

Stadt Puchheim

Bebauungsplan Nr. 57

- Stadtzentrum -

für den Bereich zwischen Allinger Straße, Post-/Adenauerstraße, Kennedystraße und Fröbelweg/Bahngelände sowie für den Bereich des Rathausgrundstücks

Begründung

1. Plananlass und Ziele

Die Stadt Puchheim gliedert sich in zwei räumlich getrennte Stadtteile und verfügt derzeit über kein Identität stiftendes Stadtzentrum.

Die meisten Bewohner der Stadt Puchheim leben im Stadtteil Puchheim-Bahnhof, der durch die Bahnlinie München-Buchloe in Puchheim-Bahnhof-Süd und Puchheim-Bahnhof-Nord getrennt wird. Nur noch eine Unterführung für Fußgänger- und Radfahrer verknüpft seit dem Jahr 1988 die beiden Ortsteile und erschließt gleichzeitig den S-Bahnsteig. Eine Verbindung für den Autoverkehr besteht nur über die Kreisstraße FFB11.

Das zentral am S-Bahnhalt gelegene Areal südlich der Bahnlinie bietet sich durch die Verbindung der Ortsteile und die in unmittelbarer Nähe befindlichen Nutzungen wie Grüner Markt, Rathaus, Kirche und das an der Allinger Straße gelegene Kulturzentrum PUC für die Ausbildung eines lebendigen und Identität stiftenden Stadtzentrums an. Derzeit besteht in diesem zentralen Bereich wenig Aufenthaltsqualität. Die Freiflächen sind z.T. mangelhaft gestaltet und ungeordnet. Aktivierende Nutzungen für ein lebendiges Stadtzentrum sind nicht ausreichend vorhanden. Dieses gilt gleichermaßen auch für den Einzelhandel.

Ziel der vorliegenden Planung für das neue Stadtzentrum ist es, durch bauliche und infrastrukturelle Veränderungen und durch die Schaffung von neuen Wegeverbindungen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Stadt Puchheim mit ihren Stadtteilen einen räumlichen und sozialen Ort der Identifikation entwickeln kann.

Durch die markanten Gebäude und Gebäudeanordnungen wird eine Verknüpfung zwischen alten (Alte Schule) bzw. älteren Gebäuden (Kirche St. Josef) und modernen Neubauten (Bildungshaus) geschaffen. Die neue Stadtmitte wird zur Stadtidentität einen wesentlichen Beitrag leisten. Die neue Stadtmitte hat die Aufgabe wichtige Stadtfunktionen bereitzustellen, die durch die neuen Gebäude für Volkshochschule, Musikschule und Bibliothek abgebildet werden. Der „Grüne Markt“ fungiert aktuell als Wochenmarktplatz und Freiluftbühne für diverse Veranstaltungen. Durch die vorliegende Planung wird diese Funktion erhalten und als Treffpunkt für ein aktives Stadtleben aufgewertet.

Durch die städtebauliche Neuordnung wird die Anbindung an die angrenzenden Quartiere verbessert. Ausgehend von der Stadtmitte als Stadtzentrum wird über Sichtachsen und neue Wegeverbindungen die nähräumliche Verbundenheit zur Planie, zum Alois-Harbeck-Platz, zum Kulturzentrum PUC, zum Rathaus und zum S-Bahnhof aufgezeigt. Das neue Stadtzentrum Puchheims wird ein Ankerpunkt für alle, so dass sich die Bürgerinnen und Bürger aller Stadtteile dort wiederfinden können.

Leitbild und Selbstverständnis der Stadt Puchheim für ihr neues Stadtzentrum werden aus dem Dreiklang von Bildung, Verwaltung und Sozialem gesehen, die sich gemeinsam mit weiteren Nutzungen des aktiven städtischen Lebens um den öffentlichen Raum gruppieren werden. Die vorliegende Planung schafft durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes qualitätvolle Nutzungen und die strukturelle Anbindung an die Umgebung eine nachhaltige Grundlage für das städtische Leben der Stadt Puchheim.

2. Planungsrechtliche Situation, Aufstellungsbeschluss

2.1. Aufstellungsbeschluss

Am 04.10.2016 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Puchheim die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 für das Stadtzentrum im Bereich zwischen Allinger Straße, Post-/Adenauerstraße, Kennedystraße und Fröbelweg/Bahngelände sowie für das Rathausgrundstück.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, jedoch ohne Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

2.2. Bestehende Bebauungspläne Nr. 10 A und Nr. 39

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen die Bebauungspläne Nr. 10 A aus dem Jahr 1967 (Bereich zwischen Allinger Straße, Ringpromenade und Bahnhofstraße bzw. Am Grünen Markt) mit einer Änderung von 1978 (Rathaus) und der Bebauungsplan Nr. 39 aus dem Jahr 1997 (Bereich zwischen Allinger Straße, Am Grünen Markt, Friedhofstraße, Adenauer-/Kennedystraße, Fröbelweg und Bahngelände). Der Bebauungsplan Nr. 10 A setzt öffentliche Nutzungen und Straßenverkehrsflächen fest. Der Bebauungsplan Nr. 39 setzt vorwiegend öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Friedhof, Spiel- und Liegewiese) fest. An der Allinger Straße wird Wohnnutzung festgesetzt, an der Kennedystraße eine Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten.

Die vom vorliegenden Bebauungsplan Nr. 57 erfassten Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 A und der gesamte Bebauungsplan Nr. 39 werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

2.3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Puchheim in großen Teilen als Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung, sozialen Zwecken dienende Gebäude, Kirche), als Allgemeines Wohngebiet sowie als Grünfläche (Parkanlage, Friedhof, Spielplatz) dargestellt. Entlang der Allinger Straße, der Bahnhofstraße, der Adenauerstraße und der Kennedystraße sind wichtige Fußwegebeziehungen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 57 nach dessen Rechtsverbindlichkeit im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Planungsgebiet und Grundbesitz

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 4,65 ha und befindet sich südlich der Bahnlinie im Stadtteil Puchheim-Bahnhof in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhalts. Es wird durch die Allinger Straße, die Post-/Adenauerstraße, die Kennedystraße und den Fröbelweg bzw. das Bahngelände sowie den Bereich des Rathausgrundstückes begrenzt.

Das Gebiet ist nahezu eben. Die Allinger Straße fällt nach Norden zur Bahnunterführung hin ab.

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 ist im Besitz der Stadt Puchheim. Im westlichen Bereich sind die Flurstücksnummern 1568/2, 1568/6 und 1568/27 sowie 1568/28 im Besitz der katholischen Pfarrkirchenstiftung St. Josef. Im nördlichen Bereich sind die Flurstücksnummern 1568/8, 1568/117 und 1568/118 im Privatbesitz.

4. Städtebauliche Situation und Umgebung

Durch seine Lage am einzigen fußläufigen Bindeglied zwischen den beiden durch die Bahnlinie getrennten Stadtgebieten kommt dem Plangebiet im gesamtstädtischen Gefüge eine zentrale Bedeutung zu. Durch ungeordnete Freiflächen, fehlende Aufenthaltsqualitäten und nicht vorhandene Wegeverbindungen zu den angrenzenden Quartieren wird der Bereich den o.g. Ansprüchen nicht gerecht.

Der Bereich um den bestehenden Grünen Markt wird baulich bestimmt durch die Kirche St. Josef mit ihrem Glockenturm, das alte Schulgebäude aus dem Jahr 1930 sowie das Rathaus. Neben der Alten Schule ist in einem Erweiterungsbau aus dem Jahr 1955 ein Bürgertreff eingerichtet. Der Erweiterungsbau wird aufgrund seiner schlechten Bausubstanz als nicht erhaltenswert eingestuft. Die weitere Bebauung umfasst u. a. an der Allinger Straße ein Wohn- und Geschäftshaus, das ne-

ben der Wohnnutzung auch ein Bestattungsinstitut, einen Optiker, einen Augenarzt und einen Sanitär- und Bäderbetrieb beinhaltet. Am Fröbelweg liegt der Fröbelkindergarten in einem eingeschossigen Gebäude. Südlich des Gebäudes sind Stellplätze situiert.

Zwischen Grünem Markt und der Bahnlinie im Norden erstreckt sich eine ausgedehnte, mit altem Baumbestand bestandene Grünanlage, an die sich der Friedhof und eine Parkanlage mit Spielmöglichkeiten anschließt.

In Nord-Süd-Richtung durchquert die als Sackgasse ausgebildete Straße Am Grünen Markt mit dem gleichnamigen Platz das Gebiet. Vom Grünen Markt aus erschließt die Friedhofstraße den Friedhof. Fußläufige Wegeverbindungen verlaufen vom Grünen Markt zum Rathaus und in die Grünflächen. Entlang der Bahnlinie liegt der Fröbelweg, der als Verbindungsweg zwischen dem Wohngebiet Planie und dem Bahnhof dient. Von hier aus werden der Kindergarten und der Spiel- und Bolzplatz auf der Kennedywiese erschlossen.

5. Vorbelastungen

5.1. Altlasten

Die Schadstoffsituation innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde im Auftrag der Stadt durch die NICKOL & PARTNER GmbH untersucht (Untersuchungsbericht vom 27.04.2017). Zusammengefasst wird zur Altlastensituation Folgendes ausgeführt:

Auf einem Großteil der zur Umstrukturierung vorgesehenen Fläche wurden durch die Hausmüllverwertung München GmbH (im Zeitraum von 1897 bis 1949) Rückstände aus der Aufbereitung, vorrangig schluffiges, aschehaltiges Material mit wechselnden Anteilen an Glas, Keramik, Schlacke, Metall und Bauschutt verteilt. Untergeordnet sind Glas- und Porzellanbruch, Ziegelbruch, Knochen und Holz in der Auffüllung beinhaltet. Aus vorangegangenen Untersuchungen ist bekannt, dass die Auffüllungen flächendeckend auf dem Gesamtgelände in Mächtigkeiten zwischen 2,0 m und 3,0 m auftreten.

Nach den Ergebnissen verschiedener laboranalytischer Untersuchungen liegen am Standort in allen Bereichen Verunreinigungen des Untergrundes durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK, u.a. Benzo(a)pyren) und Schwermetalle (Blei, Kupfer, z.T. Quecksilber) sowie Arsen (typisch für die „Planie“-Auffüllungen) vor. Wenn Bodenmaterial aus den Auffüllungshorizonten entnommen wird, nicht wieder verwertbar ist und entsorgt werden muss, ist es daher abfalltechnisch aufgrund des bekannten Schadstoffinventars in Verbindung mit dem hohen Organikanteil im Wesentlichen den Deponieklassen DK I bis DK III nach DepV zuzuordnen.

Da bei der Umstrukturierung auch in den Boden eingegriffen wird und bekannt ist, dass sich auf dem Gelände Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG befinden, muss die Altlastensituation bei der Planung und Umsetzung der Neugestaltung (Nutzung als Kerngebiet und Wohngebiet sowie als Gemeinbedarfsflächen, teils mit sensibler Nutzung für Kinderspielflächen) berücksichtigt werden. Das betrifft zum einen Maßnahmen bei den Erdbewegungen während des Baubetriebs (BaustellV, DGUV-Vorschriften, DGUV Regel 101-004 etc.). Und zum anderen sind nach den Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Spielfläche und Nutzung durch die Bebauung (ungesättigte Bodenzone) Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Verminderung der Ausbreitung von Schadstoffen über den Wirkungspfad Boden → Mensch erforderlich.

Daher sollten folgende technische Maßnahmen sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (§ 2 Abs. 8 BBodSchG) umgesetzt werden:

- Auf allen nicht versiegelten Freiflächen darf die Auffüllung nicht zu Tage treten, d.h., es muss zum Schutz gegen Direktkontakt, Erosion und Staubverfrachtung eine ausreichend mächtige Schicht aus sauberem Boden aufgetragen werden.
- In Teilbereichen mit sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielflächen) sollte eine Grabsperre (Geokunststoffgitter mit einer Maschenweite <10 mm o.ä.) unter unbelastetem Oberboden verlegt werden, um Grabbeständigkeit (gegen Bioturbation durch Grab- / Nagetiere, z.B. Wühlmäuse) sicherzustellen.

- Ggf. erforderliche Nachbesserungs- bzw. Reparaturarbeiten, die einen Eingriff in das Auffüllungsmaterial erfordern (Beschädigung der Schutzschicht und Bepflanzungs- / Vegetationsschicht), dürfen nur durch eine geeignete Fachfirma ausgeführt werden. Die Erosionsschutzschicht und Bepflanzungs- / Vegetationsschicht muss anschließend wiederhergestellt werden.
- Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Planiematerial darf innerhalb sowie auch außerhalb des Planungsgebietes aber stets innerhalb des Planiebereiches wieder eingebaut werden (gemäß §12 Abs. 10 BBodSchV ist in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes unter bestimmten Bedingungen zulässig).

Zur Erfüllung der Vorsorgepflichten nach §7 BBodSchG für die spezielle Fallgestaltung der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. des Auf- und Einbringens von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht dienen seit dem 12.07.1999 die materiellen Anforderungen des §12 BBodSchV.

Mit umweltrelevanten Belastungen des Grundwassers im Abstrombereich infolge Emission von Schadstoffen aus dem Deponiekörper (Sickerwasserpfad Boden → Grundwasser gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1) ist nach Ergebnissen von vorgenommenen Elutionsversuchen (an vergleichbarem Deponiematerial) nicht zu rechnen.

Gemäß §12 Abs. 10 BBodSchV ist in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes zulässig, wenn die natürlichen Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und die Nutzungsfunktionen nach §2 Abs. 2 Nr. 3b (Siedlung und Erholung) und 3c (Standort für landwirtschaftliche Nutzung) nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird.

5.2. Lärm

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Bahnlinie München – Buchloe, der S-Bahnhof Puchheim und P+R-Anlagen. Außerdem grenzen die Allinger Straße, Adenauerstraße, Poststraße und Kennedystraße an das Plangebiet an.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche (Bahnlinie, Straßen, P+R-Anlage) können innerhalb des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Daher wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben. Hierbei wurden auch die geplanten bzw. bestehenden geräuschrelevanten Nutzungen in Bezug auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewerbegeräusche) bzw. 18. BImSchV (Sport- und Freizeitgeräusche) an der maßgebenden Bebauung innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes untersucht. Weiter wurden die erforderlichen baulichen und technischen Schallschutzmaßnahmen geprüft, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte notwendig sind. Diese sind im folgenden unter Punkt 7.9 dargestellt.

6. Planerischer Vorlauf, städtebaulicher Wettbewerb

Zur Vorbereitung des städtebaulichen Realisierungs- und Ideenwettbewerbes wurde im April 2011 eine Bürgerwerkstatt durchgeführt. In der Folge wurden wesentliche Grundsatzbeschlüsse, wie der Erhalt der an zentraler Stelle gelegenen Alten Schule, einem der ältesten Gebäude im Bereich Puchheim-Bahnhof, durch den Stadtrat gefasst.

Auf der Grundlage des 2014 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes sollten qualifizierte Lösungen für eine Neuordnung des Planungsgebietes und die gestalterische und nutzungsorientierte Einbindung der Alten Schule als Identität stiftendes Gebäude gefunden werden.

Aus dem Wettbewerb ging als erster Preisträger einstimmig das Büro Behnisch Architekten München hervor. Vom Preisrichtergremium wurde die Wettbewerbsarbeit wie folgt beurteilt (Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll):

„Der Entwurf nimmt sämtliche wichtigen stadträumlichen Wegebeziehungen zwischen Bahnhof, Rathaus, Planie und Puchheim-Ort auf. Aus diesem Beziehungsgeflecht schöpft die Arbeit ihre Kraft und spannt in der neuen Mitte der Stadt ein Netz von qualitätvollen Verbindungen auf. Im

Mittelpunkt dieses Netzes schlagen die Verfasser einen markanten Stadtraum, den Grünen Markt, sowie einen kompakten, massiven Nutzungsschwerpunkt vor, der sowohl ein hohes Maß an Funktionalität als auch Identität für das neue Zentrum der Stadt Puchheim bietet.

Städtebaulich werden die beiden Seiten der Alten Schule durch einen großzügigen Platzraum im Norden sowie einer urbanen Gassenstruktur im Süden bereichert. Gerade diese beiden Raumelemente bringen eine neue Maßstäblichkeit und Belebung des öffentlichen Raumes in die Stadt, die Bürgerinnen und Bürger auch zum Flanieren und Verweilen einlädt.

Den Auftakt dieser neuen Wegebeziehung stellt ein neu angelegter Hain an der Allinger Straße als Entrée und wirksame Raumkante zum zentralen Platz des Grünen Marktes dar. Von dort zielt eine baumgesäumte „Straße der Kulturen“ auf die Eingangssituation hin zum Quartier Planie und lagert diesem Stadtteil mit einem zweiten dichten Boskett ein grünes Entrée vor.

Durch die Zusammenfassung von Volkshochschule und Musikschule in einem Baukörper ergeben sich Synergieeffekte zwischen den Nutzungen. Die Ergänzung mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss mit Läden und Cafés ermöglicht zusätzliche Belebung und Angebote. Die Gestaltung der polygonalen Baukörper im Anschluss an die Alte Schule reagiert mit Staffelgeschossen gut auf die vorgegebene Höhe des bestehenden Baukörpers. Auf der Seite des Grünen Marktes wird die große Platzfläche mit einem bodenebenen Wasserspiel außerhalb der Marktnutzung wohlwend belebt.

Besonders hervorzuheben ist die Idee einer erdüberdeckten Parkgarage, die ca. einen Meter in das Gelände der Kennedy-Spielwiese eingegraben wird. Der darauf entstehende Spielhügel erhält trotz Parkierung die großzügige Grünfläche.

Insgesamt stellt die Arbeit einen hervorragenden Beitrag für die gestellte Aufgabe dar und bietet vielfältige Qualitäten und Ansätze für die Entwicklung eines identitätsstiftenden Stadtzentrums.“

Im Nachgang zum Wettbewerb wurde das Wettbewerbsergebnis in Abstimmung mit der Stadt Puchheim im Rahmen eines „Masterplans“ angepasst (z.B. bauliche Trennung von VHS und Musikschule) und verfeinert. Dieser wurde mit den darin enthaltenen Eckdaten vom Stadtrat am 26.07.2016 als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

7. Bebauungsplaninhalte

7.1. Art der Nutzung

Um die gewünschten städtebaulichen Ziele für das Stadtzentrum planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die folgenden Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Kerngebiet
- Gemeinbedarfsfläche Rathaus
- Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte
- Gemeinbedarfsfläche Kirche
- Allgemeines Wohngebiet

Durch die Festsetzung als Kerngebiet werden die beabsichtigten zentralörtlichen Nutzungen wie z.B. Einrichtungen der Volkshochschule (VHS), Bibliothek, Musikschule und weitere Einrichtungen wie soziale und kulturelle Einrichtungen, Läden, Büros, Praxen, Gastronomie ermöglicht. Das Gebäude der „Alten Schule“ kann zu einer Art „Bürgerhaus“ werden mit Saal, Empfangsbereich und möglichem Café im EG.

Im Sinne einer Durchmischung und Belebung des Baugebietes und um den Wohnbedarf in Puchheim zu decken, sind in den Obergeschossen des Kerngebietes im Umfang von maximal 15 % der Geschossfläche auch Wohnnutzungen zulässig.

Tankstellen sind an dieser Stelle im Zusammenhang mit der angestrebten stadtbildprägenden und Identität stiftenden Wirkung des Gebietes und unter Berücksichtigung der geplanten Schaffung eines Stadtteilzentrums nicht verträglich und sind deshalb nicht zulässig.

Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Kinos, Bars und Tanzlokalen, die auch den Nutzerkreis und die Nutzungszeiten im Kerngebiet in einem verträglichen Rahmen erweitern können, sind aufgrund ihrer nachteiligen Auswirkungen (z.B. Trading-Down-Effekt) und der unmittelbaren

Nachbarschaft zu den kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzungen wie auch der Nähe zu den Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Damit soll das angestrebte Erscheinungsbild nicht belastet und den Ansprüchen an ein familienfreundliches Stadtzentrum Rechnung getragen werden.

Das Kerngebiet wird in 2 Teilbaugebiete unterteilt. Im Teilbaugebiet MK 1.1 sind die vorgenannten Nutzungen zulässig. Im Teilbaugebiet MK 1.2 werden ausschließlich die Stellplätze der zulässigen Nutzungen des Teilbaugebietes MK 1.1 untergebracht.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen Rathaus, Kindertagesstätte und Kirche sowie des Allgemeinen Wohngebietes sichert die schon vorhandenen Nutzungen an dieser Stelle.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage im Zentrum Puchheims ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden dem Ziel eines Stadtzentrums und den damit verbundenen Ansprüchen - auch an eine hohe Gestaltqualität der Freiräume - widersprechen.

7.2. Maß der Nutzung

Für die Baugebiete wird das Maß der Nutzung mit maximal zulässigen Grundflächen (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO) und maximal zulässigen Geschossflächen (GF) festgesetzt, ergänzt durch textliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung. In der Gemeinbedarfsfläche Rathaus werden noch maximal zulässige Wand- bzw. Traufhöhen festgesetzt.

Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich folgende städtebauliche Eckdaten:

Baugebiet	Fläche d. Baugebietes	GR § 19 Abs.2 BauNVO	GRZ § 19 Abs.2 BauNVO	GR § 19 Abs.2+4 BauNVO	GRZ § 19 Abs.2+4 BauNVO	GF	GFZ
Kerngebiet MK 1.1	3.145 m ²	2.720 m ²	0,86	3.145 m ²	1,0	6.140 m ²	1,95
Kerngebiet MK 1.2	3.112 m ²	3.000 m ²	0,96	3.112 m ²	1,0	-	-
Gemeinbedarf Rathaus	3.060 m ²	1.800 m ²	0,59	2.448 m ²	0,8	5.000 m ²	1,63
Gemeinbedarf Kindertagesstätte	3.305 m ²	1.400 m ²	0,42	2.100 m ²	0,64	2.000 m ²	0,61
Gemeinbedarf Kirche	2.210 m ²	425 m ²	0,19	638 m ²	0,29	850 m ²	0,38
Allgemeines Wohngebiet WA	1.983 m ²	630 m ²	0,32	1.040 m ²	0,52	1.640 m ²	0,83
Friedhof	-	250 m ²	-	-	-	-	-
Summe	16.815 m²	10.225 m²		12.482 m²		15.630 m²	

Kerngebiet

Die im Kerngebiet MK 1.1 maximal zulässige Grundfläche von 3.145 m² bzw. 3.112 m² im MK 1.2 entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 1,0. Damit wird die nach § 17 BauNVO maximal zulässige Grundfläche für Kerngebiete ausgeschöpft. Diese Festsetzung ermöglicht eine optimale Nutzung des Baugebietes im Zusammenhang mit der zentralörtlichen Lage.

Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 6.140 m² entspricht einer GFZ von 1,95. Dieser Wert unterschreitet die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze einer GFZ von 3,0 für Kerngebiete. Damit wird der angemessenen städtebaulichen Einfügung in die Umgebung Rechnung getragen.

Die festgesetzte GF im Kerngebiet MK 1.1 setzt in der Alten Schule den Bestand fest, mit der festgesetzten GF der neu geplanten Gebäude kann die vorgesehene bauliche Struktur gemäß dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs umgesetzt sowie die erforderlichen Flächen für die vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Gemeinbedarfsflächen

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen der Gemeinbedarfsflächen bewegen sich mit Werten von 0,29 bis 0,8 innerhalb des Rahmens nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Für die Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätte und Kirche wird dabei die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GR nach 19 Abs. 2 BauNVO um 50 % zugrunde gelegt. In der Gemeinbedarfsfläche Rathaus greift die maximale GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im Gemeinbedarf Rathaus und Kindergarten lässt die jeweils zulässige GF eine Umsetzung von Erweiterungen zu.

Im Gemeinbedarf Kirche ist mit dem festgesetzten Maß der Nutzung eine maßvolle Erweiterung des vorhandenen Gebäudes möglich.

Allgemeines Wohngebiet

Die festgesetzte GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 630 m² entspricht einer GRZ von 0,32. Die nach § 19 Abs.4 BauNVO zulässige GR von 1040 m² entspricht einer GRZ von 0,52. Beide Werte liegen innerhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen von 0,4 bzw. 0,6. Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 um 65 % sichert die an dieser Stelle bereits vorhandene Stellplatzanlage.

Mit einer GFZ von 0,83 bleibt wird die nach § 17 BauNVO mögliche GFZ von 1,2 für Allgemeine Wohngebiet unterschritten.

Das Maß der Nutzung lässt eine maßvolle Verdichtung des schon vorhandenen Bestandes zu.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof

Um planungsrechtlich einen Ersatz für die baufällige Aussegnungshalle zu sichern, wird im Bereich des Friedhofes eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer maximal möglichen Grundfläche von 250 m² in eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

7.3. Gebäudehöhen, Dachformen, Abstandsflächen

Die festgesetzten maximal möglichen Gebäudehöhen und die festgesetzten Dachformen ermöglichen die Umsetzung des aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelten Masterplans.

Im Kerngebiet MK 1.1 wird die Alte Schule mit der schon im Bestand vorhandenen Zweigeschossigkeit und dem vorhandenen Walmdach festgesetzt. Die neu geplanten Gebäude im Kerngebiet werden mit zwei bis vier Geschossen und einem Flachdach festgesetzt. Damit entwickelt sich die Höhe aufsteigend von der Alten Schule Richtung dem Wohnquartier Planie mit seinen deutlich höheren Geschosswohnungsbauten und passt sich gut in die Umgebung ein.

Die Abstandsflächen im Kerngebiet MK 1.1 sind nicht an allen Stellen einzuhalten, daher wird die geringere Tiefe abweichend durch die Baugrenzen festgesetzt. Die enge Bebauung ist im Sinne eines städtischen Gefüges mit einem Gassencharakter erwünscht. Durch die Festsetzung, dass im Kerngebiet MK 1.1 die Wohnnutzung nur in den Obergeschossen zulässig ist, wird die Belichtung und Besonnung der Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

In der Fläche für Gemeinbedarf Rathaus werden die schon vorhandenen Dachformen Satteldach und Pultdach übernommen. Um Spielräume für die geplante Erweiterung des Rathauses zu eröffnen, werden hier auch Flachdächer zugelassen. Die Festsetzung mit bis zu vier Geschossen lässt ausreichend Spielraum für die geplante Erweiterung.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO im Bereich des Gemeinbedarfs Rathaus werden nach Norden durch die Baugrenze in geringerer Tiefe festgesetzt und bei voller Ausnutzung der Baugrenze geringfügig verkürzt. Die nördlichen Baugrenzen halten dabei die schon bestehende nördliche Fassade der Bestandsgebäude ein. Durch die Festsetzung einer gestaffelten Bauweise mit drei Geschossen (wie das Bestandsgebäude) und einer zweigeschossigen Bauweise gegenüber dem Bestandsgebäude auf FlNr. 1568/13 ist weiterhin von einer guten Belichtung, Besonnung und Belüftung des FlNr. 1568/13 auszugehen.

Nach Süden werden die Abstandsflächen ebenfalls durch die Baugrenze in geringerer Tiefe festgesetzt und somit bei voller Ausnutzung der festgesetzten Trauf- bzw. Wandhöhe von 14 m bis

zur Grundstücksgrenze verkürzt. Durch die Verkürzung der Abstandsflächen in diesem Bereich wird das südlich gelegene FlNr. 1568/18 hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt, da das in Rede stehende Gebäudeteil nördlich der FlNr. 1568/18 liegt und damit die Sonneneinstrahlung nicht beeinträchtigt wird.

In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte wird entsprechend dem Bestand ein Flachdach festgesetzt. Um auch hier bei weiter steigendem Bedarf eine Erweiterung des eingeschossigen Gebäudes zu ermöglichen, werden – insbesondere für einen Ersatzbau - als maximal mögliche Höhenentwicklung zwei Geschosse zugelassen.

Die Gemeinbedarfsfläche Kirche wird in ihrem Bestand mit zwei Geschossen festgesetzt. Neben dem schon vorhandenen Walmdach wird für eine mögliche Erweiterung auch ein Flachdach zugelassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die beiden Gebäude in ihrer Bestandsgeschossigkeit (zwei bzw. drei Geschosse) und dem schon vorhandenen Satteldach festgesetzt.

Die festgesetzte Dachneigung bei Satteldächern orientiert sich mit einer Neigung von bis zu 35° an der Umgebung. Durch die Regelungen zur Beschränkung von Dachaufbauten wird die verträgliche Einbindung von Flachdächern in die Umgebung gesichert. So bewirkt die Festsetzung, dass diese um deren Höhe von den Außenkanten der Fassaden zurücktreten müssen, in Verbindung mit der Flächenbegrenzung von maximal 20 % der Dachflächen, dass die Dachaufbauten optisch zurücktreten und sich nicht störend auf die Architektur und das Straßenbild auswirken.

7.4. Baugrenzen

Um eine sinnvolle Nutzung der Gebäude zu ermöglichen, sind Überschreitungen der Baugrenzen in einem gewissen Rahmen (z.B. für Lichtschächte) zulässig.

So dürfen im Kerngebiet MK 1.1 die Baugrenzen durch Terrassen, Überdachungen, Treppenzugänge, Eingangsbauwerke, etc. überschritten werden. Die Überschreitung durch Terrassen und Überdachungen erlaubt eine Nutzung der „Alten Schule“ als Café. Dies dient dem Ziel, durch Gastronomie die Stadtmitte zu beleben und auch die Freiflächen bei schönem Wetter zu bespielen.

In der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten dürfen die Baugrenzen durch Terrassen überschritten werden, um im Anschluss an die Gruppenräume auch die bedarfsgerechte Nutzung der Außenbereiche zu ermöglichen.

Da die genannten Anlagen auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO anzurechnen sind, wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch die vorgenannten Anlagen überschritten werden darf.

7.5. Nebenanlagen

Um eine alltagsgerechte Nutzung von Fahrrädern zu unterstützen wird festgesetzt, dass Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen überschritten werden. Die konkrete Anordnung muss u.a. auf die Lage der Eingänge Rücksicht nehmen.

Im Sinne von Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität wird festgesetzt, dass Trafostationen und Flächen zur dauerhaften Müllaufbewahrung im Kerngebiet nur innerhalb von Gebäuden und Garagen zulässig. Neu zu bauende Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind nur im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte zulässig, um den Kindern ein gemeinsames Erleben mit Kleintieren zu ermöglichen.

Um Spielräume für die Situierung des Kriegerdenkmals zu erhalten, wird die Lage von Denkmälern im Bebauungsplan nicht verortet. Sie sind ebenso wie Kunstwerke generell im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

7.6. Erschließung und Stellplätze

Die vorhandenen und geplanten Baugebiete sind durch das bereits vorhandene Erschließungssystem der Allinger Straße, Poststraße, Adenauerstraße, Kennedystraße und Ringpromenade erschlossen.

Das Kerngebiet MK 1.1 ist über die Adenauerstraße erschlossen. Die für die Nutzungen im Kerngebiet MK 1.1 vorgesehenen Stellplätze werden im Kerngebiet MK 1.2 nachgewiesen. Die erforderliche Anzahl wird durch den Bebauungsplan auf 85 festgesetzt. Hier ist eine grün überdeckte öffentliche Großgarage mit bis zu 87 Stellplätzen geplant, die über eine zentrale Zufahrt von der Kennedystraße aus angefahren wird. Aus diesem Grund ist hier im Rechtsplan ein Zufahrtsbereich festgesetzt. Im Kerngebiet MK 1.1 sind keine Stellplätze vorgesehen, um diesen Bereich vom motorisierten Verkehr freizuhalten.

Die erforderlichen Stellplätze für den Gemeinbedarf Rathaus können im westlichen Grundstücksbereich entlang der Ringpromenade nachgewiesen werden. Hier sind ca. 15 baumüberstandene Stellplätze vorgesehen werden.

Im Gemeinbedarf Kindertagesstätte werden die schon vorhandenen Stellplätze an der Kennedystraße festgesetzt und nach Südwesten erweitert.

In der Gemeinbedarfsfläche Kirche wird die bestehende Garage im südlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt. Ergänzend dazu werden zwei Stellplätze für Behinderte im nördlichen Teil des Grundstücks im Zusammenhang mit dem Zugang zur Kirche zugelassen.

Weitere öffentlich nutzbare Behindertenstellplätze sind in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des „Baumhains“ mit Zufahrt von der Allinger Straße und im Zufahrtsbereich von der Poststraße westlich des Kerngebietes MK 1.1 möglich.

Ergänzend dazu sind in der Poststraße und Adenauerstraße ca. 22 öffentlich nutzbare Parkplätze in der Straßenverkehrsfläche umsetzbar.

Für den Friedhof werden durch den Bebauungsplan Alternativen für die Erschließung und die Parkierung angeboten. So wird die bestehende Zufahrt mit Stellplätzen über den Grünen Markt durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert (im Plan „Zufahrt Bestand“). Langfristig soll die Erschließung des Friedhofes jedoch von Norden erfolgen (im Plan „Zufahrt Neu“). Die bisherige Zufahrt würde dann zurückgebaut werden, um die gewünschte weitgehende Freihaltung des Grünen Marktes von Fahrverkehr zu ermöglichen. Da die „Zufahrt Neu“ über Bahngrund erschlossen ist, ist die Umsetzung nur mit Zustimmung der Deutschen Bahn möglich.

7.7. Grünordnung, Einfriedungen

Um die bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen entsprechend ihrem Nutzungszweck zu verankern, werden diese mit den entsprechenden Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“ und „Friedhof“ festgesetzt.

Die umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung sichern hochwertige private und öffentliche Freiflächen.

So wird durch die Festsetzung, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu erhalten ist und bei einer erforderlichen Rodung einzelner Pflanzen mit entsprechenden Ersatzpflanzungen zu reagieren ist, der nachhaltige Erhalt der Grünflächen gesichert. Durch die Festsetzung von standortheimischen Gehölzen bleibt der Charakter der öffentlichen Grünflächen erhalten.

Durch die Festsetzung von Bäumen mit einem hohen Astansatz bleibt die visuelle Transparenz zwischen Allinger Straße und dem Grünen Markt erhalten.

Um Spielräume in der konkreten Ausführung zu eröffnen, wird festgesetzt, dass von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Lage und Fläche geringfügig abgewichen und der Standort der festgesetzten Bäume innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen verändert werden kann.

Die Festsetzung von offenen Baumscheiben und einer durchwurzelbaren Mindestfläche von 4 m² wird erreicht, dass auch Bäume im Zusammenhang mit Belagsflächen gedeihen.

Die Zulässigkeit eines Spielhauses, von Spielgeräten, -hügeln und -flächen in der öffentlichen Grünfläche wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung erreicht. Damit kann die Spiel- und Parkfläche an der Kennedystraße Nutzungsgerecht aufgewertet werden. Eine Variante der

Spielmöglichkeiten und -geräte ist hinweislich in der Planzeichnung eingetragen. Die Ausführung und Lage wird damit aber nicht festgelegt.

Prägendes Element im Bereich Adenauer- und Kennedystraße ist die geplante, grün überdeckte Parkgarage. Diese soll natürlich belüftet werden. Dies soll erreicht werden über die Zu- und Ausgänge sowie Öffnungen in der Decke, die gleichzeitig Tageslicht in das Gebäude bringen.

Zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche und zur Adenauerstraße wird die Garage weitestgehend geschlossen und begrünt. Die nordwestliche Außenwand der Parkgarage wird gleichzeitig Begrenzung des Friedhofes. Die Wand könnte von der Friedhofseite genutzt werden, z.B. als Standort für eine Urnenwand.

Die Öffnungen befinden sich an den kurzen Seiten: Die Zu- und Abfahrt von Osten, Ausgänge zur Straße der Kulturen und zur Kennedystraße sowie ein zusätzlicher Zugang nach Norden zum Friedhof. Die Zugänge sind barrierefrei.

Die Tiefgarage soll um ca. 50 cm abgesenkt werden. Damit wird die Aushubmenge deutlich reduziert.

Zum nördlich angrenzenden Spielplatz hin kann das modellierte Gelände vielfältig genutzt werden können:

- Schlittenhügel
- Rutschbahn
- Sitzstufen

Der Hügel soll auch von der Adenauerstraße und der Straße der Kulturen gut zugänglich sein. Hierfür werden auf diesen Seiten in das Gelände integrierte Stufen vorgesehen.

Die gestalterische Einbindung der Parkgarage im Kerngebiet MK 1.2 in die öffentliche Grünfläche wird durch entsprechende planliche und textliche Festsetzungen erreicht. Hierfür sind Aufschüttungen und Bodenmodellierungen zulässig. Das Dach selbst muss eingegrünt und begehbar ausgebaut werden. Durch die Festsetzung einer Mindestüberdeckung ist gewährleistet, dass das grüne Erscheinungsbild auch in Trockenperioden erhalten bleibt.

Um die Aufheizung von Flachdächern zu reduzieren und damit kleinklimatisch positive Auswirkungen zu erzielen, sind Flachdächer ab einer Fläche von 50 m² zu begrünen.

Um eine hohe Durchlässigkeit innerhalb des Gebietes zu sichern, wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Bahnflächen nicht zulässig sind. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Gemeinbedarfsflächen Kirche und Kindergarten und der Friedhof, um dem besonderen Schutzanspruch dieser Bereiche zu entsprechen. Darüber hinaus wird auf die Einfriedungssatzung verwiesen.

7.8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Dienstbarkeitsflächen

Der Grüne Markt und die zukünftige „Straße der Kulturen“ sollen möglichst verkehrsfrei gehalten werden. Ausnahmen sollen gewährt werden für:

- Marktbesucher und Anlieferungen (von Norden)
- Zufahrt zu Behindertenstellplätzen der Kirche (von Norden)
- Seniorenbus für Kirche (von Norden)
- Rettungsfahrzeuge

Wie bisher schon soll auch der Rathausweg (der Verbindungsweg zwischen Rathaus und Grünem Markt) verkehrsfrei gehalten werden.

Aus den vorgenannten Gründen werden diese Flächen als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

Um die gewünschte hohe Aufenthaltsqualität und eine möglichst variable Nutzung, vor allem im Bereich des Grünen Marktes, zu ermöglichen, werden diverse Möblierungen wie z.B. Marktstände, Wasserfontänen, Sitzbänke, Fahrradabstellplätze, Überdachungen, Brunnen, etc. zugelassen. In diesem Zusammenhang sind auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie

der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Überdachungen, Schirme, Marktstände zulässig.

Im Bereich des Kerngebietes MK 1.1 wird die gewünschte Durchlässigkeit für die Allgemeinheit durch ein entsprechendes Gehrecht gesichert.

7.9. Schallschutz

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217039/2 vom 02.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Zusammengefasst kommt diese zu folgendem Ergebnis:

Verkehrsgeräusche

Innerhalb des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßen- bzw. bahnzugewandten Hausfassaden überschritten. An den schallabgewandten Hausfassaden können die Orientierungswerte in der Regel eingehalten werden.

In dem geplanten Kerngebiet MK 1.1 werden an den Südfassaden im EG und 1.OG der geplanten Bebauung an der Adenauerstraße die Lärmsanierungswerte in Höhe von 70 / 60 dB(A) tags / nachts (verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) überschritten. Auch im nördlichen Bereich des Plangebietes wird an den bahnzugewandten Fassaden der Lärmsanierungswert nachts fassadenweise überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher entsprechende Schutzmaßnahmen wie z.B. erforderliche Gesamtschalldämmmaße von Außenbauteilen in Abhängigkeit der im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche, fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer an schallzugewandten und besonders geräuschbeaufschlagten Fassaden, festgesetzt.

Gewerbegeräusche

Aufgrund der geplanten bzw. bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Regel eingehalten werden. Lediglich größere Veranstaltungen (z.B. Markt mit Blaskapelle, Bürgerfest mit Musik, etc.) können zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. Gleiches gilt auch für mögliche Open-Air-Kino-Events, Beachvolleyballturniere etc.. Solche Veranstaltungen können voraussichtlich nur im Rahmen der „seltenen Ereignisse“ durchgeführt werden.

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind im Wesentlichen folgende Schallschutzmaßnahmen planerisch schon jetzt zu berücksichtigen und im Zuge der Baugenehmigungsplanung entsprechend zu konkretisieren.

- Die Ein- und Ausgangsbereiche von öffentlichen Gebäuden, Räume mit hohen Innenschallpegeln sowie Freiflächen mit einer nächtlichen Nutzung sind in Bezug zur angrenzenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung mit möglichst großem Abstand und Gebäudeabschirmung zu situieren.
- Während der Nachtzeit sind Warenlieferungen in der Regel auszuschließen bzw. nur eingeschränkt möglich. Es ist auf eine möglichst abgeschirmte und/oder der Wohnbebauung abgewandte Lage von Verladebereichen einschließlich der Zufahrten zu achten.
- Die Nutzung von Freibereichen in Form von Wirtsgärten ist während der Tageszeit in der Regel in Mischgebieten uneingeschränkt möglich. Während der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) kann eine Nutzung von Wirtsgärten, Biergärten, etc. bei geringen Abständen zu Wohnnutzungen in der Regel nur eingeschränkt erfolgen.
- Die geplante Parkgarage ist öffentlich zu widmen
- Der Schalleistungspegel etwaiger haustechnischer Anlagen ist soweit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Sport- und Freizeitgeräusche

Aufgrund der Nutzung der Jugendspieleinrichtungen (Streetball, Bolzplatz, Spielplatz) sowie der Kindertagesstätte können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (mit und ohne Berücksichtigung der Regelungen des KJG - vgl. Punkt 3.3) an der nächstgelegenen Wohnbebauung in der Regel eingehalten werden.

Entsprechend Art 3 Abs. (3) des bayerischen Gesetzes über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG [11]) dürfen die Anlagen (Bolzplatz / Hartplatz / Spielplatz) nur in der Zeit zwischen 07:00 und 22:00 Uhr täglich genutzt werden.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen geplanten und bestehenden Wohnbebauung sind Schallschutzmaßnahmen beispielsweise in Form von Einschränkungen der Nutzungszeit nicht erforderlich.

Sofern sich in der Praxis eine deutlich intensivere Nutzung einstellt, könnten z.B. bei berechtigten Anwohnerbeschwerden Einschränkungen der Nutzungszeiten in Betracht gezogen werden, um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu vermeiden.

Ergebnis

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass die geplanten Nutzungen und deren Verträglichkeit zueinander auf Bebauungsplanebene umgesetzt werden kann.

Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mittels einer Untersuchung nachgewiesen werden kann, dass weiterhin eine schalltechnische Unbedenklichkeit vorliegt.

7.10. Bodendenkmäler

Im und in der Nähe des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler kartiert. Falls bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bodendenkmäler zutage kommen unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

7.11. Barrierefreiheit

Zur Förderung der Inklusion wird auf die DIN 18040 hingewiesen.

7.12. Wasserwirtschaft

Um eine regelgerechte Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser zu sichern, wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erstellung der Gebäude darauf zu achten ist, dass diese an die zentrale Wasserversorgung bzw. die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen sind.

7.13. Erneuerbare Energien

Aus Gründen des Klimaschutzes wird empfohlen, eine umweltfreundliche Beheizung der Gebäude vorzusehen. Die im Bebauungsplan zulässigen Flachdächer erlauben ohne Flächeneinschränkung die Nutzung von Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie. Deshalb wird empfohlen, bei der Errichtung der Gebäude bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen.

Siegel

Puchheim, den

Norbert Seidl, Erster Bürgermeister