

Stadt Puchheim

## **Bebauungsplan Nr. 57**

- Stadtzentrum -

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

sowie für den Bereich des Rathausgrundstücks mit Erweiterungsbereich zwischen Bahnhofstraße,  
Adenauerstraße und der angrenzenden Wohnbebauung

### **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 FFBI 1.

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 nahräumliche Verbundenheit zur Planie, zum künftig neugestalteten Alois-Harbeck-Platz, zum Kulturzentrum PUC, zum Rathaus und zum S-Bahnhof aufgezeigt. Das neue Stadtzentrum Puchheims wird ein Ankerpunkt für alle, sodass sich die Bürgerinnen und Bürger aller Stadtteile dort wiederfinden können.

In diesem Zusammenhang können Grundstücke südlich der Adenauerstraße bzw. östlich der Bahnhofstraße in die Stadtzentrumsplanung integriert und dementsprechend die weitere bauliche Entwicklung festgelegt werden. Ziel ist eine zentrumsgerechte Bebauung. Hierzu sollen Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere auch die Höhenentwicklung als Bindeglied zwischen der Hochhausbebauung und der angrenzenden Wohnhausbebauung, festgelegt werden. 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.

Um die Bereiche zwischen der Bahnhofstraße, der Adenauerstraße und der angrenzenden Wohnbebauung (Grundstücke Fl.St.Nrn. 1568/29, -/121, -/122 und -/164) in die Planung einzubeziehen, beschloss der Planungs- und Umweltausschuss am 14.05.2019 die entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57.

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 5,31 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, den Fröbelweg bzw. das Bahngelände begrenzt und umfasst zudem den Bereich des Rathausgrundstückes sowie den Erweiterungsbereich zwischen Bahnhofstraße, Adenauerstraße und der angrenzenden Wohnbebauung.

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 Eigentum der Stadt Puchheim. Im westlichen bzw. östlichen Bereich sind die Flurstücksnummern 1568/2, 1568/6 und 1568/27 sowie 1568/28 im Eigentum der katholischen Pfarrkirchenstiftung St. Josef. Im nördlichen Bereich sind die Flurstücksnummern 1568/8, 1568/117 und 1568/118 in Privateigentum. Mit Ausnahme des JUZ (Fl.St.Nr. 1568/29) befinden sich die Grundstücke im Erweiterungsbereich zwischen Adenauer- und Bahnhofstraße in Privateigentum (Fl.St.Nr. 1568/164, 1568/121+122).

#### 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. Am Fröbelweg liegt der Fröbelkindergarten in einem eingeschossigen Gebäude. Südlich des Gebäudes sind Stellplätze situiert.

Den Bereich zwischen Adenauer- und Bahnhofstraße prägt das Gebäude des JUZ (Jugendzentrum Puchheim). Südlich des JUZ liegt ein Technikgebäude der Telekom, dessen Funktion weitgehend obsolet geworden ist. Zwischen dem JUZ und der Wohnbebauung der Planie existiert ein noch unbebautes, brachliegendes Grundstück.

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 (Bürgerpark Kennedywiese). Nach einer Umgestaltung wurde der Bürgerpark im November 2019 eröffnet. Dabei handelt es sich nicht nur um einen Spielplatz mit Fußballfeld, Klettertürmen und Wasserspiel, sondern auch um einen Begegnungsort, der wichtige soziale und kulturelle Aufgaben erfüllt, zum Beispiel als Festwiese.

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 die 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, aktualisiert mit Bericht vom 02.07.2021). 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 Urbanes Gebiet und dabei auch als 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).
- Alle Arbeiten sind im Vorfeld mit den zuständigen Stellen beim Landratsamt Fürstentfeldbruck mit Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes abzustimmen. Die Arbeiten sind von einem sachkundigen Ingenieurbüro (AQS-Untersuchungsstelle) zu planen und zu begleiten.
- Bezüglich der Niederschlagsbeseitigung besteht das Problem, dass die gesamte Fläche mit Planie-Material aufgefüllt ist. Es darf keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in belastetes Auffüllungsmaterial erfolgen. Die wünschenswerte Versickerung über die belebte Bodenzone kann nicht über dem belasteten Auffüllmaterial erfolgen. Bei einer Muldenversickerung müssten erhebliche Bodenaustauschaktionen erfolgen. Daher soll weitgehend mit Rigolen gearbeitet werden, da hier ein gezielter und geringerer Bodenaustausch erfolgen kann. Folgende Regelwerke für die Versickerung von Niederschlagswasser müssen beachtet werden: (TRENGW, DWA-A 138, DWA-M 153 und RAS-Ew Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung).

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 (Sickerwasserspfad 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, Realisierungswettbewerb Stadtmitte, Erweiterungsbereich

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 wohlwendig 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.

Um die schematischen Planungen des Masterplans in eine konkret umsetzbare Gebäudeplanung weiterzuentwickeln, wurde für die Neubauten in der unmittelbaren Stadtmitte für die Nutzungen Volkshochschule, Bibliothek und Musikschule sowie die zugehörigen Freiflächen südlich der Alten Schule ein europaweiter Realisierungswettbewerb ausgeschrieben.

Das Preisgericht hat am 06. Juni 2019 den 1. Preis an den Entwurf der Büros Auer Weber Assoziierte (München) mit Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten (Freising) vergeben. Dieser Entwurf bildet nun die planerische Grundlage für die weitere Bauleitplanung.

Um die planerischen Grundlagen für den Erweiterungsbereich zwischen Adenauer- und Bahnhofstraße zu schaffen, wurden für die in Umnutzung begriffenen bzw. un bebauten Fl.St.Nrn. 1568/121+122 und 1568/164 Bauungsstudien ausgearbeitet, deren ausgewählte Varianten nun der weiteren Bauleitplanung zugrunde gelegt werden sollen.

## **7. Bebauungsplaninhalte**

### **Art der Nutzung**

Um die gewünschten städtebaulichen Ziele für das Stadtzentrum planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde im Vorentwurf zunächst ein Kerngebiet und Gemeinbedarfsflächen sowie ein allgemeines Wohngebiet geplant. Nunmehr wird als Art der Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (MU) festgesetzt.

Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet muss nicht gleichgewichtig sein. Hiermit wird den Kommunen – zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten – ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ verwirklichen können. Dieses Ziel soll im vorliegenden Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden. Mit der Aufnahme des Erweiterungsbereiches und den dort insbesondere auch möglichen Wohnnutzungen kann die angestrebte und zum Teil schon vorhandene Nutzungsvielfalt der Zweckbestimmung des urbanen Gebietes entsprechend umgesetzt werden. Zudem kann mit dieser Gebietsart den unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen der zentralen Nutzungen Rechnung getragen werden.

Um die vorgesehenen Nutzungen in den einzelnen Bereichen zu steuern, wird das Urbane Gebiet in die Teilgebiete MU Teil 1 bis MU Teil 7 gegliedert. Dies erlaubt eine Feinsteuerung gezielter Festsetzungen in den jeweiligen Teilgebieten, wie z.B. den Ausschluss bestimmter Nutzungen, bei gleichzeitiger Beibehaltung der Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes.

Durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet MU 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 Erdgeschoss.

Tankstellen sind an dieser Stelle im Zusammenhang mit der angestrebten stadt bildprägenden und Identität stiftenden Wirkung des Gebietes und unter Berücksichtigung der geplanten Schaffung eines Stadtteilzentrums nicht verträglich und sind deshalb nicht zulässig. Um die Nutzung von umweltfreundlicher Mobilität zu fördern, werden jedoch Ladestationen für Elektrofahrzeuge zugelassen.

Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Kinos, Bars und Tanzlokalen, die auch den Nutzerkreis und die Nutzungszeiten im Urbanen Gebiet 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.

Im Sinne einer Belebung in räumlicher Nähe zu öffentlichen Plätzen, wie z.B. dem Grünen Markt, auf der Erdgeschossesebene zu fördern, sind im Urbanen Gebiet MU Teil 1, MU Teil 4 und MU Teil 7 Wohnnutzungen nur in den Obergeschossen zulässig. In diesem Zusammenhang sind Einzelhandelsnutzungen im Urbanen Gebiet MU Teil 1, MU Teil 3, MU Teil 4 und MU Teil 6 nur im Erdgeschoss zulässig. Diese Festsetzungen erlauben die Umsetzung von gemischt genutzten Gebäuden mit Wohnraum in den Obergeschossen und Läden in den Erdgeschossen. Damit einhergehend wird eine möglicherweise unverträgliche Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen im Gebiet vermieden. Ergänzend dazu wird die zulässige Verkaufsfläche im Urbanen Gebiet MU Teil 1 auf maximal 300 m<sup>2</sup> beschränkt.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 2, MU Teil 5 und MU Teil 7 werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, um diese Nutzungen vor allem in den Teilgebieten anzusiedeln, die in räumlicher Verbindung zu öffentlichen Flächen und zum Grünen Markt stehen. Ebenso sind Schank- und Speisewirtschaften im Urbanen Gebiet MU Teil 3 nur im Erdgeschoss des nordöstlichen Bauraumes zulässig und eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in diesem Bauraum ausgeschlossen. Dies trägt zur Stärkung und Belebung des öffentlichen Platzraumes „Grüner Markt“ bei.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Diese Festsetzung trägt der Lage des Teilgebiets im Urbanen Gebiet Rechnung. Damit soll die Anordnung von Cafés u.Ä. im Bereich des „Grünen Marktes“ gefördert werden. Mögliche gewerbliche Nutzungen im Urbanen Gebiet MU Teil 6 sind nur im Erdgeschoss des Bauraums an der Adenauerstraße zulässig, um hier im Übrigen ein störungsarmes Wohnen in den Obergeschossen zu ermöglichen.

Im MU Teil 3 umfassen die Möglichkeiten des Urbanen Gebietes sowohl die Sicherung der bestehenden gemeinbedarfsartigen kirchlichen Nutzung wie auch die gewünschte Wohnnutzung für die Zukunft oder alternativ auch andere z.B. soziale Nutzungen nach dem Bedarf der Kirchengemeinde.

Um die notwendige technische Infrastruktur im Urbanen Gebiet MU Teil 6 zu sichern, wurde im Plan ein Bauraum mit der Zweckbestimmung „Technik“ vorgesehen. In diesem Bauraum können dem flächenmäßig verkleinerten künftigen Bedarf angepasst Telekommunikationseinrichtungen für das entfallende Technikgebäude in diesem Teilgebiet vorgesehen werden.

## 7.1. 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. Im Urbanen Gebiet MU Teil 2 werden noch maximal zulässige Wand- bzw. Traufhöhen festgesetzt.

Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich folgende städtebauliche Eckdaten:

Teilgebiet des Urbanen Gebiets	Fläche d. Teilgebietes	GR § 19 Abs.2 BauNVO	GRZ § 19 Abs.2 BauNVO	GR § 19 Abs.2+4 BauNVO	GRZ § 19 Abs.2+4 BauNVO	GF	GFZ
MU Teil 1	3.167 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	0,95	3.167 m <sup>2</sup>	1,00	6.150 m <sup>2</sup>	1,94
MU Teil 2	3.060 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	0,59	2.448 m <sup>2</sup>	0,80	5.000 m <sup>2</sup>	1,63
MU Teil 3	2.210 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	0,38	1.275 m <sup>2</sup>	0,58	2.200 m <sup>2</sup>	1,00
MU Teil 4	1.983 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>	0,32	1.190 m <sup>2</sup>	0,60	1.640 m <sup>2</sup>	0,83
MU Teil 5	3.305 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	0,42	2.100 m <sup>2</sup>	0,64	2.000 m <sup>2</sup>	0,61
MU Teil 6	3.152 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	0,37	1.725 m <sup>2</sup>	0,55	3.600 m <sup>2</sup>	1,14
MU Teil 7	2.874 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	0,26	2.299 m <sup>2</sup>	0,80	3.000 m <sup>2</sup>	1,04
Friedhof	-	250 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>19.751 m<sup>2</sup></b>	<b>9.830 m<sup>2</sup></b>	<b>0,50</b>	<b>14.204 m<sup>2</sup></b>	<b>0,72</b>	<b>23.590 m<sup>2</sup></b>	<b>1,19</b>

### Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 17 BauNVO gelten für Baugebiete Orientierungswerte für das Maß der Nutzung.

Für das Urbane Gebiet MU liegt dieser Orientierungswert hinsichtlich der GRZ (Grundflächenzahl) nach § 19 Abs.2 BauNVO bei **0,8**.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung einer Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO von 9.830 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche GRZ liegt im gesamten Urbanen Gebiet MU bei 0,50. Damit wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

In den Teilgebieten MU Teil 2 bis MU Teil 7 des Urbanen Gebiets liegen die GRZ-Werte zwischen 0,26 und 0,59. Lediglich im Urbanen Gebiet MU Teil 1 liegt die GRZ mit 0,95 über dem Orientierungswert von 0,8. Dieser Bereich wird zukünftig die neue Stadtmitte Puchheims sein und u.a. die innerstädtischen Nutzungen der Volkshochschule, Bibliothek, Musikschule sowie Cafés aufnehmen. Hier ist eine städtische Anmutung und urbane Dichte gewünscht. Die Überschreitung des Orientierungswertes wird durch die anderen Teilgebiete des Urbanen Gebiets ausgeglichen. Negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, der durch Altlasten vorbelastet ist sind durch den räumlich eingegrenzten Bereich des MU Teil 1 nicht zu erwarten; ergänzend werden für Flachdachbereiche Dachbegrünungen festgesetzt. Zudem werden die vorhandenen Grünflächen weitgehend in ihrem Bestand gesichert.

### **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 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

### **Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO**

Um eine funktionsgerechte Nutzung des Baugebiets zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen, etc. zugelassen. Die im Urbanen Gebiet MU maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 14.204 m<sup>2</sup> entspricht einer GRZ von 0,72. Damit wird die nach § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige Grundfläche für Urbane Gebiete von 0,8 eingehalten.

Lediglich im Teilgebiet MU Teil 1 wird eine GRZ von 1,0 zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht eine Nutzung, die der zentralörtlichen Lage der neuen Stadtmitte angemessen ist. Diese Überschreitung wird durch die anderen Teilgebiete mit GRZ-Werten zwischen 0,55 und 0,8 ausgeglichen.

### **Geschossflächen**

Für das Urbane Gebiet MU liegt dieser Orientierungswert nach § 17 BauNVO hinsichtlich der GFZ (Geschossflächenzahl) bei **3,0**.

Im gesamten Urbanen Gebiet MU ist die Umsetzung einer Geschossfläche von 23.590 m<sup>2</sup> möglich, was einer GFZ von 1,19 entspricht. Damit wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten.

Auch in den einzelnen Teilgebieten des MU wird mit GFZ-Werten zwischen 0,83 und 1,94 der Orientierungswert nach § 17 BauNVO eingehalten.

## **7.2. Baugrenzen**

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

So dürfen im Urbanen Gebiet MU die Baugrenzen durch Balkone überschritten werden, die maximal 1,5 m vor die Fassade treten und nicht länger sind als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes und einen Mindestabstand 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Durch die getroffene Einschränkung und die Festsetzung, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen, wird der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen.

Um gut nutzbare Außenwohnbereiche zu ermöglichen, dürfen im Urbanen Gebiet MU die Baugrenzen und Baulinien durch Terrassen um maximal 3,0 m überschritten werden. Durch die Festsetzung, dass die Terrassen einen Mindestabstand von 1,0 m zu Grundstücksgrenzen einhalten müssen, wird der Sozialabstand zu Nachbarn gesichert. Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 ist die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Terrassen nicht zulässig, da dies die öffentlichen Flächen um das MU Teil 1 beeinträchtigen würde. Terrassen, wie z.B. im Bereich der Alten Schule, sind hier nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Gleichwohl darf im MU Teil 1 die Baulinie durch Überdachungen, Treppenzugänge, Eingangsbauwerke, etc. um maximal 4 m überschritten werden. Dies sichert die bestehende Zugangssituation in das Gebäude der „Alten Schule“ und ermöglicht die Schaffung einer barrierefreien Zugangsmöglichkeit.

Zur Belegung des Grünen Markts und der angrenzenden zentralen Freiflächen sind im Urbanen Gebiet MU Teil 3 und Teil 4 außerhalb der Bauräume Freischankflächen zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 darf im Bauraum an der Adenauerstraße die Baulinie durch ein begrüntes Vordach auf einer Länge von maximal 12 m um maximal 1,5 m und die nordöstliche Baugrenze bis maximal zur östlichen Grundstücksgrenze überschritten werden. Dies ermöglicht eine gestalterische Kombination der Überdachung des Eingangs in das Hauptgebäude und der Tiefgaragenzufahrt. 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.

### **7.3. Gebäudehöhen, Dächer, Dachaufbauten**

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

Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 wird die Alte Schule durch eine zweigeschossige Bauweise städtebaulich in die neue Stadtmitte eingebunden. Um Spielräume für die konkrete Hochbauplanung zu schaffen, werden im MU Teil 1 neben Flach- und Satteldächern auch die schon im Bestand vorhandenen Walmdächer zugelassen. Die Geschossigkeit wird vom Grünen Markt mit einer Zweigeschossigkeit nach Süden zu einer Drei- bzw. Viergeschossigkeit gestuft. 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.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 2 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

Das Urbane Gebiet MU Teil 3 weist im Bestand eine für ein Stadtzentrum eher unterdurchschnittliche bauliche Dichte auf. Um hier raumbildende Gebäude zu ermöglichen, werden 2 Bauräume festgesetzt. Der nordöstliche Bauraum bildet eine zweigeschossige Raumkante zum „Grünen Markt“. Um entlang der Poststraße eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen, die die zukünftige Bebauung an der Adenauerstraße stadträumlich weiterführt, wird hier ein dreigeschossiger Baukörper ermöglicht. In Anlehnung an die Dachformen im MU Teil 1 sind hier ebenfalls Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 4 werden die beiden Bestandsgebäude in ihrer Bestandsgeschossigkeit (zwei bzw. drei Geschosse) und dem schon vorhandenen Satteldach festgesetzt. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen im MU Teil 1 und Teil 3 werden hier auch Walmdächer zugelassen.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 5 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 mit Sattel- und Pultdächern zugelassen.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 und 7 wird eine maximal 4-geschossige Bebauung zugelassen, die entlang der Adenauerstraße eine 3-geschossige Abstufung hat. Dies ermöglicht im Zusammen-

hang mit der ebenfalls 3- bis 4-geschossigen Bebauung im MU Teil 1 eine stadträumliche Fassung der Adenauerstraße. Gleichsam bilden die beiden Teilgebiete das Bindeglied zwischen der neuen Stadtmitte sowie der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung und der benachbarten Hochhausbebauung der „Planie“. Hinsichtlich der Dachform werden im MU Teil 6 und Teil 7 bei voller Ausnutzung der 4 Vollgeschosse Flachdächer festgesetzt. Bei einer Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen sind auch Sattel-, Walm-, und Pultdächer zulässig. Diese flexible Festsetzung sichert, auch in Kombination mit der festgesetzten Firsthöhe, eine verträgliche Höhenentwicklung.

Um die Fassaden an der Adenauerstraße zu akzentuieren, wird zugelassen, dass im Urbanen Gebiet MU Teil 6 im Bauraum an der Adenauerstraße die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung auf einer Länge von maximal 4 m und einer Tiefe von maximal 2 m durch ein 4-geschossiges Bauteil überschritten werden darf, das sich aber in der Höhenentwicklung dem Hauptbaukörper unterordnen muss.

Die maximal mögliche Dachneigung für geneigte Dächer orientiert sich mit einer Neigung von bis zu 35° an der Umgebung. Die Festsetzung, dass Sattel-, Walm-, und Pultdächer parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen müssen, sichert Dachlandschaften, die sich gut in die Umgebung einfügen.

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. Zur Unterstützung der Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. Solarzellen und Sonnenkollektoren auf Dächern, sind diese ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Gemeinschaftsantennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dächern zulässig und nur insoweit sie ausschließlich der Nutzung in den Gebäuden dienen. Dies vermeidet die Überfrachtung der Dächer mit technischen Anlagen.

#### **7.4. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen im Urbanen Gebiet MU werden entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die Festsetzung der Bauräume und der maximal zulässigen Höhenentwicklung definiert. In Bereichen, in denen die Abstandsflächen von 0,4 H nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht eingehalten werden können, werden textliche oder planliche Festsetzungen zu abweichenden Tiefen der Abstandsflächen getroffen.

Gleichsam gilt die von der Stadt Puchheim erlassene Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021 im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht, da diese Satzung im Bereich von Urbanen Gebieten keine Anwendung findet.

Im Rahmen einer umfassenden Abwägung ist ein Vergleich mit den nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächentiefen von 0,4 H vorzunehmen.

Im Ergebnis können die Abstandsflächentiefen von 0,4 H im Urbanen Gebiet MU zwar weitgehend, nicht jedoch an allen Fassaden, in den einzelnen Teilgebieten eingehalten werden. Abweichende Abstandsflächentiefen sind vor allem im Urbanen Gebiet MU Teil 1, MU Teil 2, MU Teil 3 und im MU Teil 6 erforderlich.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 soll eine enge Bebauung im Sinne eines städtischen Gefüges mit einem Gassencharakter möglich sein. Deshalb wird festgesetzt, dass einzelne Gebäude innerhalb des Bauraums einen Mindestabstand von 4 m einhalten müssen. Durch die Festsetzung, dass im Urbanen Gebiet MU Teil 1 die Wohnnutzung nur in den Obergeschossen zulässig ist, wird die Belichtung und Besonnung der Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 2 können die Abstandsflächen von 0,4 H nach Norden weitgehend eingehalten werden. Lediglich im nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks überschreiten die Abstandsflächen auf einer Länge von rund 9 m und in einer Tiefe von maximal 0,6 m die Grundstücksgrenze zur Fl.St.Nr. 1568/13. Durch diese geringfügige Überschreitung ist weiterhin von

einer guten Belichtung, Besonnung und Belüftung der Fl.St.Nr. 1568/13 auszugehen, zumal die Überschreitung den unbebauten Teil des Grundstücks betreffen.

Nach Süden zur Fl.St.Nr. 1568/18 überschreiten die Abstandsflächen im Urbanen Gebiet MU Teil 2 auf der gesamten Länge des Bauraumes in einer Tiefe zwischen 1,9 m und 2,5 m die Grundstücksgrenze. Durch diese Überschreitung wird das südlich gelegene Fl.St.Nr. 1568/18 hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt, da das in Rede stehende Gebäudeteil nördlich der Fl.Nr. 1568/18 liegt und damit die Sonneneinstrahlung von Süden nicht beeinträchtigt wird. Von der Überschreitung betroffen ist lediglich eine Garagenanlage. Eine Überlappung mit den Abstandsflächen der Wohnbebauung der Fl.St.Nr. 1568/18 findet nicht statt, sodass auch diesbezüglich keine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung zu erwarten ist. Aufgrund der beschriebenen Umstände wird im Urbanen Gebiet MU Teil 2 auf der Nord- und der Südseite des Bauraums ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 wird die nördliche Abstandsfläche des nordöstlichen Bauraums bis an die Straßenbegrenzungslinie verkürzt. Dies unterstützt das städtebauliche Ziel die Platzfläche des „Grünen Markts“ räumlich zu fassen. Beeinträchtigungen der Belichtung, Besonnung oder Belüftung entstehen dadurch nicht, da auf den anderen Gebäudefassaden ausreichend Möglichkeiten für eine Befensterung vorhanden sind. Auf die Nutzung der Pfarrkirche St. Josef hat die Abstandsflächenverkürzung keine negativen Auswirkungen.

Um eine angemessene bauliche Dichte im Urbanen Gebiet MU Teil 6 zu ermöglichen, werden hier etwas geringere Abstandsflächentiefen als 0,4 H zugelassen. Würde die maximal mögliche Höhenentwicklung von 4 Geschossen innerhalb des nördlichen Bauraums ausgenutzt, müsste bei Einhaltung von 0,4 H zwischen Gebäuden ein Abstand von rund 10 m eingehalten werden. Die Festsetzung eines Mindestabstands von 9 m unterschreitet die Abstandsflächentiefen von 0,4 H also nur geringfügig. Zudem betrifft der festgesetzte Mindestabstand lediglich eine Fassade der jeweiligen Gebäude. An den übrigen Fassaden bestehen keine Einschränkungen der guten Belichtung, Besonnung und Belüftung. Auf der westlichen Seite des nördlichen Bauraums im MU Teil 6 können bei Umsetzung eines 4-geschossigen Bauraums die Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten werden. Nur bei der möglichen Umsetzung eines geneigten Daches mit der max. möglichen Firsthöhe von 14,5 m kann es zu geringfügigen Überschreitungen von ca. 0,8 m der westlichen Grundstücksgrenze kommen. Deshalb wird hier ebenfalls ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen. Auf der Ostseite des nördlichen Bauraums im MU Teil 6 kann es bei maximaler Ausnutzung des Bauraums ebenfalls zu geringfügigen Überschreitungen der östlichen Grundstücksgrenze kommen (ca. 0,9 m auf einer Länge von ca. 4,20 m), sodass hier ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt wird. Es kommt dadurch zu keinerlei Einschränkungen der Belichtung, Besonnung oder der Belüftung. Auch entstehen keine Einschränkungen der Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks 1568/34, da nur die hier vorhandene Stellplatzanlage betroffen ist. Es kommt zu keinen Überlappungen mit den Abstandsflächen des vorhandenen Gebäudes auf Fl.St.Nr. 1568/34.

Zwischen dem nördlichen und südlichen Bauraum des Urbanen Gebiets MU Teil 6 müssten bei Einhaltung von 0,4 H ebenfalls rund 10 m Abstand eingehalten werden. Hier wird die Abstandsfläche auf 4,0 m je Bauraum verkürzt, sodass zwischen den beiden Bauräumen 8,0 m Abstand zulässig sind. Hier sind nur die schmalen Stirnseiten der zukünftigen Gebäude betroffen. Durch eine entsprechend großzügige Befensterung auf den Fassaden der Längsseiten der zukünftigen Gebäude kann gesichert werden, dass es zu keinen Einschränkungen der Belichtung, Besonnung oder der Belüftung der Räume in den Gebäuden kommt.

Auf der Nordseite des südlichen Baukörpers im Urbanen Gebiet MU Teil 6 werden die Abstandsflächen zur nördlichen Grenze ebenfalls verkürzt. Bei Einhaltung der Abstandsflächen von 0,4 H käme es hier zu einer Überschreitung der Grundstücksgrenze von ca. 0,2 m. Auf das zukünftige Gebäude hat die Verkürzung keine Auswirkungen auf die Besonnung, Belichtung oder Belüftung. Auf das nördliche Nachbargrundstück (JUZ) hat die Verkürzung keine einschränkenden Auswirkungen, da hier nur Spiel- und Freiflächen betroffen sind.

## 7.5. Nebenanlagen

Um die Fahrradmobilität zu fördern und eine alltagsgerechte Nutzung von Fahrrädern zu unterstützen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Fahrradabstellanlagen auch

außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die konkrete Anordnung muss u.a. auf die Lage der Eingänge Rücksicht nehmen.

Abweichend hiervon sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Bauräume und der im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Dies sichert geordnete Freiflächen. Eine Ausnahme wird für das Urbane Gebiet MU Teil 3 festgesetzt. Hier sind bis zum Zeitpunkt der Neubebauung auch außerhalb der Bauräume und außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen temporär 3 Stellplätze entlang der Poststraße zulässig. Diese Festsetzung schafft Spielräume für den Zeitraum bis zur Neubebauung.

Tiefgaragen sind jedoch allgemein zulässig, auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Nebenanlagen. Dies unterstützt die unterirdische Unterbringung von Fahrzeugen und ermöglicht weitgehend autofreie Freiflächen auf den Grundstücken.

Im Sinne von Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität wird festgesetzt, dass neue Versorgungsleitungen generell unterirdisch zu verlegen sind.

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.

Trafostationen und Flächen zur dauerhaften Müllaufbewahrung sind im Urbanen Gebiet MU Teil 1 nur innerhalb von Gebäuden zulässig, um ungestörte urbane Freiflächen in der neuen Stadtmitte zu sichern.

Entsprechend dem Ziel, den Grünen Markt weitgehend autofrei zu halten, wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet MU Teil 3 die Zufahrt zur Tiefgarage nur von der Poststraße erfolgen darf.

Um das im Urbanen Gebiet MU Teil 7 bestehende JUZ in seiner Funktion zu unterstützen, wird festgesetzt, dass hier auch außerhalb der Baugrenzen Sport- und Multifunktionsflächen zulässig sind.

## **7.6. Erschließung und Kfz-Stellplätze**

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

Um ein funktionsgerechtes Urbanes Gebiet umsetzen zu können, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen ist, davon 10 % als Besucherstellplätze. Von der festgesetzten Anzahl kann abgewichen werden, wenn Bauwerber ein Mobilitätskonzept vorlegen, das mit der Stadt Puchheim abgestimmt ist. Diese Festsetzung erlaubt die Umsetzung flexibler Konzepte und ermöglicht die Reduktion des Kfz-Verkehrs, z.B. zugunsten umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel.

Um auch den Fahrradverkehr zu fördern, müssen je Zimmer einer Wohneinheit 1,25 Fahrradabstellplätze und je Wohneinheit 0,33 Lastenrad-/Anhängerstellplätze nachgewiesen werden.

Unabhängig von den vorgenannten Festsetzungen werden für folgende Teilgebiete des Urbanen Gebiets detaillierte Festsetzungen für den Nachweis der Kfz-Stellplätze getroffen.

Das Urbane Gebiet MU Teil 1 ist über die Adenauerstraße erschlossen. Die für die Nutzungen im Urbanen Gebiet MU Teil 1 erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in der erdüberdeckten Parkgarage östlich des MU Teil 1 nachgewiesen. Aufgrund der Zentrumslage und der Nähe zu den ÖPNV-Angeboten mit Bus und S-Bahn wird die erforderliche Anzahl durch den Bebauungsplan auf 80 festgesetzt. Hier ist eine grün überdeckte öffentliche Großgarage geplant, die über eine zentrale Zufahrt von der Kennedystraße aus angefahren wird. Aus diesem Grund ist hier im Rechtsplan ein Zufahrtsbereich festgesetzt. Ausgangsnah Richtung MU Teil 1 sollen hier auch Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen untergebracht und barrierefrei angebunden werden. Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 sind keine Kfz-Stellplätze vorgesehen, um diesen Bereich vom motorisierten Verkehr freizuhalten.

Die 10 festgesetzten Kfz-Stellplätze für das Urbane Gebiet MU Teil 2 können im westlichen Grundstücksbereich entlang der Ringpromenade nachgewiesen werden. Mit der reduzierten Anzahl soll im Sinne der fahrradfreundlichen Kommune und zur Förderung der klimaangepassten Mobilität die Möglichkeit geschaffen werden, in den in der Planzeichnung für Stellplätze und Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen auch weitere Fahrradabstellanlagen unterzubringen.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 ist der Kfz-Stellplatznachweis weitgehend in einer Tiefgarage zu führen, die von der Poststraße angefahren wird. Ergänzend dazu werden zwei Kfz-Stellplätze für Behinderte im nördlichen Teil des Grundstücks im Zusammenhang mit dem Zugang zur Kirche zugelassen. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen wird voraussichtlich über den „Grünen Markt“ erfolgen.

Für das Urbane Gebiet MU Teil 4 werden ebenfalls 10 Kfz-Stellplätze festgesetzt. Diese sind im Bestand im westlichen Bereich des Teilgebiets bereits vorhanden.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 5 werden die schon vorhandenen Stellplätze an der Kennedystraße festgesetzt und nach Südwesten erweitert. Für dieses Teilgebiet werden 8 Stellplätze festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet MU Teil 6 sind die Kfz-Stellplätze weitestgehend in einer Tiefgarage unterzubringen. Aufgrund der Eigentumssituation ist von 2 getrennten Tiefgaragen auszugehen, die jeweils von der Adenauer- bzw. der Bahnhofstraße angefahren werden können.

Für das Urbane Gebiet MU Teil 7, in dem das Jugendzentrum (JUZ) untergebracht ist, stehen im östlichen Bereich des Teilgebiets oberirdische Kfz-Stellplatzflächen zur Verfügung. Für das Teilgebiet werden 7 Kfz-Stellplätze festgesetzt.

Weitere öffentlich nutzbare Behindertenstellplätze sind in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des „Baumhains“ mit Zufahrt von der Allinger Straße und im Zufahrtbereich von der Poststraße westlich des Urbanen Gebiets MU Teil 1 möglich.

Ergänzend dazu sind in der Poststraße und Adenauerstraße ca. 22 öffentlich nutzbare Parkplätze innerhalb der öffentlichen 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 oder deren Nutzung reduziert werden, um die gewünschte weitgehende Freihaltung des Grünen Marktes von Fahrverkehr zu ermöglichen. Die Zugangsmöglichkeit von der Kirche zum Friedhof wird in jedem Fall erhalten. Da die „Zufahrt Neu“ über Bahngrund erschlossen ist, ist die Umsetzung nur mit Zustimmung der Deutschen Bahn möglich. Die konkrete Planung wird zu gegebener Zeit mit der Deutschen Bahn abgestimmt.

Um der Aufheizung der Stellplatzflächen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass ab 4 vollen Stellplätzen mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze zu pflanzen ist.

## **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 festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der bebaubaren privaten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu bepflanzen sind; die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind nur bei Traufstreifen zulässig. Um die natürlichen Funktionen des Bodens zu sichern, wird festgesetzt, dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist.

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, wird der nachhaltige Erhalt der Grünflächen gesichert. Durch die Festsetzung von einheimischen und/oder klimaresilienten Gehölzen bleibt der

Charakter der Grünflächen erhalten und es wird Vorsorge für die Anpassung an den Klimawandel getroffen. Durch die Festsetzung klimaresilienter Bäume und Sträucher wird gewährleistet, dass die Durchgrünung des Planungsgebiets nachhaltig gesichert ist. Durch die positiven Auswirkungen der Begrünung, u.A. auf die kleinklimatischen Verhältnisse, werden langfristig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Urbanen Gebiets mit Bäumen zu sichern, wird festgesetzt, dass auf privaten Freiflächen mindestens ein Baum pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten ist. Dabei können bereits vorhandene und gemäß Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzte Bäume angerechnet werden.

Zum Nachweis der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Durch die Festsetzung von Bäumen mit einem hohen Astansatz im „Baumhain“ zwischen der Kirche und dem Urbanen Gebiet MU Teil 4 bleibt die visuelle Transparenz zwischen Allinger Straße und dem Grünen Markt erhalten. Die im Bereich des „Baumhains“, des Grünen Markts und im MU Teil 6 als bedingt zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze, bei denen es sich zum Teil auch um naturschutzfachlich wertvolle Höhlenbäume handelt, sollen zunächst erhalten werden. Erst nach deren Abgang sollen diese durch die zu pflanzen festgesetzten Bäume ersetzt werden. Diese aufschiebende Wirkung entfaltet sich auf alle Bäume, die in einem Abstand von bis zu 2,0 m außerhalb des Kronenbereiches der bedingt zu erhaltenden Bäume festgesetzt sind. Damit ist ein ausreichender Schutz für die Bestandsbäume gegeben.

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 Anzahl der Bäume muss dabei aber erhalten bleiben.

Durch die Festsetzung von offenen Baumscheiben und einer durchwurzelbaren Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> wird erreicht, dass auch Bäume im Zusammenhang mit Belagsflächen gedeihen.

Die Zulässigkeit eines Spielhauses, von Spielgeräten, -hügeln und -flächen, Wasserspielen, Freilichtbühnen und Abgrabungen in der öffentlichen Grünfläche wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung erreicht. Weitere Abgrabungen sind unzulässig. Damit kann die Spiel- und Parkfläche an der Kennedystraße nutzungsgerecht aufgewertet werden. Die inzwischen ausgeführte Variante der Spielmöglichkeiten und -geräte ist hinweislich in der Planzeichnung eingetragen. Die Ausführung und Lage wird damit aber nicht festgelegt, so dass Ergänzungen oder Umgestaltungen der Anlage möglich bleiben.

Prägendes Element im Bereich Adenauer- und Kennedystraße ist die geplante, erdüberdeckte 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. Deshalb wird festgesetzt, dass in der Überdeckung Oberlichter und Entlüftungsöffnungen zulässig sind. Ebenfalls zulässig sind Absturzsicherungen, um notwendige Sicherheitsmaßnahmen umsetzen zu können.

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 voraussichtlich ein zusätzlicher Zugang nach Norden zum Friedhof. Die Zugänge sind im Einklang mit der DIN 18040 barrierefrei herzustellen.

Die Tiefgarage soll um ca. 50 cm abgesenkt werden. Damit wird die Aushubmenge deutlich reduziert und der Aushub kann wieder für die Erdüberdeckung verwendet werden. Dies spart Ressourcen und verringert den Energieaufwand.

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

- Schlittenhügel
- Rutschbahn
- Sitzstufen

Die gestalterische Einbindung der erdüberdeckten Parkgarage 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 von 0,6 m ist gewährleistet, dass das grüne Erscheinungsbild auch in Trockenperioden erhalten bleibt. Um die beabsichtigte Gestaltung umsetzen zu können, wird im südöstlichen Bereich der Überdeckung ein bis zu 7,0 m hoher, begehbarer Hügel zugelassen, der mit Wegen an die Straße der Kulturen und die öffentliche Grünfläche angebunden wird.

Um die Aufheizung von Flachdächern zu reduzieren und damit kleinklimatisch positive Auswirkungen zu erzielen sowie zur Niederschlagswasserrückhaltung, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> zu begrünen. Um nutzungsgerechte Dachflächen zu ermöglichen, sind Dachterrassen, Flächen, bei denen technische Gründe entgegenstehen, Oberlichter und Dachverglasungen von der Begrünungspflicht ausgenommen. Im Interesse der verträglichen Nutzung und des Nachbarschutzes sind Dachterrassen nicht auf der obersten Dachebene zulässig. Sie sind maximal auf der Ebene des Fußbodens des obersten Geschosses zulässig.

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 das Urbane Gebiet MU Teil 5, das MU Teil 7 und der Friedhof, um dem besonderen Schutzanspruch der schon bestehenden Nutzungen (Kindergarten bzw. Jugendzentrum) in diesen Teilgebieten zu entsprechen. Im MU Teil 3 wird eine zurückgesetzte Einfriedung zugelassen, um insbesondere den Pfarrgarten umgrenzen zu können. Darüber hinaus wird auf die Einfriedungssatzung verwiesen.

#### **7.8. Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Für den zentralen Bereich des Plangebietes wurde zunächst eine Höhlenbaumkartierung durchgeführt, wobei zahlreiche Bäume mit Quartiersstrukturen für höhlen- und nischenbrütende Vögel und Fledermäuse festgestellt werden konnten (Fachbericht des Landesbundes für Vogelschutz (LBV) vom 26.02.2018). Daraufhin wurde die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben, um die durch die Realisierung der Planung möglichen Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten zu untersuchen und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Der Untersuchungsbericht des LBV vom 09.05.2019 „Naturschutzfachliche Angabe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ enthält folgendes gutachterliches Fazit:

„Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen von Fledermaus- und Vogelarten, die nach EU-Richtlinien geschützt sind, sind möglich. Unter Berücksichtigung der in der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfunterlage erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sowie der für die betroffenen Arten vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen findet aber keine weitere Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Populationen statt.“

Im Rahmen der saP wurden baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens untersucht. Dementsprechend wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erarbeitet. Die genannten Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Maßnahme M-01 – Untersuchung betroffener Baumhöhlen, Verschluss der Öffnungen
- Maßnahme M-02 – Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Maßnahme M-03 – Zeitliche Einschränkung beim Abriss des Bürgertreff-Gebäudes
- Maßnahme M-04 – Dauerhafter Erhalt von Großbäumen

- Maßnahme M-05 – Aufstellen von Baumtorso mit künstlichen Höhlen
- Maßnahme M-06 – Anlage einer artenreichen Hecke mit Extensivwiese
- Maßnahme M-07 – Einbau von Fledermaus-Quartiermöglichkeiten an den Neubauten
- Maßnahme M-08 – Ökologische Baubegleitung
- Maßnahme M-09 – Reduzierung des Vogelschlagrisikos

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Maßnahme CEF-01 - Kurzfristige Kompensation des Wegfalls der Baumhöhlen durch Fledermauskästen
- Maßnahme CEF-02 – Kurzfristige Kompensation durch Vogelnistkästen

#### Vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme ohne rechtliche Bindung

- Einbau von Gebäudebrüter-Quartiermöglichkeiten an den neuen Gebäuden

Der Erweiterungsbereich erfolgte eine naturschutzfachliche Einschätzung (Bericht Simon Weigl vom 27.04.2020). Hinsichtlich der darin genannten Ausgleichsmaßnahmen für die im Vorfeld durchgeführte Fällung hat eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Ausgleichsmaßnahmen waren hier nachträglich nicht festsetzbar. Die beiden Weiden nordöstlich des Bestandsgebäudes im MU Teil 6 mit relevanten Höhlenstrukturen für Fledermäuse werden im Bebauungsplan als bedingt zu erhalten aufgenommen, so dass diese weiterhin als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Zudem wird der zwischen östlich angrenzendem Parkplatz und Bestandsgebäude vorhandene Gehölzstreifen als bedingt zu erhalten festgesetzt. Bei einer Neubepflanzung sind zusammen mit den festgesetzten Baumpflanzungen wieder geeignete Gehölzstrukturen zu schaffen. Außerdem wird die vor einem Abriss empfohlene Kartierung des Bestandsgebäudes auf Quartiere für Mauersegler in die Festsetzungen aufgenommen. Im Übrigen gelten die festgesetzten Maßnahmen auch für den Erweiterungsbereich.

### **7.9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Dienstbarkeitsflächen**

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

- Marktbesicker 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) mit Ausnahme der Anfahrten zu den Behindertenstellplätzen im Urbanen Gebiet MU Teil 3 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, Wasserspiele, künstliche Wasserläufe, Brunnen, Sitzbänke, Maibaum, Fahrradabstellplätze, Überdachungen, 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, etc. zulässig.

Gleichwohl ist dafür Sorge zu tragen, dass die Befahrbarkeit des Platzes durch Feuerwehr/Einsatzfahrzeuge, Lieferanten und Marktbesicker stets gewährleistet ist.

### **7.10. Schallschutz**

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217039/9 vom 03.07.2024 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Zusammengefasst kommt diese zu folgendem Ergebnis:

## Verkehrsrgeräusche

Die Norm DIN 18005 enthält in Bezug auf Verkehrsrgeräusche schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die Berechnungen zeigen zusammenfassend folgende Ergebnisse:

- Im nördlichen Bereich des Plangebietes (bestehende Bebauung im Westen an der Allinger Straße sowie Kindertagesstätte im MU Teil 5) kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 62 – 64 dB(A) tags und 60 – 61 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Urbane Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) werden hier um bis zu 4 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten.
- Im südlichen Bereich des Plangebietes erreichen die Beurteilungspegel an den Hausfassaden entlang der Poststraße Werte von bis zu 67 - 70 dB(A) tags und 59 - 61 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für MU-Gebiete werden hier um bis zu 10 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten.
- An den weiteren Hausfassaden werden die schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu etwa 4 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten bzw. eingehalten.
- Werden der Beurteilung der schalltechnischen Situation die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt, ergeben sich 4 dB(A) geringere Überschreitungen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dazu im Bebauungsplan Schutzmaßnahmen getroffen, Aktive Schallschutzmaßnahmen scheidern aufgrund der innerörtlichen Lage und den entsprechenden Anforderungen an den Städtebau und die gewünschte hohe Aufenthaltsqualität aus. Deshalb ist der Schallschutz durch ein entsprechendes Schallschutzkonzept an den Gebäuden (z.B. Grundrissorientierungen) und ergänzenden passiven Maßnahmen zu sichern. Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen empfohlen und festgesetzt:

- Aufgrund der Verkehrsrgeräuschbelastung sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 einzuhalten
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsrgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in der Untersuchung dargestellt.  
Ergänzender Hinweis: Sofern Wert auf hohen Schallschutz gelegt wird, sollten die fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden.
- Hinweis: An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 / 54 dB(A) tags / nachts) wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort wären soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flur und Treppenhäuser sowie Wohnzimmer vorzusehen. Alternativ können an diesen Fassaden Schallschutzkonzepte vorgesehen werden (Festverglasungen, verglaste Vorbauten bzw. Loggien, etc.).  
Die Beurteilungspegel (tags / nachts) an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

## **Gewerbegeräusche**

Für die schalltechnische Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach BImSchG werden die Immissionsrichtwerte mit den entsprechenden Vorschriften zur Beurteilung der Tages- und Nachtzeit sowie der Ruhezeiten gemäß der TA Lärm zugrunde gelegt. Für Urbane Gebiete (MU) gelten die Immissionsrichtwerte am Tag 63 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A).

Die Geräuschemissionen, die in den (öffentlichen) Bereichen der geplanten Bibliothek, VHS, Musikschule, des Rathauses und des Pfarrheims, etc. auftreten, können in der Regel aus schalltechnischer Sicht vernachlässigt werden. Sie gehören insbesondere in Kern- und Misch- und Urbanen Gebieten sowie in Allgemeinen Wohngebieten zu den üblichen Alltagsgeräuschen und rufen keine Immissionskonflikte hervor. Dies gilt auch für den in diesem Zusammenhang möglichen Kundenverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie in der geplanten erdüberdeckten Parkgarage. Auch der hierbei üblicherweise auftretende Lieferverkehr (Paketdienste etc.) ist als unkritisch einzustufen, sofern dieser nur während der Tageszeit stattfindet.

Als geräuschrelevante Nutzungen können hingegen die Freisitzfläche von Cafés und ggf. angedachten gastronomischen Nutzungen (Restaurant, Lounge bzw. Bar) sowie des Marktplatzes (mit bzw. ohne Blaskapelle) angesehen werden. Auch die Emissionen der westlich des Rathauses vorgesehenen Stellplätze sind insbesondere bei einer Nutzung während der Nachtzeit zu betrachten. Auch die im Bereich der Jugendspielflächen angedachten Bürgerfeste sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird zunächst eine typisierende Immissionsprognose unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungen vorgenommen. Die sich hieraus gegebenenfalls ergebenden Schallschutzmaßnahmen können jedoch erst im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden. Dies gilt insbesondere auch für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteilflächen oder für geräuschrelevante Tätigkeiten bzw. Nutzungen (Musikschule, etc.) innerhalb der Gebäude.

Nach Prüfung der relevanten Emissionen ergeben sich an der maßgebenden Bebauung folgende Berechnungsergebnisse:

- Im gesamten Plangebiet werden Beurteilungspegel in Höhe von 58 dB(A) tags nicht überschritten.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete (63 / 45 dB(A) tags / nachts) werden überall eingehalten.
- An der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 50 dB(A) tags bzw. 52 dB(A) unter Berücksichtigung von Ruhezeitenzuschlägen.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete in Höhe von 50 / 35 dB(A) tags / nachts können somit ebenfalls geringfügig überschritten werden, sofern ein Bürgerfest im Bereich der Spiel- und Sportflächen stattfindet. Ansonsten können die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden. Die hier ggf. auftretenden Überschreitungen können ebenfalls im Rahmen der Regelungen für „seltene Ereignisse“ toleriert werden. Sofern Veranstaltungen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht öfter als zehn- bis vierzehnmal pro Jahr (TA Lärm) bzw. an 18 Tagen (18. BImSchV) im Jahr stattfinden, können diese in der Regel als „seltene Ereignisse“ gewertet werden.

Detaillierte schalltechnische Regelungen können meist erst im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens beauftragt werden. Gleiches gilt bei zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Wohnbebauung bei bestimmten Veranstaltungen (z.B. Blaskapelle im Bereich des Marktplatzes, Musikbühne im Bereich des Bürgerfestes, Konzerte oder Open-Air-Kino mit Veranstaltungsende nach 22:00 Uhr, etc.).

## **Erdüberdeckte Parkgarage, Tiefgaragenzufahrten**

Eine singuläre Betrachtung der Geräuschemissionen aufgrund der angesetzten Nutzung der erdüberdeckten Parkgarage ergibt folgende Ergebnisse:

An der Wohnbebauung im angrenzenden Reinen Wohngebiet (WR) kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 42 dB(A) tags (inkl. Ruhezeitenzuschlag) und 40 dB(A).

Die erdüberdeckte Parkgarage wird als öffentlicher Parkplatz geplant. Die in diesem Fall anzusetzenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 / 49 dB(A) tags / nachts können eingehalten werden.

Um die Schallemissionen von Tiefgaragenausfahrten zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und Parkgaragen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen sind. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

### **Sport- und Freizeitgeräusche**

#### **Jugendspieleinrichtungen und Kindertagesstätte**

Aufgrund der Nutzung der Jugendspieleinrichtungen (Streetball, Bolzplatz, Spielplatz) sowie der Kindertagesstätte im MU Teil 5 ergeben sich an der maßgebenden angrenzenden Wohnbebauung folgende Berechnungsergebnisse:

- Im angrenzenden Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebiet ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 49 dB(A).
- Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV unter Berücksichtigung der Regelungen des KJG zeigt folgende Ergebnisse: Bei der angesetzten intensiven Nutzung der Anlagen wird der einzuhaltende Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) bzw. Reine Wohngebiete (50 dB(A) tags) an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten.

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

Entsprechend Art 3 Abs. (3) des bayerischen Gesetzes über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG [18]) dürfen der Hartplatz, der Bolzplatz und der Spielplatz nur in der Zeit zwischen 07:00 und 22:00 Uhr täglich genutzt werden.

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.

#### **Jugendzentrum JUZ (MU Teil 7)**

Im Urbanen Gebiet MU Teil 7 dürfen gemäß dem bestehenden Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 09.12.2013 aufgrund der Nutzung des Jugendzentrums innerhalb der maßgebenden Beurteilungszeiträume (tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) bestimmte Immissionsrichtwert-Anteile nicht überschritten werden.

Aufgrund der angesetzten Nutzung des Multifunktionsplatzes im MU Teil 7 ergeben sich an der maßgebenden umliegenden Bebauung folgende Berechnungsergebnisse:

- In dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet westlich des MU Teil 7 wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) eingehalten.
- An der geplanten Wohnbebauung im Urbanen Gebiet MU Teil 6 wird der Immissionsrichtwert (63 dB(A) tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) in der Regel eingehalten mit folgender Ausnahme: An dem im Süden des MU Teil 6 geplanten Gebäude wird an der Nordfassade (westlicher Bereich) der Immissionsrichtwert um bis zu 2 dB(A) überschritten. Aufgrund dieser Überschreitung wird für diesen Bereich im Bebauungsplan festgesetzt, dass Wohnungen aufgrund der Geräuschemissionen des im Norden angrenzenden Jugendzentrums mit Multifunktionsplatz so zu konzipieren sind, dass dort nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc., jedoch keine Fenster von

schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer, Wohnküchen) situiert werden dürfen. Ist dies nicht möglich, so sind dort Festverglasungen oder vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen, zu errichten.

### **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.

### **7.11. 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.

### **7.12. Barrierefreiheit**

Ein wesentliches Kriterium der vorliegenden Planung ist die Barrierefreiheit auf den öffentlichen Flächen, die barrierefreie Zugangsmöglichkeit sämtlicher Gebäude sowie innerhalb der Gebäude und die Gestaltung der Kfz-Parkplätze.

Unabhängig davon, dass die Vorgaben zur Barrierefreiheit bei der Planung von öffentlich zugänglichen Gebäuden gemäß DIN 18040 in jedem Fall eingehalten werden müssen, ist dies auch der Anspruch der Stadt bei der Neuplanung des Stadtzentrums sowohl für die Gebäude als auch die öffentlichen Plätze.

Insbesondere im Bereich des neuen Stadtzentrums mit den für alle Puchheimer und Gäste vorgesehenen Neubauten für VHS, Musikschule und Bibliothek sowie die umliegenden öffentlichen Bereiche mit dem Grünen Markt ist die Barrierefreiheit eine Voraussetzung für eine zukunftsfähige Planung. Eine für alle barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit ist daher ein wichtiger Bestandteil der Planung. Die Umsetzung dieses Ziels wird sich aber möglicherweise z.B. nicht auf alle Kellerbereiche und Technikräume oder auf die begehbare begrünte Parkgarage erstrecken können.

Auch z.B. die „Alte Schule“ wird bei Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen evtl. nur in Teilbereichen barrierefrei erschlossen werden können. Für die im Plangebiet vorhandenen Privatflächen gelten jeweils die gesetzlichen Vorgaben, da eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Die vorliegende Planung ermöglicht, dass alle Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes barrierefrei erreicht werden können. Die konkrete bauliche Umsetzung kann jedoch erst auf Grundlage konkreter Hochbau- und Freiraumplanungen erfolgen. Hier soll den hohen Ansprüchen an die Inklusion Rechnung getragen werden.

### **7.13. 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. Weiterhin wird auf das bestehende Trennsystem hingewiesen.

Gegen das hoch anstehende Grundwasser sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **7.14. 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