

Stadt Geretsried

Bebauungsplan Nr.134

für das Wohngebiet westlich der Egerlandstrasse
zwischen Jahnstrasse und Böhmerwaldstrasse

Begründung



Aufgestellt :

24.06.2008

Geändert :

29.09.2009

Aufgestellt durch :

Stadt Geretsried

Bauamt, Karl-Lederer-Platz 1

82358 Geretsried

Tel. 08171 - 6298-31

Fax. 08171 - 6298-82

Planverfasser :

Architekturbüro Adldinger

Beuerberger Str. 8

82515 Wolfratshausen

Tel. 08171 - 418 441

Fax. 08171 - 418 452

Inhalt

- A) Ziele, Zwecke, wesentliche Auswirkungen und Planungsbedürfnis**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**
- C) Planung**
- D) Landes- u. Regionalplanung**
- E) Flächennutzungsplan**
- F) Andere Bebauungspläne**
- G) Umweltbericht / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- H) Altlasten**

A) Ziele, Zwecke, wesentliche Auswirkungen und Planungsbedürfnis

Die Stadt Geretsried hat im Rahmen der Überlegungen zur Einführung des Flächenmanagements die unbeplanten und entwicklungsfähigen Innenbereiche untersucht und eine Bedarfsliste erstellt. In weiteren Untersuchungen zu diesem Thema hat sich die Stadt dafür entschieden, den Bereich westlich der Egerlandstraße vordringlich zu entwickeln, da bereits Bauvoranfragen vorliegen und dieses Areal trotz Zentrumsnähe sehr locker bebaut ist.

Die vorhandene Bautypologie mit eingeschossigen Spitzgiebelhäusern soll zugunsten einer zweigeschossigen und massiveren Bebauung dem baulichen Umfeld, welches durchwegs höhere Bebauungsdichten aufweist, angepasst und das Baugebiet somit maßvoll nachverdichtet werden.

Insgesamt ist eine städtisch geprägte Bebauung vorgesehen.

Dadurch wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und gleichzeitig, im Hinblick auf ökologische Belange, einer weiteren Bebauung außerhalb der Ortsrandbereiche entgegengewirkt.

Da dieser Bebauungsplan zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB darstellt und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter in dem Innerstädtischen Siedlungsgebiet nicht gegeben ist, entfällt eine Umweltprüfung.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Baugebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage von Geretsried, es hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen, da nur die Bebauung des ausgewiesenen Gebiets wegen seiner städtebaulichen Bedeutung durch einen Bebauungsplan zu regeln ist. In den anliegenden Bereichen besteht weitgehend bereits eine Bebauung.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Zentrum Karl-Lederer-Platz und dem Schulzentrum. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

S-Bahnhof Wolfratshausen ca. 7km, es besteht eine regelmäßige Busverbindung. ÖPNV-Haltestelle und Versorgungsläden, Hauptschule, Realschule und Gymnasium, evangelische und katholische Kirchen sind vorhanden.

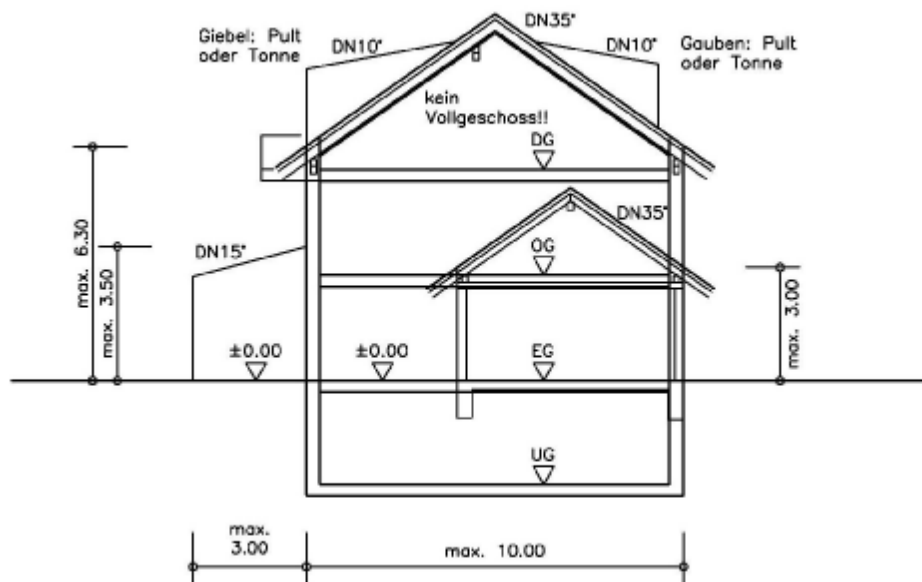
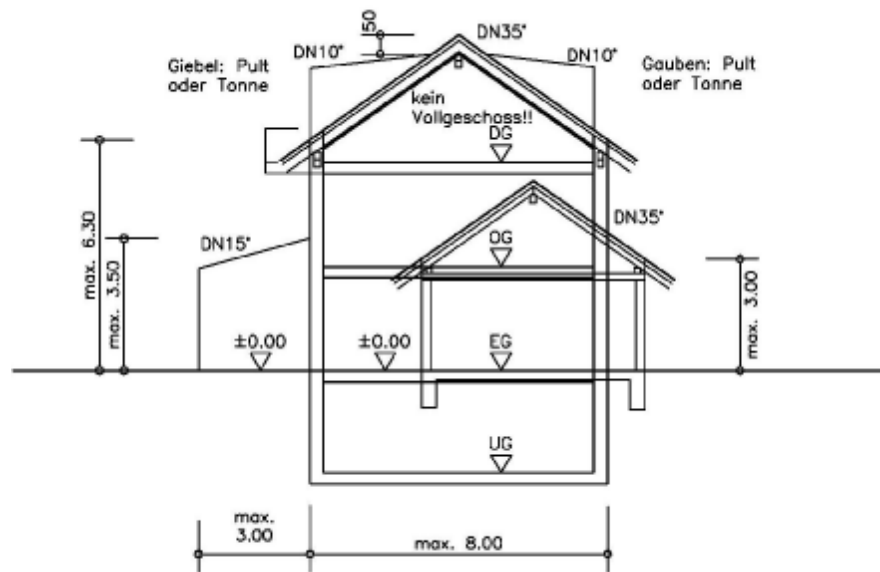
Das Gelände ist eben.

Der Boden besteht aus Kies. Voraussichtlich sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

C) Planung

In der Bearbeitung des Plangebietes wurde davon ausgegangen, dass die Bestandsgebäude insgesamt abgebrochen werden. Eine Integration der Bestandsgebäude in die Planung wurde geprüft, dies hat sich aber nicht als sinnvoll erwiesen.

Neben der Bauzeile an der Egerlandstraße wurde eine zweite Bauzeile im Westen eingefügt und fächerförmig angeordnet. Im Süden werden Doppelhausbebauungen vorgesehen, nur im Norden sind Reihenhäuser möglich. Um ein einheitliches Wohnquartier zu schaffen, sind die Festsetzungen sehr eng gesetzt. Für die Bauzeile an der Egerlandstraße wurde eine Baulinie festgesetzt. Ansonsten sind Baugrenzen festgesetzt, die Baufenster aber in der Größe mit nur geringem Spielraum versehen.



Die Flurnummern 178/5, 178/6, 178/10 und 178/11 sind noch im Besitz der Stadt Geretsried. Ein Zukauf der Flurnummer 178/5 zu 99/34 und der Flurnummer 178/6 zu 99/33 ist zwingend, um das Baurecht aufgrund der notwendigen Abstandflächen ausüben zu können.

Die Stellplatzproblematik wurde durch die Größe des festgeschriebenen Baurechts und Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gelöst. Es werden nur oberirdische Garagen und Stellplätze festgesetzt. Für die Bedienung der Garagen an der Egerlandstraße und der Garagen im rückwärtigen Bereich entstehen 5 Zufahrten zwischen den Gebäuden. Dafür wird auf zusätzliches Parken an der Egerlandstraße verzichtet. Es entstehen so zusammenhängende Grünflächen. Der Vorbereich der Bauzeile an der Egerlandstraße wird als private Grünfläche festgesetzt und ist mit Großbäumen zu bepflanzen.

Durch die stark befahrene Egerlandstraße im Osten und die B11 im Westen des Plangebiets kommt dem Schallschutz eine wesentliche Bedeutung zu. Aus diesem Grund wurde für die letzte Planungsvariante eine „Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung“ vom Ingenieurbüro Müller-BBM durchgeführt. Dieses Gutachten vom 25.11.2008, Bericht Nr. M76 341/2, liegt zur Einsicht bei der Stadt Geretsried aus und ist als Grundlage für die Planung der Außenbauteile und der Fenster im Planungsgebiet anzusehen.

Des Weiteren wird im Gutachten ein 6 Meter hoher Lärmschutzwall im Westen der B11 empfohlen. Dieser Lärmschutzwall wird von Seiten der Stadt Geretsried in die Realität umgesetzt, da sich somit die Verkehrsgeräuschbelastung von Westen her auf das Planungsgebiet wesentlich verringert. Die verbleibende Belastung ist durch Maßnahmen aufzufangen, die in den Festsetzungen und in der „Schalltechnischen Verträglichkeitsprüfung“ beschrieben sind.

D) Landes- und Regionalplanung

Aufbauend auf den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes 2006 soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vor allem die Innenentwicklung gestärkt und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (RP, B II 1.1). Die geplante Nachverdichtung der Wohnbauflächen entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

E) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche aus. Im Westen grenzen Schutz- und Leitplanungen an. Im Osten sind an der Egerlandstraße Straßenbäume vorgesehen. Der Bebauungsplan nimmt diese Darstellungen auf und entwickelt sich somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

F) Andere Bebauungspläne

Östlich der Egerlandstraße gegenüber dem Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.40 aus dem Jahr 1979, welcher bereits eine geschlossene und verdichtete Bauweise entlang der Egerlandstraße vorsieht. Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet Böhmwiese bis zur B 11. Dieser Bebauungsplan wird erst mit der derzeit laufenden S-Bahnplanung fortentwickelt. Beide Bebauungspläne überlagern sich nicht mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

G) Umweltbericht / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Damit entfällt auch die Erstellung des Umweltberichts.

H) Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 besteht bezüglich einer Kennzeichnung von Altlasten kein Handlungserfordernis. Es befinden sich weder aus dem Bereich der Rüstungsaltposten noch aus dem Altlastenverdachtskataster Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Begründung lag jeweils mit dem Bebauungsplan (Textfestsetzung und Planzeichnung) öffentlich aus.

STADT GERETSRIED

..... (Siegel)
Cornelia Irmer
1.Bürgermeisterin