Stadt Weilheim i. OB

Bebauungsplan
Lindenstraße I - Teilbereich A
Begründung

Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB

Pöhlmann Architekten & Ingenieure
Stupfstr. 16, 80634 München
T. 089/20 24 41 17
F. 089/20 24 41 18
E. info@pp-plus.de

1. Rahmenbedingungen

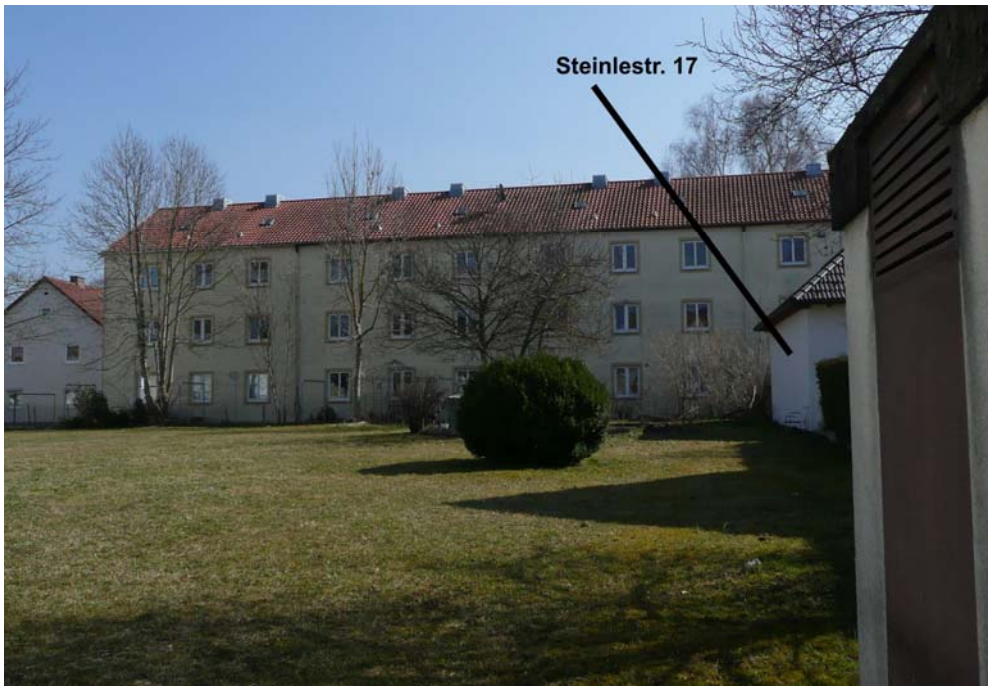
1.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Lage im Stadtgebiet (Auszug aus der topographischen Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2840/27 und 2840/28 sowie eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 2480/30 (Straßengrundstück Lindenstraße) der Gemarkung Weilheim im Nordosten des Stadtgebiets mit einer Größe von ca. 3.570 m^2. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca.1,5 km.

Umgebung (Auszug aus dem Digitalen Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Lindenstraße nach Westen



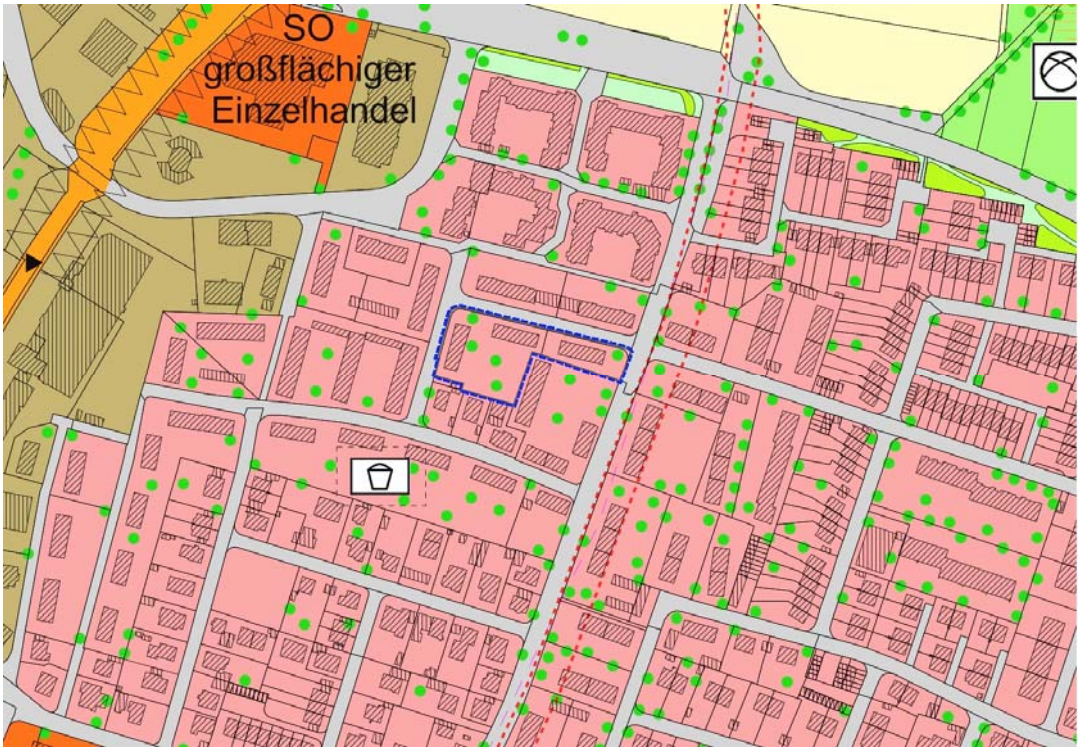
Planungsgebiet, Blick nach Osten (Bebauung Römerstraße 47 – 53)

Das Planungsgebiet liegt in einem überwiegend durch Geschosswohnungsbauten aus den 1950er Jahren geprägten Wohngebiet. Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücke mit den Fl.Nr. 2840/27 und Fl.Nr. 2840/28 befinden sich im städtischen Besitz. Die drei vorhandenen Satteldachhäuser (II+D), welche dem Straßenverlauf der Lindenstraße folgen, befinden sich im Eigentum der Wohnbau GmbH Weilheim i. OB Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau, deren Gesellschafter der Landkreis Weilheim-Schongau, Stadt Weilheim i. OB, Stadt Penzberg, Markt Peißenberg, Markt Murnau a. Staffelsee, Gemeinde Seeshaupt, Gemeinde Bernried und Gemeinde Uffing a. Staffelsee sind.

Der Umgriff des Bebauungsplans grenzt im Westen, Norden und Osten an vorhandene Siedlungsstraßen (Lindenstraße, Römerstraße), im Südwesten an Einfamilienhausbebauung und im Südosten an Geschosswohnungsbau (III) der gleichen Machart wie die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt im westlichen Grundstücksteil leicht nach Norden und ist ansonsten weitgehend eben. Auf den Grundstücken befinden sich im Nordwesten und Nordosten zwei prägende Lindenbäume, im südlichen Grundstücksbereich weitere kleinere Laubbäume.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Auszug)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i. OB ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans (i.d. Fassung v. 29.02.2012) entwickelt.

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die Lindenstraße erschlossen, die über die Römerstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Weilheim i. OB, die Wasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz.

Das Planungsgebiet wird von der Bayernwerk AG mit Energie versorgt.

Für die Müllbeseitigung in der Stadt Weilheim i. OB ist der Landkreis Weilheim-Schongau zuständig.

1.5 Altlasten

Für das Planungsgebiet sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster eingetragen.

1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegen keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler vor.

2. Ziel und Zweck der Planung

Neuplanung (Perspektive von Nordwesten)

Da sich die Bestandsbauten Lindenstraße 1, 3 und 5 mit ihren 24 kleinen (1-2 Zimmer), nicht mehr nachfragegerechten Wohnungen in einem schlechten baulichen Zustand befinden, und sich auch mit vertretbarem Aufwand nicht zufriedenstellend umbauen bzw. ertüchtigen lassen, hat die städtische Wohnbau GmbH angesichts der stetig steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in einem konkurrierenden Verfahren Überlegungen zur Nachverdichtung anstellen lassen.

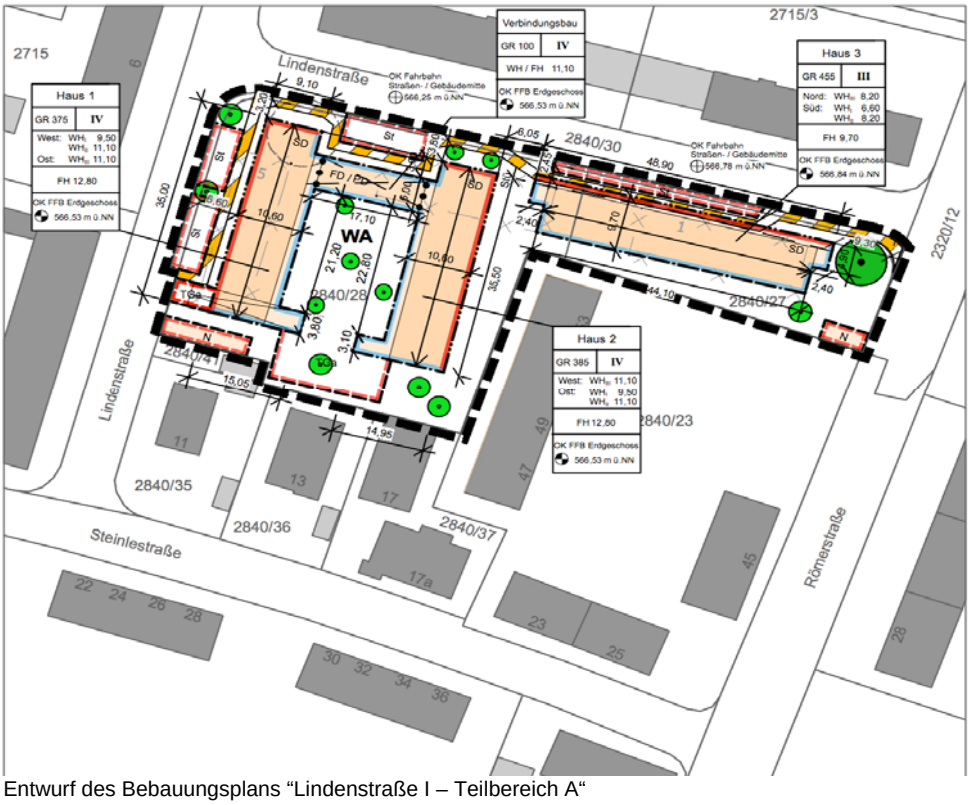
Die vorliegende Planung des Architekturbüros Pöhlmann Architekten & Ingenieure, München ist aus diesem Wettbewerb als Sieger hervorgegangen. Sie sieht vor, anstelle der Bestandsgebäude drei familiengerechte und weitgehend barrierefreie Ersatzbauten mit insgesamt 37 Wohnungen (1-5 Zimmer) und Tiefgarage zu errichten. Zum überwiegenden Teil sollen die neuen Wohnungen im geförderten Wohnbau entstehen.

Das Erschließungskonzept der offenen, barrierefreien Laubengänge mit angeschlossenen Terrassen bzw. Balkoneinheiten unterstützt dabei den Ansatz des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens auch für die vorgesehenen einkommensschwachen Bevölkerungsschichten.

Zur Umsetzung dieser Planung wird der vorliegende Bebauungsplan “Lindenstraße I – Teil A“ aufgestellt.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebau



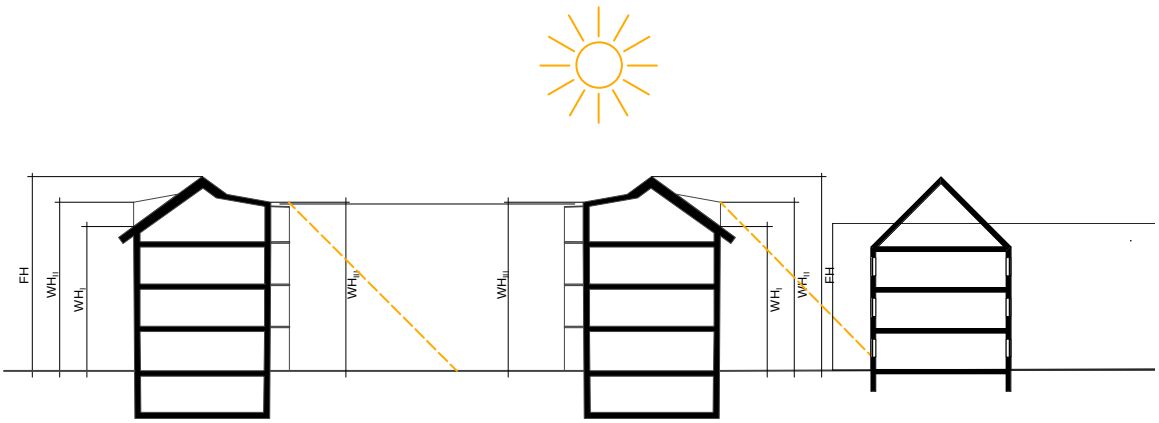
Entwurf des Bebauungsplans “Lindenstraße I – Teilbereich A“

Der Bebauungsplan sieht in Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aus dem Wettbewerb zwei überbaubare Flächen vor:

- zur Errichtung von zwei nord-süd-gerichteten und durch einen Zwischenbau verbundenen viergeschossigen Baukörpern mit Satteldach im westlichen Grundstücksteil sowie
- zur Errichtung eines ost-west-gerichteten dreigeschossigen Baukörpers ebenfalls mit Satteldach im östlichen Teil.

In ihrer städtebaulichen Anordnung, der Gebäudegrundform und Höhenentwicklung orientieren sich die Neubauten an der vorhandenen Bebauung und entwickeln diese weiter.

Um die Dachgeschosse für Wohnzwecke voll nutzbar machen zu können, sieht die Planung jeweils auf einer Längsseite der Satteldachbaukörper zur Laubengangerschließung hin eine größere Wandhöhe sowie auf der gegenüberliegenden Längsseite breite Gauben (bis zu einer Summe der Breiten aller Gauben von 2/3 der Wandlänge) vor. Im Bebauungsplan werden auf diesen Wohnseiten zwei Wandhöhen festgesetzt: die niedrigere als durchgehende Traufe über den unteren zwei bzw. drei Vollgeschossen und die größere als maximale Höhe der Gauben im Dachgeschoss.



Systemschnitt Ost-West

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhen werden Bezugskoten entsprechend dem jeweiligen Erdgeschossniveau festgesetzt. Zur Einbindung der Gebäude in das Gelände werden außerdem Geländeanpassungen bis zu 60 cm zugelassen.

Bei der Anordnung der Baukörper werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO teilweise unterschritten.

Wegen des Grundstückszuschnitts und der Lage der bestehenden Nachbarbebauung würde eine strikte Anwendung der Abstandsflächenregelung zu einer unbilligen Einschränkung der Bebaubarkeit im Geltungsbereich führen.

So fallen die westlichen und nördlichen Abstandsflächen des unmittelbar angrenzenden Bestandsbaus (Römerstraße 47 – 53) in deutlich höherem Maße auf die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet als umgekehrt die durch die Neubauten ausgelösten auf das Nachbargrundstück.

Die Überlappung der Abstandsflächen fällt zum einen in den Nord-Süd ausgerichteten Gartenbereich, der sich nach Norden weitet, wodurch die Wohngebäude im Tagesverlauf gut belichtet und belüftet werden.

Ein hilfsweise von den neuen Gebäudekanten/Dachgaube aus anzusetzender Lichteinfallswinkel von 45° liegt zu den Fenstern der Aufenthaltsräume des gegenüberliegenden Wohngebäudes, an der ungünstigsten Stelle, jeweils unter der Brüstungshöhe, so dass die Belichtung in ausreichendem Maß gewährt bleibt.

Die geringe Anzahl (vier) der punktuell auskragenden Balkone des 1. und 2. Obergeschosses sind hier min. 4 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt, wodurch keine zusätzliche Verschattung bzw. Verschlechterung der Situation entsteht.

Die Überlappung der Abstandsflächen im Ost-West ausgerichteten Gartenbereich fällt in eine sich nach Osten öffnende Gebäudeanordnung, wobei die schmale Giebelseite der Wohnbebauung der Fl.Nr. 2840/23 eine im Tagesverlauf unwesentliche Verschattung verursacht. Aufgrund der im spitzen Winkel zulaufenden Grundstücksgrenze, kommen hier eine geringe Anzahl (zwei) der punktuell auskragenden Balkone des 1. Obergeschosses des Gebäudes auf der Fl.Nr.2840/27 an der ungünstigsten Stelle mit 1,35 m an die Grundstücksgrenze heran, der geplante Baukörper Haus 3 hält jedoch an der ungünstigsten Stelle den Mindestab-

stand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein, hieraus ergeben sich 6,65 m bis zum Nachbargebäude und 4,65 m bis zum auskragenden Balkon.

Die sich öffnenden Gebäudestellungen in Richtung Osten wirken dem Raumeindruck einer unangenehmen Dichte entgegen. Eine über das hinnehmbare Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Belichtungs-, Belüftungs- oder Besonnungssituation kann nicht festgestellt werden. Die nachbarschaftliche Rücksichtnahme bleibt im Gegenzug gewahrt.

Um die städtebauliche Anordnung sicherstellen zu können werden die wesentlichen Raumkanten der drei Hauptbaukörper im Geltungsbereich über Baulinien festgesetzt.

Der ruhende Verkehr im Planungsgebiet wird entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze oberirdisch sowie unterirdisch in einer (von der westlichen Lindenstraße angefahrenen) Tiefgarage zwischen den Häusern 1 und 2 untergebracht.

Mittelfristig strebt die Stadt Weilheim i. OB südöstlich des jetzigen Bebauungsplangebietes ebenfalls eine städtebauliche Neuordnung an.

3.2 Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Umgang mit dem Baumbestand und zur Neupflanzung heimischer Laubbäume.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundflächen, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der jeweils zulässigen Wand- und Firsthöhen für die einzelnen Bauräume bestimmt.

Durch die festgesetzten Grundflächen errechnet sich für die Hauptnutzung eine GRZ von 0,4, die durch die Flächen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf (Summenmaß der baulichen Versiegelung).

Diese Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 50 % ist der angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs gebotenen Nutzungsdichte bei gleichzeitig ungünstigem Grundstückszuschnitt geschuldet. Eine Einhaltung der Grenzen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO würde zu einer erheblichen Erschwerung bei der Grundstücksnutzung führen, weshalb gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die höhere Überschreitung festgesetzt wird.

5. Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich) = Nettobauland:	0,36 ha	= 100,0 %

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich sämtlich im Besitz der Stadt Weilheim i. OB. Im Zuge der Neuanlage von Stellplätzen entlang der Lindenstraße und eines hinter die Stellplätze verschwenkten Gehweges werden Boden ordnende Maßnahmen erforderlich.

6.2 Erschließungskosten

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind bereits vollständig erschlossen. Für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden ggf. die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

7. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigungen von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt - vgl. § 13a Satz 2 und 3 BauGB.

Weilheim i. OB, ...

München, 22.02.2015

.....
Markus Loth, Erster Bürgermeister

.....
Rüdiger Pöhlmann, Planverfasser