstraße sind die Wandhöhen auf 13 m begrenzt. Zur Straße hin werden diese auf 11 m reduziert, um die Abtrepung der gegenüberliegenden Bebauung aufzugreifen und weniger dominant zum Straßenraum hinzuwirken.

Im MU 1.3 ist die Wandhöhe auf 20 m begrenzt und lässt damit wie vorgesehen eine urbane Höhenentwicklung zu. Zur Kolpingstraße sind zulässigen Wandhöhen auf 17 m abgestuft, um ebenso wie an der Ringstraße weniger dominant zu wirken. In Richtung Innenhof sind die Höhenbegrenzungen zunächst auf 17 m und dann weiter auf 9 m abgestuft. So kann der Innenhof ausreichend belichtet und die Freiflächen angemessen genutzt werden.

Der obere Bezugspunkt der höchstzulässigen Wandhöhe wird durch den oberen Abschluss der Wand definiert. Im Fall einer Attika bildet diese den oberen Abschluss der Wand. Sofern keine Attika vorhanden ist, wird der obere Abschluss der Wand definiert durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Es wird je Teilbaugebiet ein Bauraum festgesetzt, der durch Baugrenzen definiert wird. Die Baugrenzen der Bauräume sowie die Ausdehnung der Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind so gewählt, dass der Baumbestand auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird und die Wurzelbereiche der Bäume nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

In den Untergeschossen sollen sowohl Kellergeschosse, Tiefgaragen als auch Technikräume unterkommen. Da die konkreten Lagen und Ausdehnungen der Anlagen zum derzeitigen Planstand noch nicht absehbar sind, sind die Anlagen unterhalb der Bauräume aller Teilbaugebiete sowie dazwischen, innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. So kann im Verlauf des weiteren Planungsprozesses ein gewisser Gestaltungsspielraum erhalten werden. Die Ausdehnung dieser Anlagen ist über die Festsetzung der Grundfläche jedoch flächenmäßig beschränkt, um die Versiegelung insgesamt zu begrenzen.

Um eine natürliche Belichtung der Untergeschosse zu ermöglichen, sind in untergeordnetem Maße Lichtschächte und Abböschungen zulässig, welche die Baugrenzen überschreiten dürfen. Auch Be- und Entlüftungsschächte sowie Lichtschächte sind im notwendigen Maße außerhalb der Baugrenzen und Flächen für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

Die östliche Baugrenze im MU 1.3 darf durch Vordächer überschritten werden. So können überdachte Eingangsbereiche zum Gesundheitscampus ermöglicht werden.

Um das geplante städtebauliche Bild des Planungskonzeptes zu sichern, sind die Bauräume sehr eng bemessen. Mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Balkone dürfen deshalb die Baugrenzen überschreiten, sind jedoch in ihrer Ausdehnung begrenzt, um begrünte Freibereiche zu sichern und das geplante städtebauliche Bild herzustellen. So können für die Erdgeschosswohnnutzungen großzügige private Terrassen in den vorgesehenen Gartenbereichen errichtet werden und großzügige Balkone in den Obergeschossen entstehen.

Nebenanlagen und Stellplätze sind nur in den Bauräumen und den jeweils festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Des Weiteren soll der ruhende Verkehr in den Tiefgaragen unterkommen. So können die innenliegenden Freiräume von oberirdischen baulichen Anlagen und Parkverkehr weitestgehend freigehalten werden. Zulässig sind außerhalb der Bauräume lediglich Zufahrten und Wege, Müllauffstellflächen, Fahrradabstellplätze, Spielplätze und erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr. Dies ermöglicht ein gewisses Maß an Gestaltungsspielraum im Planungsgebiet.

Es verlaufen diverse übergeordnete Leitungen im Planungsgebiet. Diese, sowie die entsprechenden Schutzstreifen, sind von Bebauung freizuhalten. Die wesentlichen Leitungen und die dazugehörigen Schutzstreifen werden in der Planzeichnung dargestellt. Hierzu gehört der 4 m breite Schutzstreifen einer Gasleitung im Norden des Grundstücks und ein 5 m breiter Schutzstreifen einer Wasserversorgungsleitung im Süden und Osten des Grundstücks.

5.5 Stadtgestalt

Dachgestaltung

Im MU sind ausschließlich Flachdächer zulässig. So können Dachnutzungen wie Dachbegrünung und Retentionsdächer realisiert werden, um das Lokalklima zu stärken.

Die Begrenzung der Dachaufbauten in ihrer Höhe, Fläche sowie Lage, als auch die festgesetzte Einhausung, sichert das geplante städtebauliche Erscheinungsbild und verhindert eine übermäßige Sichtbarkeit der Dachaufbauten.

Um ein möglichst nachhaltiges Quartier zu fördern, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in Kombination mit einer Dachbegrünung zu errichten. Hierfür sind 50 % der nutzbaren Dachfläche heranzuziehen. Nutzbar ist in diesem Fall die Fläche, die nicht durch Dachaufbauten belegt ist oder der Be- und Entlüftung oder Belichtung dient.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Dies ist erforderlich, um einen angemessenen Sichtschutz für eine Kita-Freifläche zu gewährleisten. Die Bodenfreiheit muss mindestens 8 cm betragen, damit sie keine Barriere für Kleintiere darstellen. Die Bodenfreiheit sollte nicht zu groß sein, da im Planungsgebiet eine Kita geplant ist.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund des Höhenunterschieds, des von West nach Ost abfallenden Geländes im Planungsgebiet, werden Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einpassung der Baukörper sowie zur Herstellung und Modellierung der Geländeoberfläche zugelassen. Über die etwaige Genehmigungspflicht entscheidet der Art. 6 des bayerischen Abgrabungsgesetzes BayABgrG.

Werbeanlagen

Die Begrenzung der Werbeanlagen in ihrem zulässigen Maß, ihrer Lage sowie ihrer Ausgestaltung verhindert ein negatives Auswirken auf den öffentlichen Raum und trägt zu einem angemessenen Erscheinungsbild des Quartiers bei.

5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche

Der ruhende Verkehr soll bis auf die Besucher*innenstellplätze an der Kolpingstraße und an der Ringstraße gesamtheitlich in Tiefgaragen unterkommen, welche von der Kolpingstraße aus angefahren werden. Zufahrten auf das Baugrundstück sind entsprechend nur entlang der Besucher*innenstellplätze, den Anlieferzonen sowie an der Zufahrt zur Tiefgarage zugelassen. Um sicherzustellen, dass vor allem die zentrale Grün- und Wegeverbindung in Ost-West-Richtung nicht durch Zu- und Ausfahrten gestört wird, werden hier Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen.

5.7 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind gem. Artikel 6 BayBO einzuhalten.

Eine Ausnahme davon bilden die Abstandsflächen an der Engstelle zwischen den Bauräumen im MU 1.1 und MU 1.2. Hier definieren die Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen das Maß der Abstandsflächen. Dies ist erforderlich, um ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Geländeoberfläche zwischen den Baukörpern und die dort vorgesehene Durchwegung für die Öffentlichkeit zu erhalten. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier Aufenthaltsräume im Erdgeschoss lediglich dann zulässig,

wenn eine ausreichende Belichtung über eine andere Fassadenseite gewährleistet werden kann.

5.8 Grünordnungskonzept

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. Damit soll eine ausreichende Begrünung und ein kleinklimatischer Ausgleich erreicht werden. Um das Planungsgebiet ökologisch aufzuwerten, sind die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen als Rasenflächen in Kombination mit Stauden- und Strauchpflanzungen herzustellen. Dabei wurde zum Teil strapazierfähige Rasenfläche gewählt, damit die Anwohner*innen diese nutzen können. Die restliche Rasenfläche soll einen Kräuteranteil von 50 % aufweisen, um mehr Arten im Planungsgebiet zu etablieren und so auch die Insektenvielfalt zu fördern. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden, um den herzustellenden Vegetationsbestand langfristig in seiner Ausprägung zu erhalten. Vor allem soll durch die Begrünung eine Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung, mittig im Planungsgebiet, geschaffen werden, da die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls auf dieser Achse begrünt sind.

Da im Planungsgebiet unter anderem Wohnnutzung sowie Pflegeeinrichtungen und eine Kita zulässig sind und dafür Wege, Erschließungsflächen, Spielflächen, Terrassen, Fahrradstellplätze sowie Freiflächen für die Kindertagesstätte mit wassergebundenen Belägen benötigt werden, sind diese auch in den Bereichen der zu begrünenden Flächen bis zu max. 30 % der zu begrünenden Flächen zulässig. Mit der Begrenzung der versiegelten Flächen wird des Weiteren sichergestellt, dass ein hoher Anteil der zu begrünenden Flächen übrigbleibt.

Gehölzpflanzungen

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. Daher sind insgesamt 40 standortgerechte Laubbäume als zu pflanzen festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere 50 Sträucher als zu pflanzen festgesetzt. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Planung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt. Bei den Neupflanzungen soll besonders Wert auf standortgerechte Baumarten gelegt werden, da im Bestand bereits einige Bäume abgängig sind.

Im Geltungsbereich befanden sich ehemals 20 Bestandsbäume (Stand: 2023), wovon mittlerweile 13 Bestandsbäume gefällt wurden. Somit befinden sich noch 7 Bestandsbäume innerhalb des Planungsgebiets. Von den 7 Bestandsbäumen weist lediglich eine Birke (*Betula pendula*) an der südwestlichen Ecke des Planungsgebiets ein höheres Alter auf.

Aufgrund der Planung können keine Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt werden. Durch die Festsetzung von Neupflanzungen kann der Verlust der Bestandsbäume jedoch ausgeglichen und sogar erhöht werden. Auch die zusätzlichen Strauchpflanzungen tragen zur Erhöhung der Anzahl an Gehölzen gegenüber dem Bestand bei.

Sollten im Zuge der Bauausführung dennoch Bestandsbäume erhalten bleiben, können diese, sofern sie den Güteanforderungen entsprechen, aufgrund derer höherer ökologischer Wertigkeit auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Begrünung der Stellplätze und Tiefgaragen

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke gem. Festsetzung des Bebauungsplanes vorzusehen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen. Dadurch soll ein ausreichender durchwurzelbarer Raum gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen wird eine einzuhaltende Mindesthöhe für den fachgerechten Bodenaufbau festgesetzt, um auch in diesen Bereichen den Baumneupflanzungen einen ausreichenden Wurzelraum gewährleisten zu können.

Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. Sie kann Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Auf den Flachdächern der Neubauten ist daher Dachbegrünung herzustellen. Insgesamt maximal 20 % der neu errichteten Dachflächen dürfen für Dachaufbauten im MU 1.1 und MU 1.2 verwendet werden und sind nicht zu begrünen. Im MU 1.3 wird dieser Anteil erhöht auf max. 50 %. Die verbleibenden Dachflächen werden mit einer Mindestschichtdicke des Substrats von 20 cm begrünt. Auf den begrünten Dachflächen ist die flächenmäßige Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie erlaubt.

Ebenso haben begrünte Fassaden einen positiven kleinklimatischen Effekt und bieten zusätzlichen Lebensraum für zahlreiche Insektenarten. Daher sind die Stützwände, die zum Höhenausgleich des Planungsgebiets erforderlich sind, mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Hierbei sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und der Verordnung Erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) zu beachten. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage sowohl auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 als auch auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ verwiesen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von Versickerungsbereichen sind Erschließungsflächen, untergeordnete Wege, Feuerwehraufstellflächen, Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze wasserdurchlässig mit unterschiedlichen Abflussbeiwerten (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen.

Als Anpassung an immer häufiger auftretende Starkregenereignisse und an den teilweise schwach durchlässigen Boden werden Anforderungen an die wasserdichte Ausführung von Lichtschächten, Tiefgaragen und Kellergeschossen festgesetzt. Außerdem wird in den Festsetzungen darauf verwiesen, dass für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden muss und auch befristete Grundwasserabsenkungen

wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Ebenfalls zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante zu errichten sowie die Tiefgaragenzufahrt so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Diese Maßnahmen dienen außerdem zum Schutz vor auf Grund der abfallenden Topographie des Planungsgebietes gegebenenfalls abfließenden Niederschlagswasser.

5.9 Artenschutz

Bei den Kartierungen im Jahr 2024 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG, Stand 2024) wurden Zauneidechsen, Fledermäuse sowie Mauersegler und sonstige Brutvögel untersucht. Es wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen und Fledermäusen nachgewiesen. Fledermäuse wurden lediglich entlang der Gehölzstrukturen um das Planungsgebiet herum vorgefunden.

Von den nachgewiesenen Vogelarten sind Mauersegler (*Apus apus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Haus- (*Passer domesticus*) und Feldsperling (*Passer montanus*) saP-relevant. Davon wurden Mauersegler und Rotmilan lediglich im hohen Überflug über dem Planungsgebiet gesichtet. Haus- und Feldsperling kommen in den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken vor und werden somit als Brutvögel der Umgebung eingeordnet. Somit werden die vier nachgewiesenen saP-relevanten Arten nicht als Brutvögel im Planungsgebiet eingestuft. Im Planungsgebiet besteht Brutverdacht für den Hausrotschwanz als nicht saP-relevante Art.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots von Fledermäusen und Vögeln müssen die Bäume und Bestandsgebäude außerhalb von Brut- und Nistzeiten, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entfernt werden, da Fledermäuse oft ihre Quartiere wechseln und Einzeltiere alle potenziellen Habitatstrukturen am Bestandsgebäude im Plangebiet an einzelnen Tagen nutzen können.

Außerdem werden in den Hinweisen des Bebauungsplans Vorschläge zur fledermausfreundlichen Beleuchtung sowie Vermeidung von Vogelschlag gegeben, die im Durchführungsvertrag zu sichern sind. Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen, kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verhindert werden.

5.10 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

In Kombination mit sickerfähigen Belägen und einer extensiven Begrünung der Dächer wirken sie sich reduzierend auf den Abfluss des Niederschlagswassers aus.

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, werden Maßnahmen zum wasserdichten Ausbau von Untergeschossen sowie zur Verhinderung des Eintretens von Niederschlagswasser in die zu errichtenden Gebäude festgesetzt.

Der zu pflanzende Baum- und Vegetationsbestand sowie die Schaffung von begrünten Flächen und einer extensiven Begrünung auf den Dächern 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.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstückfläche und die damit ermöglichte Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt.

Des Weiteren ist die Errichtung von technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dächern der Neubauten geplant und wird durch den Bebauungsplan ermöglicht.

Um eine möglichst hohe Speicherung von CO₂ zu gewährleisten, wird auf eine ausreichende Eingrünung des Gebietes in Form von Baumpflanzungen und begrünten Dächern, wo dies möglich ist, geachtet.

5.11 Verkehrskonzept

5.11.1 Erschließungskonzept und Dienstbarkeiten

Die Besucher*innenstellplätze im MU 1.1 und MU 1.2 sind über die Ringstraße erschlossen, die Besucher*innenstellplätze des MU 1.3 entsprechend über die Kolpingstraße. Um keine querparkenden Autos vor den Gebäuden zu situieren und damit wertvolle Grundstücksbereiche zu sichern, werden sowohl an der Ringstraße als auch an der Kolpingstraße der Gehweg auf die Baugrundstücke verlegt und an den Straßen Längs-Stellplätze realisiert. So können Querungen der Gehwege durch Fahrten auf und von den Stellplätzen vermieden werden.

Die Anwohner*innenstellplätze hingegen kommen in einer Tiefgarage zum Liegen, die sich unter den beiden geplanten Gebäuden des MU 1.1 und MU 1.2 befinden soll und diese unterirdisch verbindet. Die Tiefgarage liegt innerhalb der Bauräume und innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Diese Tiefgarage ist über die Kolpingstraße und eine im Norden des Grundstücks verlaufende Tiefgaragenzufahrt erschlossen. In ihr sollen ca. 110 PKW-Stellplätze sowie 100 reguläre Fahrradstellplätze hergestellt werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des MU 1.3 liegt im Süden des Planungsgebiets an der Kolpingstraße. Die Tiefgarage liegt unter dem Bauraum des MU 1.3 und innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Gemäß des Stellplatzschlüssel der Stadt Ebersberg sind im MU 1.1 und MU 1.2 insgesamt 78 Wohnungen geplant. Bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen sind deshalb 117 Stellplätze erforderlich. Angelehnt an den Stellplatzschlüssel werden 10 Stellplätze als oberirdische Besucher*innenstellplätze entlang der Ringstraße realisiert, einer kommt im MU 1.3 unter. Eine Reduzierung der Besucher*innenstellplätze für das MU 1.1 und MU 1.2 um einen Stellplatz lässt sich durch die Nähe zum Bahnhof Ebersberg und die damit gute ÖPNV-Anbindung begründen. Zudem ist durch Aufzüge in den Tiefgaragen ein barrierefreier Zugang in alle Gebäude möglich.

Für das MU 1.3 und den Gesundheitscampus sind 100 Stellplätze zu errichten. Die erforderlichen 10 % Besucher*innenstellplätze können oberirdisch an der Kolpingstraße und nördlich des Bauraums errichtet werden.

Im Planungsgebiet werden insgesamt ca. 220 Stellplätze hergestellt.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist zudem die Sicherung einer fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit. Von der Ringstraße soll ein Weg zwischen den Bauräumen des MU 1.1 und MU 1.2 durch den geplanten Innenhof und durch den festgesetzten Durchgang im Bauraum des MU 1.3 zur Kolpingstraße führen. Aufgrund der stark ansteigenden Topografie im Planungsgebiet kann der Weg nicht barrierefrei errichtet werden. Um die Durchwegung für die Öffentlichkeit zu sichern, ist der entstehende Weg mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Hier ist eine Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

5.11.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Im Verkehrstechnischen Gutachten der BVR (März 2024) wurden für das Planungsgebiet die verschiedenen Verkehrsarten untersucht und die Auswirkungen des Bauvorhabens beurteilt.

Für den Kfz-Verkehr wurde ein Mittelwert von zusätzlichen 980 Kfz-Fahrten pro Werktag ermittelt. In der Spitzenstunde wurde ein Durchschnittswert von 112 Fahrten / Stunde ermittelt.

Hinsichtlich der durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehre wurde die Leistungsfähigkeit der relevanten Straßen und Knotenpunkte ermittelt. Dabei wurde eine ausreichende Dimensionierung der Kolpingstraße nachgewiesen. Auch für die Ringstraße konnte eine ausreichende Dimensionierung nachgewiesen werden.

Die Leistungsfähigkeit des Knoten Dr.-Wintrich-Straße / Kolpingstraße konnte auch nach Umsetzung des Bauvorhabens nachgewiesen werden.

Auch die Leistungsfähigkeit der Knoten Dr.-Wintrich-Straße / Gärtnerestraße, Münchener Straße / Gärtnerestraße und Dr.-Wintrich-Straße / Eichenthalstraße ist nach der Umsetzung des Bauvorhabens noch gegeben.

Trotz des bereits stark belasteten Knotens Dr.-Wintrich-Straße / Eichthalstraße konnte keine Verschlechterung des Verkehrsablaufes aufgrund der Zusatzbelastung durch das Bauvorhaben nachgewiesen werden.

Die entstehenden Konflikte aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben sind entsprechend lösbar.

5.12 Schallschutzkonzept

Auf Grundlage der in Kapitel 3.10.3 genannten Schallbelastungen wurde vom Büro C. Hentschel Consult (Oktober 2024) eine Ausbreitungsberechnung gemäß Schall-03:2014 durchgeführt.

Der Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet (MU) und steht im Einfluss der östlich verlaufenden Bahnstrecke Grafing – Ebersberg. Der Bebauungsplan gliedert das Gebiet in drei Bauräume MU 1.1 bis MU 1.3. Geplant ist ein U-förmiges Gebäude mit einer Wandhöhe von bis zu 20 m im Osten zur Bahn (MU 1.3) und davon abgeschirmt in Westen zwei T-förmige Gebäude mit einer Wandhöhe von bis zu 13 m (MU 1.1 und MU 1.2).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die ORW_{DIN18005} oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORW_{DIN18005} abgewichen werden soll, weil

andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung IGW_{16.BImSchV}), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die VDI 2719:1987, Kapitel 9 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht. Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1		16. BImSchV		TA Lärm	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA-Lärm})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Urbanes Gebiet	60	50 (45)	64	54	63	45

* in Klammern: gilt für Gewerbe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Pr.Nr. 2854-24 Ausgaben Oktober 2024) und die Lärmemissionen und -immissionen aus der östlich verlaufenden 1-gleisigen Bahnstrecke Grafing-Ebersberg berechnet und beurteilt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte gemäß Schall03:2014, ein Schienenbonus wurde gem. dem Elften Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht angewandt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 zu rechnen ist. Die Immissionsbelastungen liegen an der vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Ostfassaden im MU 1.3 mit bis zu 67 dB(A) tagsüber und 64 dB(A) nachts auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und überschreiten nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A).

Wo von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Abrücken der Bebauung ist nicht zielführend, da bei freier Schallausbreitung nachts auf dem gesamten Plangebiet mit Überschreitungen zu rechnen ist. Aktive Maßnahmen an der Bahn, für die Bebauung mit einer zulässigen Wandhöhe von bis zu 20 m, sind städtebaulich nicht vertretbar.

Im vorliegenden Fall ist die Bebauung im MU 1.3 mit dem Gebäuderiegel an der Bahn selbst als aktiver Schallschutz zu sehen. Durch den geplanten Gebäuderiegel mit einer Wandhöhe von 20 m wird der gesamte westliche Bereich abgeschildert. Auch am Gebäuderiegel selbst entstehen eine Vielzahl von abgeschilderten Fassaden, an denen der Orientierungswert eingehalten wird, womit auch ruhige Außenbereiche geschaffen werden können.

Ferner kann mit der geplanten Nutzung für die gesundheitliche Versorgung (Praxen etc.) planerisch dafür gesorgt werden, dass keine Bettenzimmer über die Ostfassade belüftet werden müssen.

Zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume wird auf Grund dessen neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine Grundrissorientierung („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt.

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 erwartende Eingriffe, 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 einer gewerblich genutzten Halle
- Schaffung von Wohngebäuden
- Schaffung von gewerblich genutzten Gebäuden im Sinne des Gesundheitscampus
- Schaffung eines gastronomischen Angebots für das Quartier
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren fußläufigen Verbindung zwischen Ringstraße und Kolpingstraße

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

- Tiere + Pflanzen + biologische Vielfalt: es kommt voraussichtlich zu dem Verlust von Bäumen und Grünflächen durch Fällungen im Rahmen der Baumaßnahme. Es werden umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen sowie die Festsetzung zu blütenreichen Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und standortgerechten Sträuchern sowie einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt, nach deren Umsetzung die Grünausstattung des Planungsgebiets gegenüber dem Bestand verbessert wird. Dem Artenschutz wird durch fachgerechte Maßnahmen Rechnung getragen.
- 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: voraussichtlich werden umfangreiche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, um die Schutzbedürftigkeit des Umweltbelangs ausreichend zu gewährleisten.
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zur Nutzung von erneuerbaren Energien. 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 Planungsgebiet wird sich die Versiegelung im Vergleich zum Bestand verringern. Der Boden ist bereits stark anthropogen geprägt,

die Umsetzung der Baumaßnahme führt zu keiner negativen Beeinträchtigung des Umweltbelangs.

- Wasser: Wasserschutzgebiete sowie Oberflächengewässer im Allgemeinen sind nicht betroffen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 562 m bis 563 m ÜNNH2016.
- 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.
- Über die beschriebenen Auswirkungen hinaus kommt es nicht zu abwägungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

7.3 Verkehr und Erschließung

- Schaffung von oberirdischen Besucher*innenstellplätzen
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Schaffung eines angemessenen Angebots an Lasten- und allgemeinen Fahrradstellplätzen