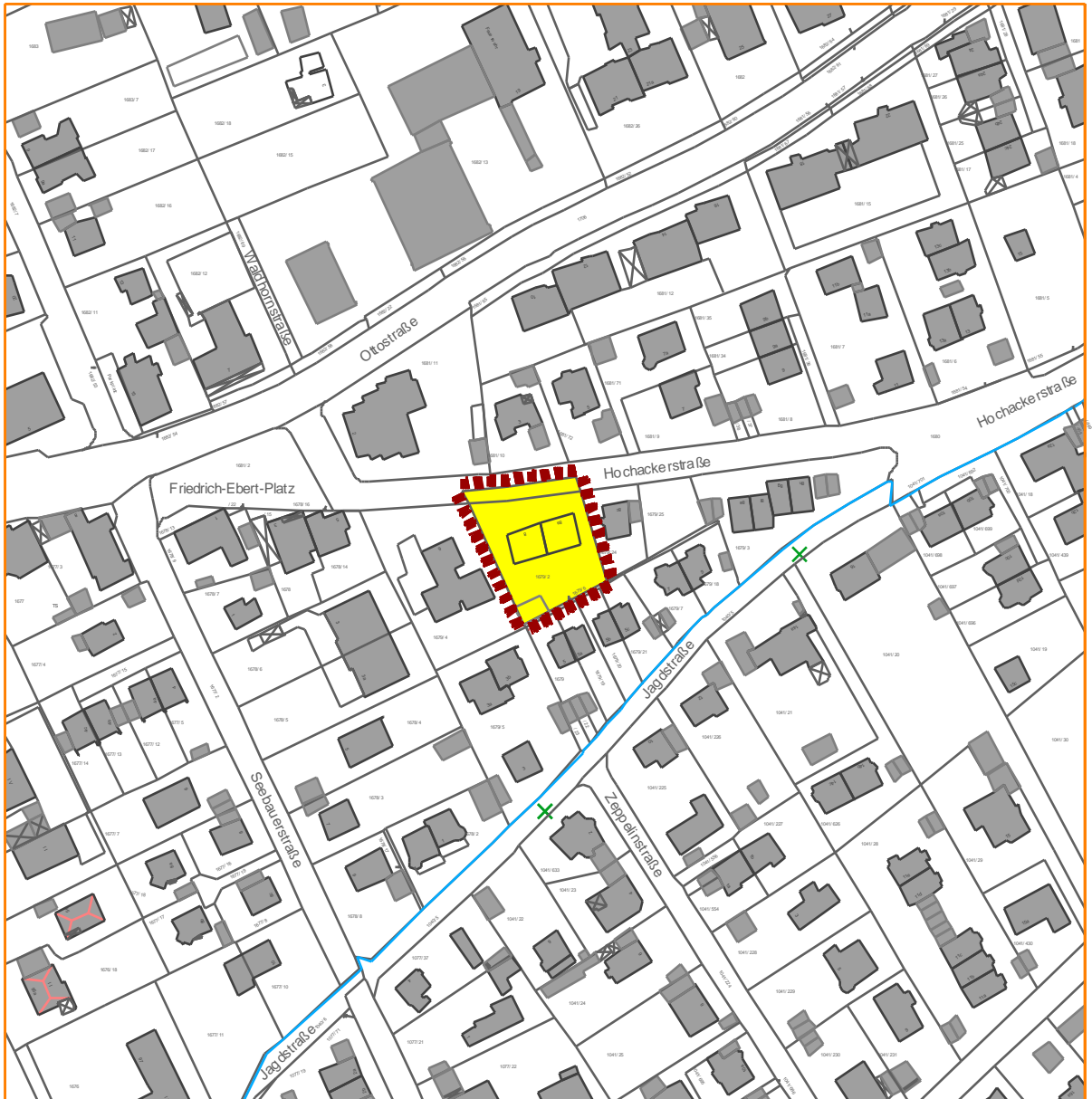


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 132 Flurnummer 1679/2 M. 1:500

Übersicht M. 1:2.500



aufgestellt: 02.10.2018

geändert:

Architekt Dipl. Ing. Eberhard W. Beck
Säntis - Straße 11, 81825 München
089/341013 info@architekten-b-e-r.de



1. Ziel der Planung

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Hochackerstraße 8 ist die Errichtung preisgünstiger Mietwohnungen geplant. Die Wohnbebauung soll im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogrammes umgesetzt werden. Dieses beinhaltet eine Zuwendung als Projektfinanzierung durch einen Zuschuss in Höhe von bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten und ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Der erforderliche Eigenanteil der Gemeinde in Höhe von 10 % kann in Form des Grundstückes eingebracht werden.

Das Grundstück Hochackerstraße 8 (Grundstücksgröße 979 qm) ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Abgeleitet aus der Umgebung ergibt sich damit die Möglichkeit einer dreigeschossigen Bebauung auf dem Grundstück. Auf dieser Basis wurde eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach entwickelt. In dem zweizeiligen Baukörper mit einer dazwischen liegenden Erschließung ist die Errichtung von sechs Wohneinheiten (drei Vierzimmerwohnungen und drei Dreizimmerwohnungen) vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche und die Wandhöhe festgesetzt.

Um möglichst viel Grünfläche zu erhalten, werden die Kfz-Stellplätze im Vorgartenbereich angeordnet. Für die Fahrräder werden zwischen den Gebäudeteilen überdachte Abstellanlagen geplant.

2. Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 wird 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 qm beträgt. Maßgeblich ist hier lediglich die Grundfläche der Hauptbaukörper. Diese Grundfläche wird durch die geplante Neubebauung 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.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Hohenbrunn in der Hochackerstraße, ca. 500 m Luftlinie von der Ottobrunner Ortsmitte entfernt. Das Gebiet (FINr. 1679/2) hat eine Größe von 979 m² und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. An das Grundstück grenzen im Westen drei- bis

fünf-geschossige Gebäude mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen an. Im Norden, Süden und Osten befindet sich ein Einfamilien- und Doppelhausgebiet. Das Grundstück ist zurzeit unbebaut.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Regionalplan München

Im Regionalplan München ist der Planungsbereich als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum und als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dar.

3.3 Grünordnerische Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene auf würmeiszeitlichen Schotterterrassen.

Boden und Topographie

Diese flachgründigen Niederterrassenschotter setzen sich aus sandigen Fein- bis Grobkiesen mit geringer Filterwirkung zusammen. Durch die ehemals bauliche Nutzung mit einem Wohnhaus sind bereits Eingriffe in die natürliche Bodenstruktur erfolgt.

Die mittlere Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 558,60 m üNN und ist als weitgehend eben zu bezeichnen.

Wasserhaushalt

Der vermutlich mittlere Grundwasserstand (MW) befindet sich in Ottobrunn ca. 10 m unter Geländeoberkante (GOK). Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Klima und Kleinklima

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950-1100 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis NW. Die lokale thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als hoch einzustufen, da weite Teile des Grundstücks versiegelt sind.

Vegetation und Baumbestand

Die im Planungsgebiet vorkommende potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse in diesem Bereich entwickeln würde, ist der Kiefern-Eichenwald mit Eichen-Hainbuchenwald.

Auf dem Grundstück befinden sich zurzeit nur zwei Kiefern. Aufgrund der Vornutzung als Flüchtlingsunterkunft (Wohncontainer) befindet sich wenig Strauch- und Krautwuchs auf der Fläche. Zwei Drittel des Plangebietes sind mit Asphalt und Schotter bedeckt.

Artenschutz

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung sind keine Biotoptstrukturen und Vorkommen gefährdeter Arten zu erwarten. Die Bäume im Plangebiet weisen keine Baumhöhlen auf.

3.4 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler. Auch Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.

3.5 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Ottostraße an die Rosenheimer Landstraße (M 22) und damit an das überörtliche Straßennetz sehr gut angebunden. Über die Buslinie 241 ist das Planungsgebiet an den S-Bahnhof Ottobrunn und in Verbindung mit der Linie 210 an den S- und U-Bahnhof Neuperlach Süd und damit an das regionale Personennahverkehrsnetz angebunden.

3.6 Technische Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert. Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen.

3.7 Altlasten

Nach dem Abriss des alten Gebäudes mit Keller wurden im Abraum teilweise leicht erhöhte Werte an PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Zink und Benzopyren festgestellt und der Abraum den Klassen Z0 bis Z2 zugeordnet.

Da eine künftige Bebauung des Grundstückes zu Wohnzwecken geplant ist, wird vor Baubeginn eine weitere Untersuchung des anstehenden Bodens erfolgen.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebau

Zur Schaffung von preisgünstigem gefördertem Wohnungsbau soll die Baulücke in der Hochackerstraße geschlossen werden. Es wird ein ortsverträgliches Maß der baulichen Nutzung angestrebt. Mit den geplanten drei Geschossen wird Bezug auf die heterogene Umgebungsbebauung von zwei Geschossen im Osten und bis zu fünf Geschossen im Westen. Die Gliederung der Baumasse erfolgt durch 'Wohnstangen' mit zurückgesetztem Treppenraum für eine kleinteiligere Gesamterscheinung. Die Ausrichtung des Baukörpers erfolgt parallel zur östlichen Grundstücksgrenze vermittelnd zwischen westlicher und östlicher Anschlussbebauung.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie nicht in die Struktur des Gebietes passen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundfläche von 295 qm und der maximal zulässigen Höhenentwicklung (Wandhöhe 8,95 m und Geschosigkeit) festgesetzt.

4.4 Grünordnung

Die beiden Kiefern im Nordosten des Grundstückes können aufgrund der auf beiden Längsseiten des Gebäudes benötigten Feuerwehrezufahrten nicht erhalten werden. Als Ausgleich wird pro angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum festgesetzt. Im Vorgartenbereich wird ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm gepflanzt. Im hinteren Gartenbereich werden drei Laubbäume mit Stammumfang von 18-20 cm oder Obstbäume mit Stammumfang 14-16 cm gepflanzt. Die Obstbäume dienen zugleich als Erntebaum, Bienenweide und Naturerlebnis.

Der Kinderspielplatz liegt straßenabgewandt und damit geschützt im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Die unversiegelten Flächen sind mit Rasenflächen und heimischen Strauchpflanzungen zu gestalten.

Zur zusätzlichen Förderung des Kleinklimas und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird eine extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern der Hauptbaukörper festgesetzt. Diese können gegebenenfalls mit einer Nutzung durch Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren kombiniert werden. Zur besseren Versickerung des Niederschlagswassers werden alle Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt.

Weiterhin werden die Fahrradunterstände, fensterlosen Fassadenwände und Nebengebäude mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen begrünt.

4.5 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

4.6 Verkehrs- und Erschließungskonzept, Stellplätze

Aufgrund der Nutzung der Wohnanlage für preisgünstigen Wohnungsbau wird je Wohneinheit ein Stellplatz festgesetzt.

Darüber hinaus werden ausreichend überdachte Fahrradabstellplätze gem. Fahrradabstellsetzung bereitgestellt. Es ist geplant, ein Mobilitätskonzept zusammen mit den zukünftigen Mietern zu entwickeln, um den Stellplatzbedarf gering zu halten.

Insgesamt kann der durch die geplante Bebauung ausgelöste Verkehr durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden.

5. Immissionsschutz

Das Planvorhaben ist durch seine Lage an der wenig befahrenen Hochackerstraße keinen schädlichen Immissionen durch Verkehr ausgesetzt.

Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die verkehrlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die Nachbarschaft sind als nicht relevant einzustufen.

Anlagenlärm außerhalb des Plangebietes

In der weiteren Nachbarschaft des Planvorhabens befindet sich an der Ottostraße die freiwillige Feuerwehr Ottobrunn. Da diese Nutzung bereits seit Jahrzehnten konfliktfrei betrieben wird, kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht relevant auf das Planvorhaben einwirkt.

Ottobrunn, den 02.10.2018

.....
Thomas Loderer
Erster Bürgermeister