



Bebauungsplan Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“- 2. Teiländerung „Traminer Weg“

Erläuterung zum Vorentwurf vom 11.11.2015

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zwischen der Oberschlesienstraße und der Pürstlingstraße. Auf den Flächen befinden sich die Wohn- und Betriebsgebäude der ehemaligen Gärtnerei Fritz. Die Wohngebäude werden noch genutzt, die Betriebsgebäude, hauptsächlich Gewächshäuser, stehen leer, die einstigen Pflanzflächen liegen brach. Die Erschließung erfolgt von Osten über die Pürstlingstraße sowie von Westen über den teilausgebauten Traminer Weg, der an die Oberschlesienstraße anbindet.

Im Osten befindet sich die Bahnlinie München - Rosenheim mit vorgelagerten Brachflächen. Ansonsten schließt allseitig ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung an. Die Bauweise ist überwiegend zweigeschossig mit Dachausbau, in Einzelfällen auch dreigeschossig.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 "Oberschlesienstraße/Niederschlesienstraße", der seit dem 30.04.1996 rechtsverbindlich ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine lockere Einzelhausbebauung mit folgenden Festsetzungen vor:

- zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
- Dachneigung innerhalb des Plangebiets: 26° Dachneigung
- Dachneigung entlang der Pürstlingstraße: 45° Dachneigung
- zulässige GRZ: 0,15, 0,20 bzw. 0,25, je nach Teilbereich
- zulässige GFZ 03, 0,4 bzw. 0,5, je nach Teilbereich (jeweils ohne Anrechnung der Dachgeschossflächen)

Im nordwestlichen Bereich sind bereits zwei Doppelhäuser realisiert, die allerdings von den Regelungen des Bebauungsplans abweichen.

Die Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Aufgrund des Baus der K pferlinger Unterführung kann die im Bebauungsplan vorgesehene Straßenführung nicht mehr in der bisher festgesetzten Form verwirklicht werden. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung vom 23.07.2014 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 „Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße“ für den

Bereich „Traminer Weg“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und die Sicherung der Erschließung.

Das Änderungsverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Planungskonzeption

Nach der Auflassung des Gärtnereibetriebes stehen die Flächen nun für eine Neubebauung zur Verfügung. Nach den Vorstellungen der Eigentümer sollten dabei Gebäudetypen entwickelt werden, die die Realisierung unterschiedlicher Wohnungsformen, wie z.B. konventionelle Geschosswohnungen, loft- oder maisonnetteartige Wohnungen so-wie Dachterrassen-Wohnungen ermöglichen.

In der Folge wurde ein Entwurfskonzept entwickelt, das auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Das Erschließungssystem des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird im Grundsatz beibehalten. Statt der ursprünglich geplanten 5,50 m - 6,50 m breiten Verkehrsfläche sieht das vorliegende Planungskonzept eine Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 9,25 m vor, gegliedert in eine 4,75 m breite Fahrbahn mit nördlich angeordnetem, 2,50 m breitem Gehweg und wechselseitigen, durch Baumpflanzungen gegliederten Längsparkstreifen. In der weiteren Bearbeitung ist zu überprüfen, ob durch geeignete Maßnahmen eine Unterbindung des Durchgangsverkehrs bzw. eine Verkehrsberuhigung erzielt werden kann.

Das Planungskonzept stellt unter Berücksichtigung einer maßvollen Nachverdichtung eine Weiterentwicklung der Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung dar. Das Plangebiet ist in insgesamt vier Teilbereiche gegliedert, die jeweils eigenständig entwickelt werden können:

Den ersten Teilbereich stellen die Grundstücke entlang der Pürstlingstraße dar, die nach dem vorliegenden Planungskonzept mit Doppelhäusern oder Einzelhäusern bebaut werden können. Geplant sind jeweils zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Stellplätze werden oberirdisch in Garagen nachgewiesen.

Der zweite Teilbereich bildet die Bebauung nördlich des Traminer Wegs mit einer Gruppe aus drei Geschosswohnungsbauten. Diese Gebäude weisen zwei Vollgeschosse und ein dreiseitig zurückgesetztes Dachterrassengeschoss auf. Die beiden östlichen Gebäude der Dreiergruppe sind traufseitig situiert, das westliche Gebäude giebelseitig, so dass in Verbindung mit der südlich anschließenden Bebauung ein räumlicher Abschluss und eine Hofwirkung entstehen. Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß Stellplatzsatzung in der Tiefgarage nachgewiesen. Die erforderlichen Besucherstellplätze werden oberirdisch im Bereich der TG-Zufahrt angeordnet.

Der dritte Teilbereich südwestlich des Traminer Wegs bildet eine Anlage aus vier Geschosswohnungsbauten mit zwei Vollgeschossen und einem dreiseitig zurückgesetzten Dachterrassengeschoss. Die beiden östliche Gebäude bilden zusammen mit der nördlich anschließenden Hausgruppe stadträumlich eine Einheit, während die beiden westlichen, traufseitig angeordneten Baukörper mit der nördlichen, bereits bestehenden Doppelhausbebauung korres-

pondieren. Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß Stellplatzsatzung in der Tiefgarage nachgewiesen. Die erforderlichen Besucherstellplätze werden oberirdisch sowohl im Bereich der Tiefgaragenzufahrt als auch in einer kleinen Parktasche im Bereich des Traminer Wegs angeordnet.

Der vierte Teilbereich umfasst die Grundstücksbereiche um die Bestandsgebäude. Dieser Bereich steht derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Im Sinne einer langfristigen, gesamtheitlichen und nachhaltigen Planung wurde die Planungskonzeption so erstellt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl mit Berücksichtigung der Bestandsbebauung als auch mit der Neuplanung gewährleistet ist. Für die Neuplanung werden die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung in der Tiefgarage nachgewiesen. Die erforderlichen Besucherstellplätze werden oberirdisch im Bereich der Tiefgaragenzufahrt angeordnet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des vorliegenden Planungskonzepts beträgt 0,30, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,80, wobei darin die zulässigen Dachgeschossanteile enthalten sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die GRZ- und GFZ Werte nicht direkt vergleichbar mit den bisher festgesetzten Werten sind, da bei dem vorliegenden Planungskonzept der Anteil der Verkehrsflächen ca. 50 % höher liegt als beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan und sich damit die Bezugsgröße des Baulandes verringert. Zudem wurden beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Dachgeschossflächen bei Berechnung der GFZ nicht in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung beider Punkte ergäben sich für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der theoretischen Vergleichsbetrachtung als Ausgangslage GFZ-Werte zwischen 0,45 und 0,65.

Gutachten

Ein geotechnisches Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit liegt bereits vor. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind noch Untersuchungen zur Oberflächenentwässerung sowie eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms der Bahn durchzuführen. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.