

Stadt
Puchheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 VB
„Alois-Harbeck-Platz“

Vorentwurf

Begründung

Fassungsdatum: 02. Juli 2020

Verfahrensträger: Stadt Puchheim
Poststraße 2
82178 Puchheim

Vorhabenträger: Dr. Harbeck & Stieber GmbH & Co. KG
Laura Stieber
Widenmayerstraße 14
80538 München

Planfertiger: **Terrabiota**
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Lisa Schwarz, Umweltplanung, M.Sc. Ökologie

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
2.1	Lage des Planungsgebietes	5
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	5
2.3	Verkehrliche Anbindung	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Regional- und Landesplanung	6
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	8
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	9
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	9
4.	Städtebauliches Konzept	10
4.1	Städtebau	10
4.2	Grünordnung	10
4.3	Verkehrliche Erschließung	10
4.4	Immissionsschutz.....	11
4.5	Grund- und Hochwasserschutz.....	12
4.6	Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr	12
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	13
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	13
5.2	Verkehrs- und Versorgungsflächen	17
5.3	Immissionsschutz.....	18
5.4	Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen	19
5.5	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	21
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	22
6.1	Umweltbelange und Eingriffsregelung	22
6.2	Bodenordnung	22
6.3	Bauflächenbilanz	23
6.4	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	23
6.5	Klimaschutz.....	23

Anlagen

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß §7 Abs. 1 UVPG) vom 15.01.2020
- Verkehrsgutachten Neugestaltung Alois-Harbeck-Platz in Puchheim von Vössing Ingenieure vom 25.08.2020
- Erschütterungstechnisches Gutachten von Müller-BBM GmbH vom 16.03.2020
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Stadt Puchheim: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 VB Alois-Harbeck-Platz“ der Müller-BBM GmbH vom 25.06.2020
- Baugrund- und Schadstoffuntersuchung „BV Umbau Alois-Harbeck-Platz in Puchheim“ von Nickol + Partner GmbH vom 12.03.2019

- Ergänzende Baugrund- und Schadstoffuntersuchung Alois-Harbeck-Platz, Neubau Heizzentrale und Spielplatz Fl.Nr. 1442/5 von Nickol + Partner GmbH vom 25.02.2020
- Überschlägige Vorbemessung des Grundwasseraufstaus an den geplanten Baukörpern Alois-Harbeck-Platz Puchheim von Nickol + Partner GmbH vom 23.03.2020
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Ralph Hildenbrand vom 31.01.2020
- Stellungnahme Niederschlagsversickerung des Ingenieurbüros R. Sellmaier vdi vom 13.08.2020
- Empfehlungen "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen", Stand 2020

1. Anlass und Ziel der Planung

In Puchheim-Bahnhof soll das Gebiet um den Alois-Harbeck-Platz umfassend neu gestaltet werden. Nach teilweisem Abriss der Bestandsgebäude soll die Errichtung neuer Gebäude für Wohnnutzung, die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Aparthotels und zweier Gastronomiebetriebe sowie einer Tiefgarage erfolgen. Hierfür müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, denn für das Areal ist zwar auch weiterhin eine Mischnutzung vorgesehen, die wesentlich dem Wohnen dient, aber eine Ausweitung in Bezug auf Läden und ein Aparthotel geplant. So soll im Gebiet künftig eine höhere Dichte und veränderte Lage der Bebauung zulässig sein, als dies dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9A entspricht.

Baulich ist der Alois-Harbeck-Platz seit seiner Bebauung in den 70er Jahren weitgehend unverändert geblieben. Es gab weder größere Umgestaltungen noch weiterreichende Sanierungen der Bestandsgebäude. Daher wurde das Sanierungsgebiet Planie um den Alois-Harbeck-Platz erweitert. Das Gebiet wurde damit auch in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt aufgenommen und im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen Mängel und Potentiale im Quartier ermittelt. Darauf aufbauend wurden Maßnahmenvorschläge ausgearbeitet:

- Neugestaltung der Josefstraße
- Gestaltung Alois-Harbeck-Platz
 - neue Platzgestaltung für Aufwertung der Aufenthaltsqualität notwendig
 - barrierefreie Zugänglichkeit
 - Anbindung an das neue Stadtzentrum
 - neuer Belag, Sitzmöglichkeiten und Außenraumgestaltungselemente
- Aufwertung von Spielplätzen
- Neugestaltung der Eingangsbereiche von Wohnanlagen
- energetische Modernisierung
- Aufstockung
 - behutsame Erhöhung des Baurechts (Anreiz für Modernisierungsmaßnahmen)
 - Förderung einer besseren sozialen Durchmischung und zur Herstellung größerer Wohnungen
- behutsame Nachverdichtung
 - Nutzung brach liegender Flächen
 - Anreize für Wohnungseigentümer schaffen
- Prüfung einer Hotelansiedlung im Bereich des Alois-Harbeck-Platzes
- Unterstützung und Beratung der Immobilieneigentümer

Sanierungsmaßnahmen für den Alois-Harbeck-Platz wurden als dringend notwendig angesehen, insbesondere auch, um den Trading-Down-Effekt zu unterbrechen. Nach der Feststellung der städtebaulichen Mängel und des Sanierungsbedarfes wurde Kontakt mit der Grundeigentümerin aufgenommen mit dem Ziel, eine Sanierung und Aufwertung des Gebietes zu erreichen. Daraufhin wurden von der Vorhabenträgerin verschiedene Lösungsansätze verfolgt und zunächst die grundsätzlichen Sanierungsmöglichkeiten sowie Aufstockungen und einzelne Ersatzbauten geprüft. Letztendlich wurde mit einer Vorstufe des Projektes an die Stadt herantreten. Diese Grundplanung wurde anhand von Konzeptstudien abgestimmt und ein städtebaulicher Grundlagenvertrag geschlossen, um die städtischen Zielsetzungen abzusichern.

Um die geplanten Maßnahmen baurechtlich zu ermöglichen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9VB aufgestellt. Das geplante Vorhaben erfüllt mit einer Grundfläche von deutlich unter 20.000 m² die grundsätzlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und soll dementsprechend im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Dies ist möglich, weil die allgemeine UVP-Vorprüfung (siehe Anlage), zum Ergebnis kommt, dass keine besonderen Empfindlichkeiten der Schutzgüter bestehen. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Regional- und Landesplanung, so dass keine UVP-Pflicht ausgelöst wird. Diese UVP-Vorprüfung ist gem. UVPG aufgrund der Größen des geplanten Lebensmittelmarkts und des Hotels mit geplanten 116 Zimmern erforderlich.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt direkt westlich des Puchheimer Bahnhofs in der Stadt Puchheim. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1442/7 und Teilflächen der angrenzenden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1442/5 und 1442/23 sowie 1442/45 bis /47 im Bereich des Alois-Harbeck-Platzes zwischen Allinger Straße, Josefstraße und Bahnstrecke München-Buchloe (5520) bzw. Bahnlinie S4 sowie mit den öffentlichen Verkehrsflächen zahlreiche Straßengrundstücke. Er erstreckt sich auf ca. 2,34 ha, wobei der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ca. 1,84 ha umfasst. Er umfasst zugunsten einer Neugestaltung auch die an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Fußwegflächen im Bereich der Josefstraße und der Allinger Straße.



Abb. 1: Lage des Plangebietes in rot (Ausschnitt TK25)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Das Planungsgebiet umfasst vier größere Bestandsgebäude: das Wohn- und Geschäftshaus im Norden des Platzes sowie zwei längliche Gebäude im Westen und ein quadratisches Gebäude im Osten. Dabei handelt es sich vorrangig um Wohngebäude, wobei die Erdgeschosslagen von Geschäften und Gastronomie genutzt werden.

Der Alois-Harbeck-Platz ist im Bestand um ca. 1,5 m gegenüber dem umliegenden Gelände erhöht und von einer Tiefgarage unterbaut, die derzeit von Osten zwischen den Gebäuden über eine Rampe erschlossen wird. Hier befindet sich auch ein größerer Parkplatz, der sowohl von der Josefstraße als auch von der Allinger Straße aus angefahren werden kann.

Baumbestand findet sich vor allem in einem Grünstreifen entlang der Josefstraße im Norden und Westen des Geltungsbereichs, an der Grundstücksgrenze zur Bahnanlage sowie in Form von jüngeren Bäumen als Begrünung der Parkflächen bzw. des zentralen Platzes. Es handelt sich vorrangig um Linden, Hainbuchen und Ahorne sowie zur Bahnanlage hin um ältere

Pappeln, an der Allinger Straße finden sich in Bahnhofsnähe auch Robinien. Ein den Wohngebäuden zugeordneter Spielplatz findet sich im nordwestlichen Bereich auf der Gehölzfläche an der Josefstraße.



Abb. 2: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25) Luftbild aus dem Jahr 2018 (Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Verkehrliche Anbindung

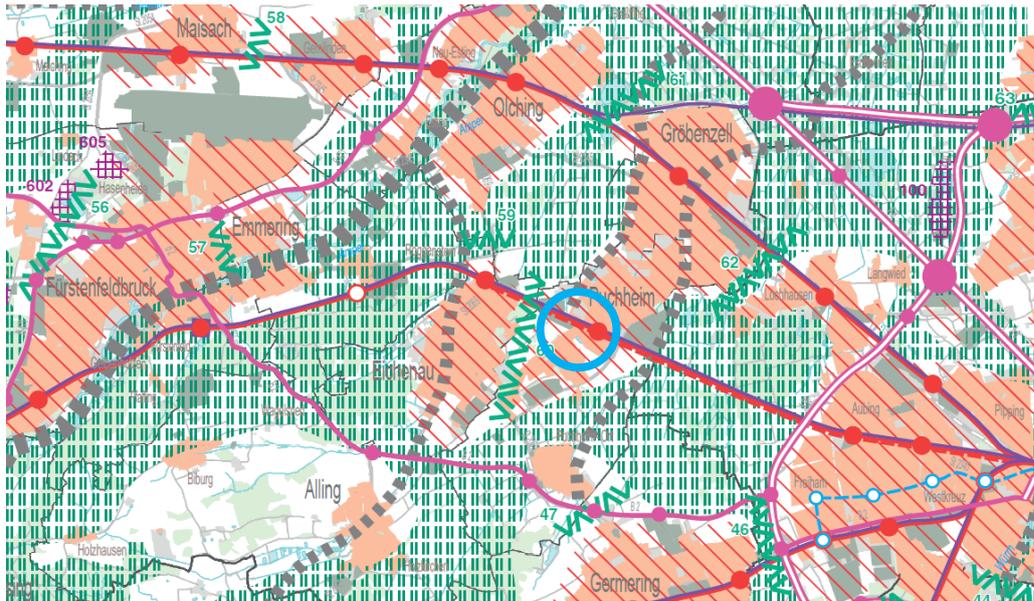
Über die Allinger Straße und die Post-/Adenauerstraße ist das Gebiet an die Kreisstraße FFB11 und die St 2069 angebunden. Im weiteren Verlauf ist über die St 2069 auch die B2 (München – Garmisch-Partenkirchen) erreichbar.

Über den Bahnhof Puchheim besteht ein unmittelbarer Anschluss an das S-Bahnnetz München. Des Weiteren verkehren zahlreiche Buslinien, darunter ein Expressbus nach Moosach.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalplan der Region München (14) vom April 2019 liegt das Planungsgebiet im Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen besonders für die Siedlungsentwicklung in Betracht. Weitere zeichnerische Darstellungen sind nicht betroffen, da sie deutlich außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die Stadt Puchheim ist im Regionalplan als Grundzentrum festgelegt.

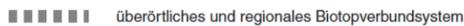


I. Festlegungen der Regionalplanung

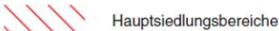
a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen



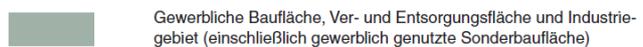
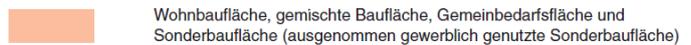
Siedlungsentwicklung



II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen

durch genehmigte Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen;
 Erhebung: Juli 2017



Technische Infrastruktur

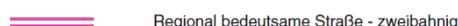
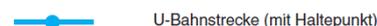


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan (Planungsgebiet: blau), LEK14 Karte 2; Grundkarte Stand 2017, Legende in Auszügen wiedergegeben

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (B II, G 1.2), es sollen kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden (G 1.6). Dabei ist die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung aufeinander abzustimmen (Z 1.4) sowie die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten (Z 1.7). In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (Z 2.3). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (A I, Z 4.1).

Gemäß Ziel A I, Z 2.2 sind bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen (z.B. Einheimischenmodelle, sozialgerechte Bodennutzung). Es sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt werden sowie Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3). Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).

In Bezug auf Einzelhandel und Versorgung sind als Ziele zu finden, dass auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten ist sowie eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor

allem mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden anzustreben ist (B IV, 3 Z 3.1 und 3.2).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) 5.3.1 (Z) sollen Flächen für Einzelhandels-großprojekte in der Regel nur in zentralen Orten sowie abweichend in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe ausgewiesen werden. Bei der geplanten Verkaufsfläche handelt es sich gemäß Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zwar um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Allerdings sind Nahversorgungs-betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage (LEP 2013, 5.3.2) mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Hierdurch soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zur weiteren Beurteilung kommt dem Gesichtspunkt der Auswirkungen erhöhte Bedeutung zu. Diese können ggf. Anhaltspunkte für eine Widerlegbarkeit der Regelvermutung sein.

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (LEP 2018, 7.2.5 (G))

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

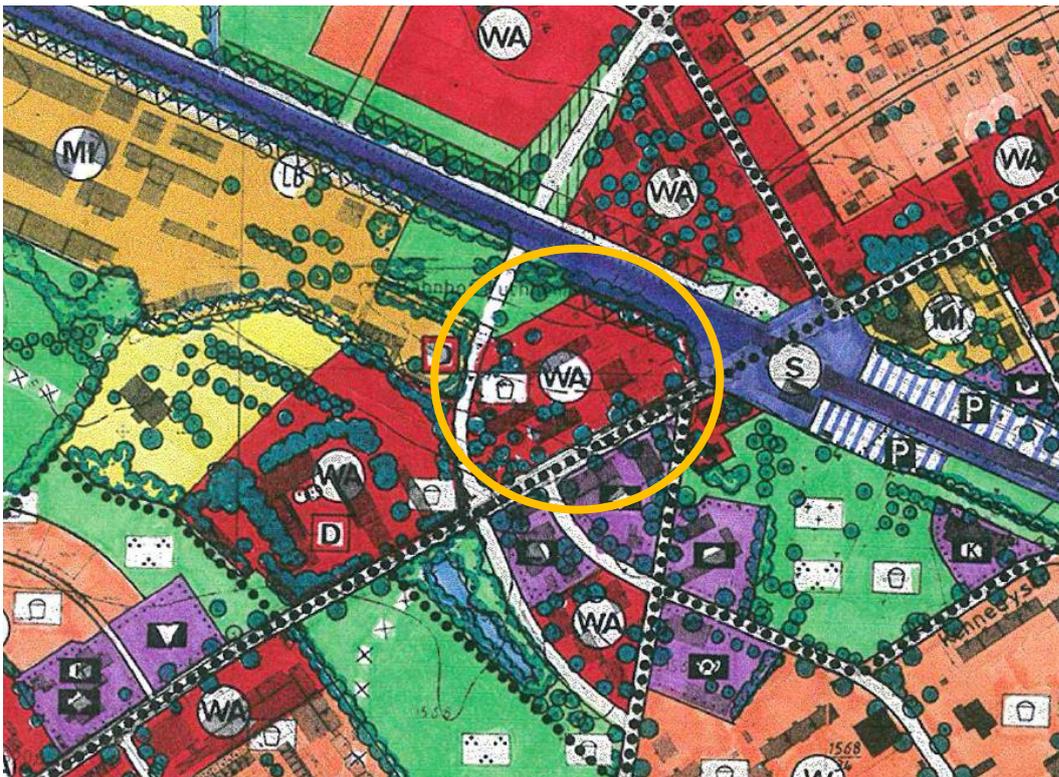


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1998

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 wird der Geltungsbereich neben den Bahnanlagen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die mögliche Unterquerung der Bahnstrecke durch Verlängerung der Josefstraße wird bereits dargestellt. Begleitend liegen nicht näher definierte Grünflächen im Norden des Geltungsbereichs. Zudem ist entlang der Allinger Straße eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird die Flächennutzungsplandarstellung im Anschluss berichtigt. Dabei erscheint im Hinblick auf die Mischung zwischen Wohnnutzung einerseits und gewerblicher Nutzung mit

Lebensmittel-Vollsortimenter, weiteren Läden und Dienstleistungsbetrieben, Hotel sowie Gastronomie andererseits eine Änderung und Darstellung als Mischgebiet (MI) angebracht.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Es gibt für den Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9A als Urplan von 04.01.1974, der am 09.10.2003 erneut ausgefertigt wurde. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer max. GRZ von 0,18 und GFZ von 0,6 fest und definiert die Bau-räume für die Bestandsgebäude mit einem, drei oder sechs Vollgeschossen, die von privaten Grünflächen und Stellplätzen umgeben sind. Darüber hinaus sind die Straßenverkehrsflächen sowie der nördliche Stich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Privatstraße festgesetzt. In diesem Bebauungsplan wurden aus städtebaulichen Gründen Abweichungen von den Abstandsflächen zugelassen.

Zudem ist der Hinweis auf eine ehemalige Hausmülldeponie der LHM als Altlastenverdachts-fläche enthalten.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Flächen nach Naturschutz- oder Waldrecht. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes sind aber möglicherweise artenschutzrechtliche Bestimmungen gemäß §44 BNatSchG betroffen, die im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht wurden.

Der südliche Bereich des Geltungsbereichs sowie der nördliche Rand liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) von Starzelbach, Ascherbach und Gröbenbach (Amtsblatt des Landkreises Fürstfeldbruck vom 15.07.2019). Dort gilt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß §78 WHG grundsätzlich untersagt ist. Solche Anlagen können daher nur im Einzelfall zugelassen werden und bedürfen stets einer wasserrechtlichen Genehmigung.

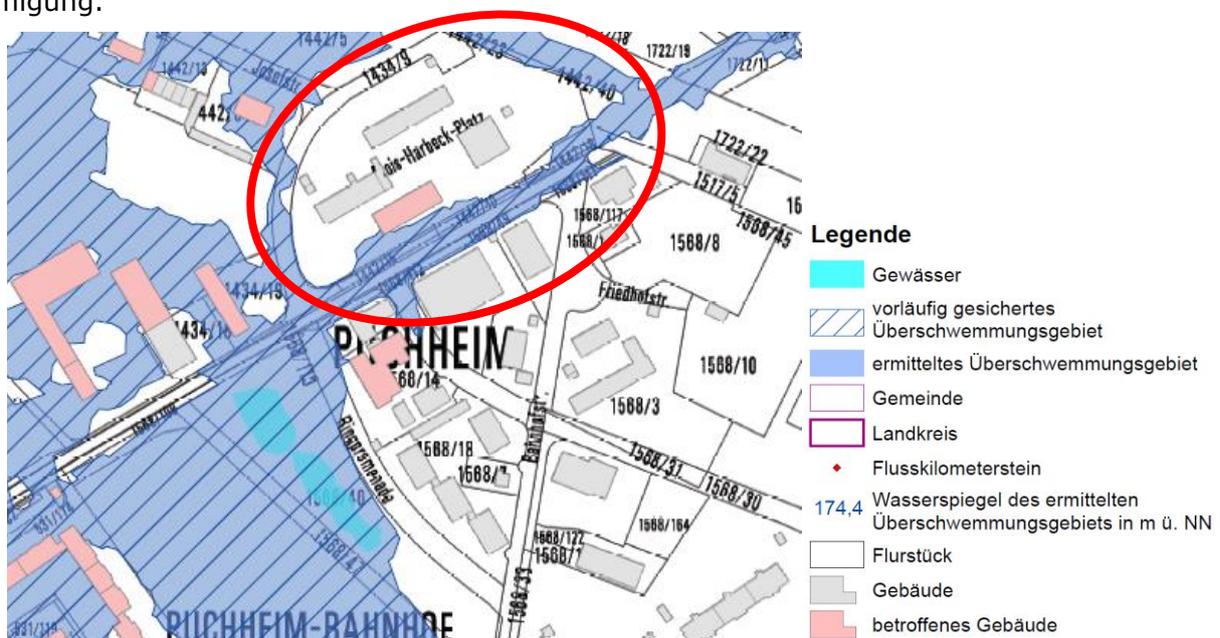


Abb. 5: Auszug aus Detailkarte 15 „Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets Gew. III Gröbenbach, Starzelbach, Ascherbach“ (WWA München, 2019)

Bau- oder Bodendenkmäler finden sich im Geltungsbereich selbst nicht. Direkt benachbart an der Josefstraße steht mit Nr. 7 ein denkmalgeschütztes, ehemaliges Direktionsgebäude (Nr. D-1-79-145-8: Direktions- und Bürogebäude der Fabrik für Hausmüllverwertung, jetzt Mietshaus, dreigeschossiger Ziegelbau mit Kreuzgiebel und ausgebautem Dachgeschoß, in reduziert-historisierenden Formen mit Jugendstilelementen von 1898).

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Der Alois-Harbeck-Platz mit seinen raumbildenden Gebäuden wird insgesamt neu gestaltet. Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus im Norden des Platzes bleibt erhalten, alle anderen Gebäude sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt und teilweise vergrößert werden. Das zentrale Gebäude wird gleichzeitig saniert werden. Somit wird eine neue Platzgestaltung und Raumbildung in der Stadtmitte ermöglicht, für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Rahmenbedingungen festgesetzt werden. Dabei werden künftige großflächigere Nutzungen im Süden an der Allinger Straße zum Bahnhof hin konzentriert. Hier werden u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Aparthotel entstehen. Die oberen Stockwerke werden ansonsten vorrangig für Wohnen genutzt, im Erdgeschoss sollen sich auch in den anderen Gebäuden kleinere Läden und Gastronomie ansiedeln. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der zentralen Lage im Stadtzentrum und orientieren sich an denen in der weiteren Umgebung. Sie sind gestaffelt festgesetzt, mit maximal 7 Vollgeschossen als nordöstlichem Hochpunkt in der zentralen Ortslage, i.d.R. aber mit fünf bis sechs Vollgeschossen. Nur der geplante Lebensmittelvollsortimenter im südlichen Teil sowie untergeordnete Anlagen bleiben eingeschossig. Die neue Anordnung der Gebäude berücksichtigt auch Sichtbezüge zur neu entstehenden Stadtmitte Puchheim im Südosten. (vgl. Schnitte und Analysen im Vorhaben- und Erschließungsplan)

Auch bei der Freiflächengestaltung und Durchwegung sind größere Veränderungen geplant. Neben der neuen Bebauung wird der zentrale Platz umgestaltet und einige Fuß- und Radwege verlegt bzw. neu geschaffen. Auch werden zusätzliche Parkflächen im Westen und eine Tiefgarage im Osten des Planungsgebiets vorgesehen.

4.2 Grünordnung

Durch die umfangreiche Umgestaltung des Gebietes können nur zum Teil und vor allem randlich Grünstrukturen und Baumbestand erhalten werden. Daher müssen auch die Grünflächen neu angelegt werden. Somit wurde zunächst das Augenmerk auf Erhalt und Sicherung wertgebenden Baumbestandes vor allem entlang der Josefstraße gelegt, der teilweise auch von Bedeutung für den Artenschutz ist, indem er Brutvögeln und Fledermäusen Lebensraum bietet. Hierzu zählt auch der Pappelbestand entlang der Bahnstrecke, der jedoch wegen zunehmenden Alters eine für Pappeln typische, erhebliche Bruchgefahr mit möglichen Folgen für die Sicherheit des Bahnverkehrs aufweist. Aus diesem Grund ist ein Erhalt der Pappeln nicht möglich. Zudem wurde im Rahmen der Variantenprüfung ein Baumbestandsplan erstellt und die erforderlichen Fällungen aufgezeigt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden hinsichtlich des ermittelten Quartierpotentials Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 5.4) definiert, die in die Festsetzungen einfließen. Im Weiteren werden randlich neue Grünflächen und -streifen geschaffen und durch Gehölzpflanzungen definiert. Für die umfangreichen Neubauten wird auch ein hohes Maß an Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt, die auf 5 der 6 neuen Gebäudeteile erfolgt. Im Norden des Planungsgebiets soll darüber hinaus wieder ein Spielplatz geschaffen werden.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Durch die Lage des Geltungsbereichs zwischen den Ortsstraßen Josefstraße und Allinger Straße sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich. Im Süden und Westen werden Zufahrtbereiche verlegt bzw. geschlossen sowie im Norden die bestehende Erschließung zum Wohngebäude beibehalten. Über diesen künftigen Eigentümerweg erfolgt auch die Zufahrt zur neuen und alten Tiefgarage im Nordosten (neue Tiefgaragen-Rampe). Auch eine mögliche künftige Fortführung von der Josefstraße mit Unterquerung der Bahnstrecke im Norden wird als Hinweis berücksichtigt. Auf der Westseite der Josefstraße soll im Zuge der Umsetzung der Planung anstelle der dort abgestellten Fahrzeuge auf der Verkehrsfläche ein 2 m breiter

Gehweg erstellt werden, um die geplante Kindertagesstätte an der Josefstraße 19 auch von Westen her zu erschließen. Die effektiv nutzbare Straßenbreite bleibt durch diese Maßnahme unverändert.

Im Rahmen der Neugestaltung soll auch die Allinger Straße im Bereich des Plangebietes berücksichtigt werden. Hierfür wurde ein Konzept vom Verkehrsplanungsbüro Vössing Ingenieure erarbeitet und die Anordnung von Parkplätzen, Fahrbahn sowie Fuß- und Radwegen geprüft, um sichere Querungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die Mittelinsel mit den Schrägparkplätzen wird beibehalten, allerdings ist die Ausweisung der Allinger Straße zwischen der Josefstraße und Am Grünen Markt als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 geplant (bisher Tempo 30). Dies ist für zentrale städtische Bereiche mit hohem Fußgängeraufkommen und überwiegenden Aufenthaltsfunktionen besonders geeignet. Der Radverkehr kann dann sicher auf der Fahrbahn geführt werden.

Auswirkungen auf den Verkehrsfluss durch die Ansiedlung des Vollsortimenters sowie des Aparthotels und der zusätzlichen Wohnnutzung wurden ebenfalls im Rahmen des Verkehrsgutachtens von Vössing Ingenieure (s. Anlage) geprüft und als verkehrlich unproblematisch nachgewiesen. Bei unveränderter Beibehaltung des Straßennetzes wurde an den untersuchten Knotenpunkten die Leistungsfähigkeit nachgewiesen, es werden sich lediglich an der Kreuzung Josefstraße/Allinger Straße /Ringpromenade die Wartezeiten unwesentlich verändern. Im Falle einer späteren Realisierung der nördlich angedachten Bahnunterführung zur Lußstraße wären ggf. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität erforderlich.

Von zentraler Bedeutung ist neben der Schaffung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs an der Allinger Straße die Sicherung der öffentlichen Durchgängigkeit des Alois-Harbeck-Platzes von Südost nach Nordwest für den nicht-motorisierten Verkehr. Hierfür werden Gehrechte für die Öffentlichkeit gesichert. Infolge der geplanten Rampen ist eine Durchfahrt auch für Radfahrer möglich. Durch diese und einen Aufzug wird der Platz barrierefrei erschlossen. Umfangreiche oberirdische Fahrradabstellmöglichkeiten, überwiegend mit Überdachungsmöglichkeit, sowie die leichtere Zugänglichkeit des Platzes erhöhen insgesamt die Fahrradfreundlichkeit und fördern somit den nicht motorisierten Individualverkehr.

Die Stellplätze werden in den Tiefgaragen untergebracht. Hierfür wird eine zusätzliche, teilweise zweigeschossige Tiefgarage geplant. Oberirdisch werden im Wesentlichen Stellplätze für den Lebensmittel-Vollsortimenter und die weiteren Läden sowie Gastronomie zur Verfügung stehen, außerdem Besucherstellplätze der Wohnbereiche.

4.4 Immissionsschutz

Durch die Lage an der Bahnstrecke bestehen im Gebiet Schall- und Erschütterungsimmissionen durch den Zugverkehr. Daher sind die nordöstlichen Gebäude sowie weitere Fassaden in lärmangepasster Bauweise und entsprechender Grundrissgestaltung zu errichten und für die Freiräume sind Schallschutzwände in beschränkter Höhe berücksichtigt. Diese Möglichkeit betrifft das Gebäude 6 für einen möglichen Dachgarten sowie die Außenanlagen zur Bahn hin entlang der nördlichen Außengrenze der Tiefgarage im Rahmen der Einfriedungsregelung gem. C.4.6. Details wurden durch vorliegende Immissionsgutachten ermittelt (s. Anhang). Aufgrund der geplanten gemischten Nutzung wurde dabei der Schutzbedarf im Plangebiet vergleichsweise dem eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Demnach wurden durch die Verkehrsgeräusche an zahlreichen Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte tags und noch stärker nachts ermittelt, auch wenn für den Alois-Harbeck-Platz selbst aufgrund der geschlossenen Bebauung im Osten mit Verbesserungen zu rechnen ist. Auch für den vorausichtlichen Gewerbelärm werden Vorkehrungen festgesetzt, z.B. die Begrenzung der Anlieferungszeit, Parkplatznutzung des Lebensmittelmarktes sowie der Freischankflächen auf die Tageszeit bis max. 22 Uhr sowie bauliche Vorkehrungen für die Einhausung der Tiefgaragenrampe am Ende des Eigentümerwegs.

Durch das vorliegende erschütterungstechnische Gutachten des Büros Müller-BBM GmbH wurden bauliche Vorkehrungen hinsichtlich Erschütterungen durch die Bahnstrecke ermittelt und als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt (s. Kap. 5.3).

Darüber hinaus wurden auch Bodenuntersuchungen hinsichtlich Altlasten durchgeführt, um entsprechende Gefahren bzw. die Notwendigkeit von Bodenaustausch abschätzen zu können (s. Kap. 5.3). Die zu überplanende Fläche ist im Altlastenverdachtskataster des Landratsamtes als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG vermerkt, sie befindet sich innerhalb der ehemaligen „Planie-Fläche“.

4.5 Hochwasserschutz, Grund- und Niederschlagswasser

Vor allem der südliche Bereich des Geltungsbereichs, aber auch Randbereiche im Norden und Westen liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) von Starzelbach, Ascherbach und Gröbenbach (Amtsblatt des Landkreises Fürstfeldbruck vom 15.07.2019). Betroffen ist das Bestandsgebäude bzw. der Neubau von Baukörper 1 sowie das angrenzende Bauland. Gemäß § 78 WHG sind bauliche Veränderungen hier grundsätzlich zunächst untersagt, in jedem Fall wasserrechtlich genehmigungspflichtig und können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die erforderlichen Nachweise, u.a. zum Retentionsraumausgleich und zur angepassten Bauweise vorgelegt werden. Dies ist in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen und mit den Fachbehörden abzustimmen. Hierzu erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Fürstfeldbruck sowie dem Wasserwirtschaftsamt München als Fachbehörde. Im Gutachten zur Vorbemessung des Grundwasseraufstaus des Büros Nickol + Partner GmbH vom 23.03.2020 werden auch die Retentionsflächen bilanziert. Im Ergebnis entstehen durch die geplanten, tiefer liegenden Parkplätze im Südwesten des Grundstücks und die neuen, ebenfalls tiefer liegenden Grundstücksauffahrten deutlich größere Überschwemmungsflächen als bisher, mit deutlich größerem Retentionsvolumen.

Extremereignisse können aber ggf. auch über die gesicherten Grenzen hinaus gehen. Für den betroffenen Baulandbereich wurden im HQ100- sowie Extrem-Fall Einstauhöhen prognostiziert, die 0,1 m nicht überschreiten. Diese Höhe ist beim Lebensmittel-Vollsortimenter berücksichtigt, der Fußboden ist auf 20 cm über dem bisherigen Bestandsniveau geplant. Für das Aparthotel sind keine besonderen Vorkehrungen erforderlich, da es außerhalb des HQ-100 Bereichs zum Liegen kommt.

Das mittlere Grundwasserniveau kann gemäß der Fachgutachten bei ca. 2,4 m unter Geländeoberkante angenommen werden, d.h. ca. 517,5 m ü. NN, so dass die geplante Tiefgarage und Kellergeschosse ins Grundwasser einbinden werden. Im o.g. Gutachten des Büros Nickol + Partner GmbH vom 23.03.2020 wurde daher der bauzeitliche Aufstau und der permanente Einfluss der Baukörper auf die Grundwassersituation abgeschätzt. Im Ergebnis wurde dieser bauzeitlich wie permanent als tolerierbar eingestuft und liegt dauerhaft unterhalb von 10 cm, so dass keine Beeinträchtigung von Nachbarbebauungen zu erwarten sind. Es wird aber empfohlen, zur Beweissicherung zwei Beobachtungsmessstellen für die Bauzeit einzurichten.

Gemäß Stellungnahme des Ingenieurbüros R. Sellmaier vdi vom 13.08.2020 kann die Niederschlagswasserversickerung aufgrund der äußeren Bedingungen wie Auffüllungen, der Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet und den Grundwasserhöhen nicht regelkonform ausgelegt werden. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist die Versickerung daher technisch zu realisieren: Die Versickerung soll unter der Vorgabe, dass im Bereich der Versickerungsanlage, einschließlich des 45° Versickerungskegels die Auffüllungen komplett entfernt und durch unbedenkliches Material ersetzt werden, flächig mit einem Rigolensystem in 3 Bereichen erfolgen.

4.6 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Durch die Lage im Innenbereich sind die Anschlüsse für Ver- und Entsorgung weitgehend vorhanden. Im Zuge der Straßenumbauten sind ggf. Ergänzungen einfacher durchführbar. Erforderliche Nebengebäude außerhalb der Hauptgebäude, wie Gebäude für Müll, Fahrräder, eine Trafostation und ein Technikgebäude (BHKW), werden entsprechend berücksichtigt. Zusätzlich werden einige Räume für Müll und Fahrräder in der Tiefgarage bzw. den Kellergeschossen vorgesehen.

Im Planungskonzept berücksichtigt ist die öffentliche Passage von der Allinger Straße auf den Platz sowie die ausreichende Erschließung über den Eigentümerweg im Norden von der Josefstraße. Beide sind auch als Feuerwehrezufahrten freizuhalten.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässige Art der Nutzung wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt und den Baukörpern zugeordnet.

Es handelt sich neben Wohnen in den Obergeschossen insbesondere um den Vollsortimenter mit Backshop im Südwesten, dessen Anlieferung, Geschäfte im EG sowie das Aparthotel mit Gastronomie im Südosten. Diese Nutzungen fügen sich in das Stadtzentrum mit umliegenden öffentlichen und gewerblichen Nutzungen ein. Auch für die umliegenden Wohngebäude sind nur geringfügige Verschlechterung der schalltechnischen Situation zu befürchten, in mehreren Bereichen werden Verbesserungen prognostiziert. Details sind dem Schallgutachten der Müller-BBM GmbH vom 07.05.2020 zu entnehmen. Zusätzlich sind auf dem Alois-Harbeck-Platz bis zu zwei Freischankflächen sowie südlich der Gebäude Nr. 1 und 7 u.a. für den Backshop im Bereich des Vollsortimenters und die Gastronomie im Hotelgebäude je eine weitere zulässig.

Der Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop wird auf unter 1.200 m² Verkaufsfläche beschränkt. Der geplante Standort liegt im Stadtzentrum von Puchheim unweit des Bahnhofs und damit in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Einrichtungen. Wesentliche Bevölkerungsanteile wohnen in fußläufiger Entfernung, so dass die wohnortnahe Grundversorgung eindeutig gestärkt wird. Das Vorhaben steht somit in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung (s. Kap. 3.1). Auch für die Wohnnutzung in der Umgebung fügen sich die Nutzungen des Lebensmittelmarkts sowie auch des Hotels in die Bebauung ein, gleichzeitig wird das Nahversorgungsangebot für die derzeitigen Bewohner attraktiver.

Die Lage im Ortszentrum ermöglicht durch die vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung somit grundsätzlich die Ansiedlung eines Vollsortimenters in dieser Größenordnung, allerdings ist die Durchmischung der Nutzungen Wohnen, Läden und nicht störende Gewerbe von zentraler Bedeutung für einen belebten Ortsbereich, so dass die Verkaufsfläche begrenzt wird und zugleich die Ansiedlung kleinerer Läden und nicht störendem Gewerbe sowie Gastronomie im Umfeld möglich bleibt. Auch der Zielverkehr durch angrenzende Wohngebiete muss in zumutbarem Rahmen bleiben. Ein größerer Lebensmittelmarkt hätte zusätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Puchheim, was zu einer ungewollten örtlichen Konzentration der Versorgung und zu einer weiteren Verkehrszunahme und einer Erhöhung der Lärmimmissionen im Gebiet durch Anfahrts- und Parkierungslärm führen würde. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist kein Verstoß gegen Art. 15 Abs. 3 Ziffer b der EU-Dienstleistungsrichtlinie erkennbar.

Für das Wohnen werden im Durchführungsvertrag Anteile für preisgebundenen Wohnraum mit Belegungsrecht durch die Stadt definiert.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bauräume werden für die einzelnen Gebäude festgesetzt, bzw. da diese vielfach angebaut werden sollen, zwei zusammenhängende Bauräume mit jeweils gestaffelten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung als Baukörper definiert. Diese umschließen den innen liegenden Alois-Harbeck-Platz von Norden und Süden. Die Gebäude selbst werden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan teilweise aneinandergesetzt.

Für die einzelnen Baukörper werden die maximal zulässigen Grundflächen (GR), maximal zulässigen Geschossflächen (GF), maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie maximal

zulässigen Wandhöhen (WH) festgesetzt. Diese basieren auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan, lassen aber noch geringfügig Spielraum für die Detailplanung.

Die festgesetzte GR beträgt insgesamt 5.200 m². Dies entspricht einer GRZ von 0,33 bezogen auf das Bauland inkl. private Grundstücksfläche mit Pflanzbindung und Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, d.h. Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie beispielsweise die Tiefgarage, darf die GR jedoch bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 überschritten werden. Die zulässige GRZ der Hauptgebäude entspricht damit ebenso wie die Überschreitungsmöglichkeiten den Vorgaben des § 17 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeit der Gesamt-GRZ ist vor allem für die Platzfläche des Alois-Harbeck-Platzes, die neue Tiefgarage im Osten sowie die oberirdischen Stellplätze erforderlich und dem zentralen Standort angemessen.

Die maximal zulässigen Geschossflächen (GF) werden zusätzlich festgesetzt, da sich das Maß der baulichen Nutzung nicht allein aus der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse ergibt. So sind für die Berechnung der GR auch Flächen für Laubengänge und Balkone etc. relevant, nicht jedoch für die GF. Zudem ist im Bauteil 7 eine öffentliche Passage (u.a. als Feuerwehrdurchfahrt) freizuhalten. Auch das im obersten Stockwerk auf Gebäude Nr. 7 zurückgesetzte Terrassengeschoss ist in der reduzierten GF erkennbar. Die GF beträgt insgesamt 18.470 m², was einer GFZ von 1,12 entspricht (wiederum bezogen auf das Bauland inkl. private Grundstücksfläche mit Pflanzbindung und Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern). Dies liegt unter der für Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete zulässigen Obergrenze der GFZ von 1,2 gemäß § 17 (1) BauNVO und ist für den zentralen Standort im Ortskern angemessen.

Die gemäß Art. 6 BayBO gesetzlich geltenden Abstandsflächen werden im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen teilweise unterschritten und entsprechend geringer festgesetzt. Dies trifft voraussichtlich kleinflächig im Bereich zwischen den Gebäuden 2 und 4 zu, vor allem aber großflächiger im Bereich der nordöstlichen Platzflächen, wo sich die Abstandsflächen der Gebäude 4/5 und 7 teilweise überlagern (s. Abb. 6). Die maximal mögliche Überlagerung der Abstandsflächen von Gebäude 1 und 4 wird bei der bisher vorgesehenen Gebäudelage jedoch nicht entstehen, die übrigen Überlagerungen verkleinern sich etwas, sofern die Gebäude wie geplant ebenfalls nicht direkt an der Baugrenze errichtet werden, sondern jeweils in gut einem bis ca. zwei Metern Entfernung davon. Aufgrund der Platzausrichtung mit Belichtung von Süden und über das nur eingeschossige Gebäude von Südwesten (Nachmittagssonne) sowie der nach Norden und Nordosten an die Gebäude Nr. 5 und 6 angrenzenden Freiflächen ist dabei aber eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewahrt. Dies ist in einer Verschattungs- bzw. Besonnungsstudie für die gem. DIN 5034-1 benannten Tage nachgewiesen.

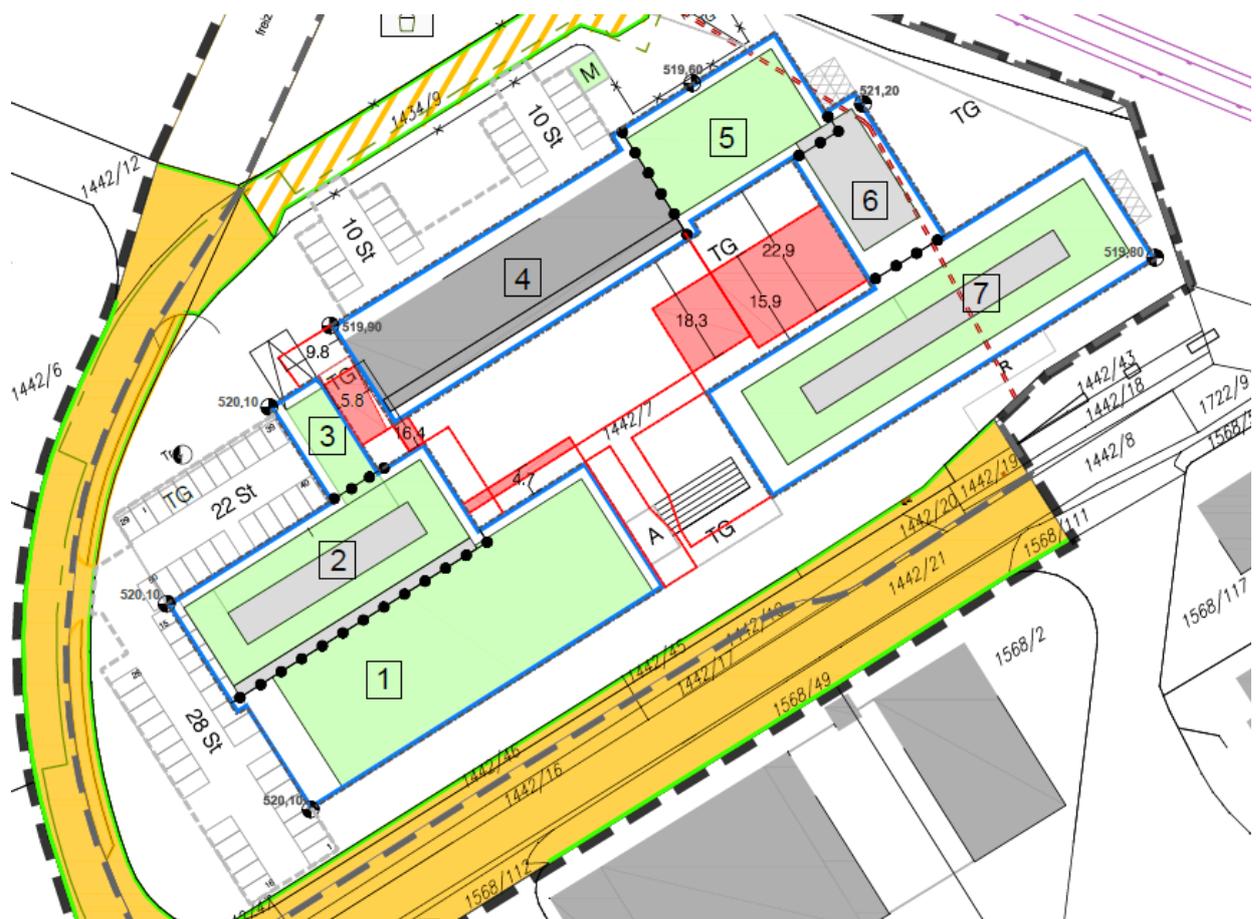


Abb. 6: Bereiche mit möglicher Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen am Alois-Harbeck-Platz (rot markiert), die bemaßten Abstandsflächen berücksichtigen die erhöhte Lage des Platzes sowie das im Bauraumteil Nr. 7 zurückgesetzte Dachgeschoss.

Die maximal zulässigen Wandhöhen reichen von 5,8 m für die eingeschossigen Bauteile des Supermarkts und der Anlieferung bis zu max. 24,5 m im Bereich des nördlichen Baus, der am höchsten aufragen wird. Die anderen Wandhöhen bleiben unter 20 m. Sie werden gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt am Gebäude bis zum oberen Abschluss der Attika der Flachdächer, die als ausschließliche Dachformen festgesetzt werden. Die festgesetzten Bezugshöhen ergeben sich aus dem Bestand bzw. erforderlichen baulichen Vorkehrungen im Rahmen des Hochwasserschutzes für die Gebäude 1 und 2. Überschreitungen sind für technische Dachaufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu 3 m möglich, sofern sie um mind. das 1,5-fache ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sind und somit im Stadtbild nicht wesentlich in Erscheinung treten. Auf den Dächern der niedrigeren Gebäude, die teilweise als Dachterrassen genutzt werden können, ist eine Überschreitung der Wandhöhe um max. 1,2 m auch für eine Absturzsicherung zulässig, am Gebäude 6 ist zur Nutzung als Dachterrasse auf der Nordost- und Nordwestseite auch eine max. 3,0 m hohe Schallschutzwand aus Vogelschutzglas zulässig.

Gestaltungsvorschriften

Für sämtliche Dächer werden wie im Bestand Flachdächer festgesetzt, die mit Ausnahme technischer Aufbauten, Randeinfassungen, und ggf. Dachterrassen mindestens extensiv zu begrünen sind. Solaranlagen bleiben zulässig. Weitere Gestaltungsvorschriften werden im Rahmen der Stellplätze und der Grünordnung getroffen.

So ist beispielsweise auf Gebäude Nr. 6 zur Bahn hin eine Schallschutzglaswand der Dachterrasse zulässig, die jedoch mit Vogelschutzglas auszuführen ist. Die weitere Gestaltung der Fassaden wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Stellplätze

Für erforderliche Nebengebäude wie Trafohäuschen und Technikgebäude werden Flächen für Nebengebäude festgesetzt. Während Nebengebäude allgemein nur eine WH von 3,0 m aufweisen dürfen, werden dem Technikgebäude die für die Heizanlage erforderlichen 5,0 m gestattet. Auch die vorhandene und geplante Tiefgarage sowie die Stellplatzflächen werden mit Planzeichen abgegrenzt und festgesetzt und erforderliche oberirdische Anlagen für Rettungswege, Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen berücksichtigt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht 50 oberirdische Stellplätze für den Lebensmittelvollsortimenter im Südwesten des Planungsgebietes vor, sowie weitere 20 oberirdische Stellplätze nördlich des Gebäudes 4. Die Flächen hierfür werden im Bebauungsplan festgesetzt. Alle weiteren erforderlichen Stellplätze müssen in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Puchheim sowie Fahrradabstellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

Tab. 1: Stellplatzberechnung (nach Satzung i.d.F. vom 26.02.2008)

Einheit	Anzahl/ Fläche in m ²	Vorgabe	Bezugsgröße	Benötigte Plätze
Lebensmittelvollsortimenter	< 1.200	1	je 25 m ² Verkaufsfläche	48
Bereich 1			+ Zugabe 2 St.	50
Gastronomie	95+340	1	je 10 m ² Gastfläche	44
Laden	327	1	je 40 m ² Nutzfläche	9
Wohnungen	45	1	je Wo < 80 m ²	45
Wohnungen	16+24	2	je Wo > 80 m ²	80
für Besucher Wohnen		10%	der Stellpl. für Wo	13
Aparthotel bis zu	240 Betten	1	je 6 Betten	40
			+ Zugabe 40 St.	40
Bereich 2 Gesamt				271

Für das Aparthotel wird die doppelte Stellplatzanzahl in der Tiefgarage berücksichtigt, wie gemäß der Satzung in Verbindung mit § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit Anlage erforderlich ist. Die oberirdischen Stellplätze im Anschluss an Baukörper 1 und 2 sollen vorrangig der Gastronomie, den Läden und dem Lebensmittelvollsortimenter vorbehalten sein. Während Stellplätze für den Einzelhandel vorrangig tagsüber gefragt sind, benötigen Besucher der Gastronomie diese schwerpunktmäßig abends und am Wochenende, so dass eine gemeinsame Nutzung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient. Besucherstellplätze für die Wohnungen müssen ebenfalls oberirdisch liegen. Für die erforderlichen Tiefgaragen für Wohnen, Hotel und weitere Nutzungen werden entsprechende Flächen für die Unterbauung durch die Tiefgarage dargestellt.

Weitere Stellplätze existieren entlang der öffentlichen Straßen, sind aber nicht den privaten Nutzungen zuordenbar. Die Fahrradstellplätze werden gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Puchheim vom 16.03.1995 wie folgt nachgewiesen.

Tab. 2: Fahrradstellplatzberechnung (nach Satzung i.d.F. vom 16.03.1995)

Einheit	Anzahl/ Fläche in m ²	Vorgabe	Bezugsgröße	Benötigte Plätze
Lebensmittelvollsortimenter	< 1.200	1	je 50 m ² Verkaufsfläche	24
Gastronomie	95+340	1	je 20 m ² Gastfläche	22
Laden	327	1	je 50 m ² Nutzfläche	7
Wohnungen	15	1	je Wo bis 2 Zi	15
Wohnungen	16+30+24	2	je Wo ab 3 Zi.	140
Aparthotel bis zu	240 Betten	1	je 20 Betten	12
Gesamt				220

Alle oberirdischen Stellplätze und nicht überdachten Fahrradabstellplätze sind in wasserdurchlässiger Form auszubilden. Für die oberirdischen Stellplätze werden Flächen festgesetzt, in denen für den Einzelhandel auch Überdachungen für Einkaufswägen errichtet werden dürfen. Fahrradstellplätze sollten oberirdisch eingangsnah und leicht zugänglich sowie für die Wohnnutzung zusätzlich in abgeschlossenen Räumen oder der Tiefgarage zur Verfügung stehen. Die Flächen für Fahrradabstellplätze werden nur als Hinweis dargestellt, da hier Raum für Verschiebungen im Rahmen der Freiflächenplanung bestehen soll. Diese dürfen aber auch außerhalb von Bauräumen für Haupt- und Nebengebäude überdacht werden. Ein Großteil der zum Wohnen gehörigen Fahrradabstellplätze wird auch in den Tiefgaragen nachgewiesen werden, wobei die Räume in der Nähe der jeweiligen Zugänge liegen müssen.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Das Gelände des Alois-Harbeck-Platzes wird höhenmäßig wie im Bestand festgesetzt. Die von der neuen TG zur Bahnstrecke hin unterbaute „Grünfläche“ wird auf die Höhe des Platzes und somit auf ca. 1,5 m über dem bisherigen Gelände angehoben. Dies erlaubt eine Tiefgaragenüberdeckung von 60 cm mit durchwurzelbarem Substrat. Diese Höhenfestsetzungen gelten jedoch ohnehin mit Abweichung von bis zu 25 cm nach oben oder unten, sofern diese nicht im Anschlussbereich zur öffentlichen Verkehrsflächen liegen, da u.a. im Rahmen der Umgestaltung auch das Gefälle für die Entwässerungseinrichtungen sowie sonstige Gestaltungsspielräume zu berücksichtigen sind. Für die Pflanzung von Kleinbäumen wären 0,85 m durchwurzelbare Substratdicke ausreichend. Weitere geplante und vorwiegend bereits vorhandene Geländehöhen werden ebenfalls festgesetzt. Wesentliche Veränderungen sind somit nur im Osten durch Überdeckung der Tiefgarage und im Westen durch Abgrabung für Stellplätze des Supermarktes mit Retentionsraumausgleich möglich.

5.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Allinger Straße und Josefstraße werden bis zur Grenze der Privatgrundstücke als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine weitere Differenzierung in Fahrbahn, Geh- und Radwege, Stellplätze sowie begleitende Grünstreifen erfolgt nicht, da eine Umgestaltung geplant ist und dafür Spielräume erhalten werden sollen. Der nordöstliche Stich der heutigen Josefstraße dient ausschließlich der Erschließung des Vorhabens. Daher ist eine Umwidmung von Ortsstraße in einen Eigentümerweg vorgesehen. Dieser wird zur Erschließung der Wohngebäude, des nördlichen Eckbaus, des Aparthotels sowie von Läden, nicht störenden Gewerbebetrieben und Gastronomie im EG als Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hierüber ist auch die große gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Fahrbahnbreite und Wendehammer sind ausreichend dimensioniert, dass sie von der Müllabfuhr sowie Rettungsfahrzeugen genutzt werden können. Zufahrtsbereiche bestehen künftig vor allem an der Josefstraße und über den Eigentümerweg, sowie lediglich eine Rettungs- und Lieferzufahrt auf den Platz selbst von der Allinger Straße aus. Ziel ist dabei, so wenig motorisierten Verkehr wie möglich über die Allinger Straße zwischen Josefstraße und Bahnhof abzuwickeln.

5.3 Immissionsschutz

Schallschutz

Die baulichen Festsetzungen hinsichtlich Schallschutzanforderungen sind aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M151296/02 des Büros Müller-BBM GmbH vom 25.06.2020 entnommen, das Bestandteil der Begründung ist. Dort wurden sowohl gewerbliche Geräusche als auch Verkehrsgeräusche untersucht. Sowohl im Geltungsbereich als auch in der Nachbarschaft bestehen durch den Bestand insbesondere der Bahnstrecke erhebliche Vorbelastungen, die die gesetzlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Städtebau sowie gesetzlichen Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) nachts und teilweise auch tags überschreiten. Daher werden für die verschiedenen Schallarten jeweils Vorkehrungen zur Abwehr von Gesundheitsgefahren festgelegt, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese umfassen bautechnische Vorkehrungen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) zum Schutz vor Verkehrslärm, aber auch der Tiefgaragenrampe sowie zeitliche Einschränkungen für Lieferverkehr, Parkplatz des Vollsortimenters und Freischankflächen auf die Tageszeiten von 6.00 bis 22.00 Uhr. Zusätzlich wurde im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes zur Bahnstrecke hin eine Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe festgesetzt, die an das Technikgebäude anzubauen ist. Hierdurch kann eine deutliche Verbesserung im Bereich der Freiflächen mit dem geplanten Spielplatz erreicht werden.

Für die Nachbarschaft ergeben sich vorrangig durch den zusätzlichen Verkehr an einzelnen Immissionsorten (vor allem tagsüber) geringe Verschlechterungen. Dem stehen allerdings deutliche Verbesserungen (tags- und vor allem nachts) an anderen Immissionsorten gegenüber. Durch das Vorhaben werden hier an einer Vielzahl der Immissionsorte die Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognose-Nullfall (ohne Verwirklichung der Bauleitplanung) aufgrund der zusätzlichen Abschirmung sowie der geänderten Erschließung des Planungsgebietes reduziert. Diesbezüglich sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Erschütterungsschutz

Die Vorkehrungen für den Schutz vor Erschütterungen sind in der Erschütterungstechnischen Untersuchung Nr. 151296/01 des Büros Müller-BBM GmbH vom 16. März 2020 untersucht. Hierin wurden hinsichtlich der baulichen Anforderungen an die Gebäude drei Bereiche als Abstände zwischen Bebauung und nächstem Gleis definiert, deren Grenzen als Linien festgesetzt sind. Im Bereich mit über 47 m Abstand sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Im Bereich von 23 m bis < 47 m sind zur Einhaltung der Anhalts- und Immissionsschutzrichtwerte für die Gebäude 5 bis 7 Deckeneigenfrequenzen $f_{\text{Decke}} \leq 30$ Hz erforderlich sowie Abstimmfrequenzen der Fußbodenaufbauten/Estriche $f_{\text{Estrich}} \approx 40$ Hz. Dies gilt insbesondere für die Nutzungsbereiche: "Wohnen", "Schlafen" und "Kind".

Für den Bereich < 23 m, in den die nördlichen Ecken der Gebäude 5, 7 und ggf. 6 noch hineinragen, ist darüber hinaus eine elastische Schwingungsentkopplung erforderlich. Wie die Ergebnisse der Immissionsprognose zeigen, sind für die Einhaltung der Anhaltswerte (Erschütterungen und sekundärer Luftschall) in diesem Abstandsbereich III weiterführende Maßnahmen zur Immissionsminderung erforderlich. Aufgrund der Komplexität möglicher weiterer Maßnahmen (elastische Gebäudelagerung, Seitenwandentkopplung), sind deren Wirkungsweise und deren Umfang bzw. deren Notwendigkeit im Rahmen einer detaillierten baulastdynamischen Berechnung zu prüfen. Diese baulastdynamische Berechnung muss auf das konkret geplante Bauvorhaben bzw. Tragwerkskonzept und die vorliegenden Bodenverhältnisse abgestellt werden. Das Ziel der detaillierten baulastdynamischen Berechnung ist, unter Vorgabe entsprechender baulicher Randbedingungen, einen Nachweis über die Einhaltung der angesetzten Anhaltswerte zu führen. Für die Vorplanung des Gebäudes sollten die Deckeneigenfrequenzen insbesondere im Nutzungsbereich: „Wohnen“, „Schlafen“ und „Kind“ auf $f_D \leq 30$ Hz begrenzt werden. Beispiele für geeignete Deckenspannweiten und -stärken sind in Abschnitt 8 des Gutachtens aufgeführt. Des Weiteren ist die Abstimmfrequenz der Fußbodenaufbauten/Estriche auf $f_E \approx 40$ Hz auszulegen.

Altlasten

Im Altlastenverdachtskataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck ist die zu überplanende Fläche als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG vermerkt, sie befindet sich innerhalb der ehemaligen „Planie-Fläche“. Im Vorfeld der Planungen wurden 2 Schadstoffuntersuchungen des Büros Nickol & Partner GmbH für diesen Bereich angefertigt:

- 1P6113 BV Umbau Alois-Harbeck-Platz in Puchheim - Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, vom 12.03.2019
- 2P6113-01 Alois-Harbeck-Platz, 82178 Puchheim - Neubau Heizzentrale und Spielplatz, Flurnr. 1442-5 - Ergänzende Baugrund- und Schadstoffuntersuchung vom 25.02.2020

Bei diesen Untersuchungen konnten keine Bodenbelastungen im Sinne der BBodSchV festgestellt werden. Offensichtlich wurde bei der ersten Bebauung Ende der 60er-Jahre das „Planie-Material“ bereits im Rahmen der Bebauung ausgeräumt.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass trotz dieser Untersuchungen in Teilbereichen noch kontaminierter Boden („Planie-Material“) verblieben ist und im Zuge der Neubebauung erschlossen wird. Daher werden auf der Grundlage und in Abstimmung mit dem Gutachter vorsorglich folgende textlichen Festsetzungen getroffen.

- Sollte bei den Erdarbeiten auf verdächtiges Material gestoßen werden, ist die zuständige Stelle des Landratsamtes Fürstenfeldbruck zu informieren.
- Die Arbeiten sind dann von einem sachkundigen Ingenieurbüro (AQS-Untersuchungsstelle) zu planen und zu begleiten. Alle Arbeiten sind im Vorfeld mit den zuständigen Stellen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.
- Es darf keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in belastetem Auffüllungsmaterial erfolgen.
- Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.
- Planiematerial darf innerhalb des Planungsgebietes im Planiebereich unter definierten Bedingungen 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).
- Erdaushub, der im Zuge der Bauausführung nicht wiederverwendet wird, ist bauseits auf Haufwerken von ca. 300 bis max. 500 m² aufzuhalden, und von einem entsprechend qualifizierten Fachbüro abfalltechnisch beproben zu lassen. Das Material ist gemäß den geltenden abfalltechnischen Bestimmungen laborchemisch zu untersuchen und nach Erhalt der Ergebnisse einer entsprechenden Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Wird während des Baugrubenaushubs Material mit Schadstoffverdacht angetroffen, so ist dieses von sensorisch unauffälligem Erdaushub zu separieren, getrennt aufzuhalden und zu untersuchen. Um eine Schadstoffverlagerung in der Untergrund durch Niederschlags- bzw. Sickerwasser zu vermeiden, sind Haufwerke mit Schadstoffverdacht ggf. mit Planen abzudecken.

5.4 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Grundstücksflächen mit Pflanzbindung

Die geplanten Freiflächen im Gebiet, die teilweise im Bestand bereits vorhanden sind, werden als Grundstücksflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Sie sind in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Vegetationsperiode gärtnerisch zu gestalten, d.h. müssen angesät oder bepflanzt werden. Bauliche Anlagen werden mit Ausnahme der Unterbauung durch die

Tiefgarage sowie der Anlage eines Spielplatzes, von Befestigungen für Wege und Sitzbänke sowie einer Schallschutzmauer mit max. 1,5 m Höhe ab Gelände zur Bahnstrecke ausgeschlossen.

Erhaltenswerter Baumbestand

Der im Gebiet vorhandene Baumbestand wurde im Rahmen der Vermessung erhoben und im April 2019 von den Landschaftsarchitekten und dem Artenschutzexperten Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand vor Ort bewertet. Die Ergebnisse wurden hinsichtlich zu fällendem Baumbestand in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 31.01.2020 sowie auch im Rahmen der baulichen Entwicklungsvarianten berücksichtigt.

Allerdings werden durch die baulichen Maßnahmen zahlreiche Bäume gefällt werden müssen, wobei nur zwei Bäume mit natürlichen Spalten oder Höhlungen ausgebildet sind, die sich für höhlenbewohnende Vogelarten oder als Sommerquartier für Fledermäuse eignen. Die übrigen sind eher jüngeren bis mittleren Alters, allerdings weisen weitere fünf Bäume ein günstiges Entwicklungspotential als Biotopbaum aus, die ebenfalls gefällt werden müssen (vgl. saP im Anhang). Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans mit Gebäuden und angrenzenden Tiefgaragen und Stellplatzflächen müssen ca. 50 Gehölze gefällt werden.

Erhaltenswerte Bäume überwiegend mittleren Alters werden im Rahmen der Grünordnung zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird im Westen eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, für die eine Mindestpflanzdichte vorgeschrieben wird, bei deren Unterschreitung nachzupflanzen ist. Der in diesem Bereich derzeit vorhandene Spielplatz wird weiter nördlich neu angelegt. Für diese zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind bauzeitliche Schutzvorkehrungen durch Baumschutzzäune und ggf. Wurzelschutz erforderlich. Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume müssen in Handgrabung durchgeführt werden. Dabei sind die Hinweise „Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen“ in der Anlage zu beachten. Hierbei sind insbesondere auch die für den Artenschutz relevanten Quartierbäume zu sichern (siehe saP, Vermeidungsmaßnahme 5).

Im Nordosten wird dies durch die Verkehrssicherungspflicht entlang der Bahnstrecke erschwert. Nach aktueller Einschätzung ist eine Fällung der häufig überalterten und damit stark bruchgefährdeten Pappeln aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Bahnstrecke erforderlich, so dass hier keine Festsetzungen zum Erhalt erfolgten, sondern stattdessen Neupflanzungen festgelegt wurden.

Bepflanzungsfestsetzungen

Zur Kompensation der erforderlichen Fällungen werden Laubbäume zur Neupflanzungen festgesetzt, von denen mindestens die Hälfte als großkronige Bäume zu pflanzen sind. Diese werden im Plan verortet. Aus gestalterischen Gründen werden sie den verschiedenen Teilbereichen der zu bepflanzenden Grundstückflächen zugeordnet, vor allem entlang der Straßen. Auch entlang der Bahnstrecke werden zu pflanzende Bäume festgesetzt, da ein Erhalt der dort vorhandenen Pappeln nicht gewährleistet werden kann. Eine Verschiebung des Standorts um bis zu 3,0 m ist jedoch zulässig, um auf gestalterische Details und technische Einschränkungen durch Sparten, etc. reagieren zu können. Für den nördlichen Bereich wird die Auswahl auf heimische, autochthone Laubgehölze eingeschränkt, nicht jedoch für die städtisch geprägten Platz- und Straßenbereiche. Hier kommen oft andere Arten besser mit den besonderen Standortbedingungen im Stadtklima zurecht oder es spielen gestalterische Aspekte eine übergeordnete Rolle, die der Detailplanung vorbehalten bleiben sollen.

Außerdem wird eine dem Stadtraum angemessene Mindestpflanzgröße von 18 cm Stammumfang (StU) für klein- bis mittelkronige und 20 cm StU für großkronige Bäume festgesetzt. Entlang der Bahnstrecke sind zum Ersatz der bruchgefährdeten Pappeln und anderer Bäume, die Probleme für die Bahnstrecke machen, Neupflanzungen mit StU 25 bis 30 cm festgelegt. Die Neupflanzungen haben spätestens in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

Neben der bereits beschriebenen extensiven Begründung der Dachflächen wird an einzelnen fensterarmen oder -losen Fassaden eine Begründung mittels Rank- oder Klettergehölzen (2 Pflanzen je 3 lfm) vorgeschrieben.

Auch die Platzfläche ist zu mindestens 10 % als Grünfläche zu gestalten, wobei darin auch eine Wasserfläche als Brunnen zulässig ist. Dies sichert eine ausreichende Durchgrünung und ansprechende Gestaltungsmöglichkeit des Platzes, die zusammen mit der kleinklimatischen Wirkungen von Pflanzungen zur Aufenthaltsqualität beiträgt. Aufgrund der teilweisen Lage nördlich der Gebäude werden sich im Sinne einer guten Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung auch in denkbaren Hitzeperioden kühle, verschattete Bereiche finden – entweder im Vollschatten der Gebäude, oder im lichten Schatten der Bäume. Einzelne Vorgaben zur Bepflanzung etc. bleiben aber aus gestalterischen Gründen einer Detailplanung vorbehalten. Zur Pflanzung von Bäumen etc. sind ggf. Hochbeete anzulegen, um auf der bestehenden Tiefgarage ausreichend durchwurzelbares Substrat zu generieren.

Artenschutzrecht

Neben den beschriebenen Quartierpotentialen im Baumbestand wurde am Gebäudebestand im Bereich der Fassaden und Zugänge zum Flachdach ein gewisses Quartierpotenzial dokumentiert. Um Störungen und Verletzungen von Fledermäusen und Brutvögeln auszuschließen, wurde daher festgesetzt, dass Dächer und die Wärmedämmung im Umfeld der dokumentierten Spechtlöcher nicht im Zeitraum von 1.10. bis 31.1. offengelegt werden dürfen sowie Gehölzrodungen wiederum nur im Winterhalbjahr zwischen 1.10. und 29.2. durchgeführt werden dürfen.

Zusätzlich sind vor Beginn der Arbeiten vorsorglich Fledermauskästen anzubringen, vorzugsweise zwei nahe des Dachbereichs des bestehenden Gebäudes Nr. 4 und zwei am verbleibenden umliegenden Baumbestand, um die bauzeitlichen Einschränkungen zu minimieren. Alternativ können, wenn dies während der Sanierungszeit mit Einrüstung nicht auch am Bestandsgebäude 4 möglich ist, drei Fledermauskästen fachgerecht an anderen Gebäuden im näheren Umfeld auf Fl.Nr. 1434/19 (Umgriff ca. 500 Meter) angebracht sowie auch je drei Flach- und drei Rundkästen am verbleibenden Baumbestand, z. B. auf dem Grundstück Fl.Nr. 1442/5 ausgebracht werden.

Als CEF-Maßnahme sind vor Beginn der Baufeldräumung neun Staren-Kästen am Baum- oder Gebäudebestand im Geltungsbereich oder in dessen näherer Umgebung anzubringen. Darüber hinaus werden Vorschriften zur insektenfreundlichen Beleuchtung gemacht. Für die Lärmschutzwand der Dachterrasse auf Gebäude Nr. 6 wird darüber hinaus Vogelschutzglas vorgeschrieben, ansonsten für größere Glasflächen an Fassaden empfohlen, insbesondere bei Gehölzflächen in der Umgebung, die sich spiegeln können. Weitere Details sind der saP im Anhang zu entnehmen.

5.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen sind ein benachbartes, denkmalgeschütztes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches sowie das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) von Starzelbach, Ascherbach und Gröbenbach dargestellt, welches vorrangig von Süden und Norden in den Geltungsbereich, im Süden aber auch in bebaubare Flächen reicht (vgl. Kap. 3.4 & 4.5).

Als Hinweise sind darüber hinaus zahlreiche erläuternde Planzeichen aufgenommen, die zu berücksichtigende Vorgaben aus dem Bestand wie Grundstücksgrenzen, Fernwärmeleitung oder erhaltenswerten Baumbestand umfassen, außerdem Hinweise zur Verortung der geplanten baulichen Anlagen, wie Überdachungen, Trafo, Radständer, Spielplatz oder Rampen und Treppen sowie aufzuhebende Flurstücksgrenzen etc..

Textliche Hinweise umfassen bisher weitere zu berücksichtigende Regelungen der Stadt Puchheim sowie der Fachgesetze u.a. der Wasserwirtschaft sowie darüber hinaus gehende planerische Empfehlungen.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es wurde für die geplante Nutzung als Hotel und Supermarkt in dieser Größenordnung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVP durchgeführt. Es handelt sich um eine Überplanung einer bereits weitgehend versiegelten Fläche (ursprünglich festgelegte GRZ 0,18, real sind jedoch ca. 64 % der Fläche versiegelt).

Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung, dass an zentralen Orten und an Schienenhaltepunkten eine verstärkte Siedlungsentwicklung zugelassen werden soll. Weitere in Kap. 3.1 aufgeführte Vorgaben hierzu werden berücksichtigt. Besondere Empfindlichkeiten anderer Schutzgüter, Raumnutzungen oder weiterer Belange bestehen darüber hinaus nicht. Sämtliche Eingriffe werden naturschutzfachlich entsprechend den Vorgaben des BNatSchG (Eingriffsvermeidung, Eingriffsminderung) behandelt.

Randlich liegt das Planungsgebiet im Überschwemmungsgebiet (100-jähriges Hochwasser). Der erforderliche Retentionsraumausgleich wird im Rahmen der Genehmigungsplanung behandelt und die betroffenen Gebäude hochwasserangepasst errichtet. Alle Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Betonstein-Fugenpflaster verlegt, um die Versickerungsmöglichkeit aufrecht zu erhalten.

Insgesamt sind nach Berücksichtigung und Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen somit keine mehr als geringfügigen Auswirkungen durch die Bebauung für Boden, Vegetation und Fauna zu erwarten. Zwar ergeben sich durch das Vorhaben Auswirkungen von langer Dauer (Bodenversiegelung). Da das Gelände aber bereits im Bestand größtenteils versiegelt/überbaut ist, wird von keiner zusätzlichen Auswirkung ausgegangen. Der Bebauungsplan stellt eine Chance zur Aufwertung des Stadtbildes und zum Erhalt der Funktionen im Ortszentrum dar.

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bestehen nur im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Lärmemissionen und Erschütterungen der Bahnlinie sowie umliegender Verkehrsflächen. Bereits im Bestand werden die Lärmgrenzwerte durch die rechnerische Belastung der Bahnstrecke sowie auch durch den vorhandenen Freisitz auf dem Alois-Harbeck-Platz überschritten. Bei der Bahn ist anzumerken, dass rechnerisch von Zügen, die mit Höchstgeschwindigkeit durchfahren, auszugehen ist, nachdem jedoch nur die Regionalzüge durchfahren und alle S-Bahnen im Bahnhof Puchheim halten, sind die tatsächlichen Belastungen laut Einschätzung des Gutachters geringer. Diese werden durch die Planung aufgrund der baulichen Schließung des Alois-Harbeck-Platzes künftig für diesen Bereich deutlich reduziert. Den Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel gegenüber Verkehrslärm kann durch entsprechende Ausbildung der Fassaden und Fenster sowie den Einbau von Lüftungsanlagen entgegengewirkt werden. Vorliegende Altlasten konnten durch Fachgutachten weitestmöglich ausgeschlossen werden, für verbleibende Unsicherheiten werden umfangreiche Regelungen getroffen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits bebautes Gebiet. Eine baurechtliche Ausgleichspflicht wird somit nicht ausgelöst. Gemäß §13 BauGB ist auch kein separater Umweltbericht erforderlich.

6.2 Bodenordnung

Das zentrale Grundstück mit Fl.Nr. 1442/7 und die nördlich liegende Fl.Nr. 1442/5 T (Teilfläche) sowie auch die im Süden liegenden Grundstücke 1434/9, 1442/45 bis /47 und Teile von /12 und /23 stehen im Eigentum des Vorhabensträgers. Darüber hinaus werden in den Geltungsbereich die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen, die insbesondere an der Allinger Straße eine Vielzahl von Einzelgrundstücken umfassen.

Veränderungen der Flurgrenzen sind im Wendebereich des nördlichen Erschließungsstichs angedacht, der als Eigentümerweg gewidmet wird. Im Zuge der Umwidmung ist ein Flächentausch des geplanten privaten Eigentümerwegs mit der Freihaltetrasse für eine mögliche Unterführung zur Lußstraße vorgesehen.

6.3 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenverteilung.

Tab. 3: Städtebauliche Kenngrößen (gerundet)

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Verteilung in % Geltungsbereich gesamt
Bauland	16.516	70,8
– davon private Grundstücksfläche mit Pflanzbindung	3.715	22,5
– davon Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	357	2,2
– davon überbaubare Flächen	11.444	69,3
Öffentliche Verkehrsfläche	5.821	25,0
– davon Josefstraße & Allinger Straße	5.200	89,3
– davon Eigentümerweg	621	10,7
Freizuhaltende Trasse	987	4,2
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	23.324	100,0

6.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.07.2020 bei. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus:

- dem Erdgeschossplan (EG) M 1:250 für den Laden mit Freiflächen und Erschließungsflächen,
- Grundrisspläne für die Tiefgarage (1. + 2. UG) M 1:250,
- Grundrisspläne für Obergeschosse (OG) M 1:250,
- den Ansichten und Schnitten M 1:250.

Darüber hinaus wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Puchheim ein Durchführungsvertrag geschlossen sowie ein Anteil der Wohnbaufläche mit einer Mietpreisbindung und Belegungsrecht belegt.

6.5 Klimaschutz

Für den Klimaschutz ist die integrierte Lage des Lebensmittelladens im Ortszentrum Puchheim Bahnhof positiv, da sie eine wohnortnahe Versorgung sicherstellt. Im örtlichen Straßennetz insgesamt bewirkt eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine Verringerung des Kfz-Verkehrs, weil ein Teil der Einkäufe zu Fuß oder mit dem Rad getätigt wird, bzw. selbst bei Benutzung des Pkw nur kurze Wege entstehen. Der durch den Kaufkraftabfluss in andere Gemeinden verursachte Verkehr kann durch die teilweise Bindung am Ort reduziert werden. Daher entspricht die Nachverdichtung in Bahnhofsnähe auch dem Klimaschutzkonzept des Landkreises Fürstentfeldbruck.

Klimaausgleichende Wirkung wird im Rahmen der Grünordnung durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Anlage neuer Grünflächen erreicht. Hinzu kommen die Erhaltungsfestsetzung bestehender Laubbäume sowie festgesetzte Neupflanzungen, die beispielsweise auch den geplanten Kinderspielplatz beschatten werden. Darüber hinaus werden hochwasserangepasstes Bauen sowie wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze festgesetzt und die Fahrradnutzung durch ausreichende Berücksichtigung von Stellflächen, auch mit Überdachung, gefördert.

Aus Gründen der CO₂-Reduktion wird ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung des Quartiers durch Regelung im Durchführungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer angestrebt. Photovoltaik- und Solaranlagen werden ebenfalls als zulässige Dachaufbauten berücksichtigt.

Starnberg, den 02.07.2020

Landschaftsarchitekt BDLA / Stadtplaner

München, den

.....

Laura Stieber

Dr. Harbeck & Stieber GmbH & Co. KG

Puchheim, den

.....
Erster Bürgermeister Norbert Seidl