

Stadt	<b>Puchheim</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 32 „Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße“  4. Änderung – für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 412/7 an der Schwarzäckerstraße / Alten Bahnhofstraße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Tel. 089-539802-0 email: <a href="mailto:pvm@pv-muenchen.de">pvm@pv-muenchen.de</a>  Az.: 610-41/2-33b      Bearb.: Praxenthaler/Fries
Plandatum	10.05.2016 (Vorentwurf) 12.07.2016 (Entwurf)

## Begründung

Inhalt	
1	Planungsanlass und Planungsziele
2	Planungsrechtliche Situation
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Inhalt des Bebauungsplans
5	Hinweis zum aktuellen Bauvorhaben

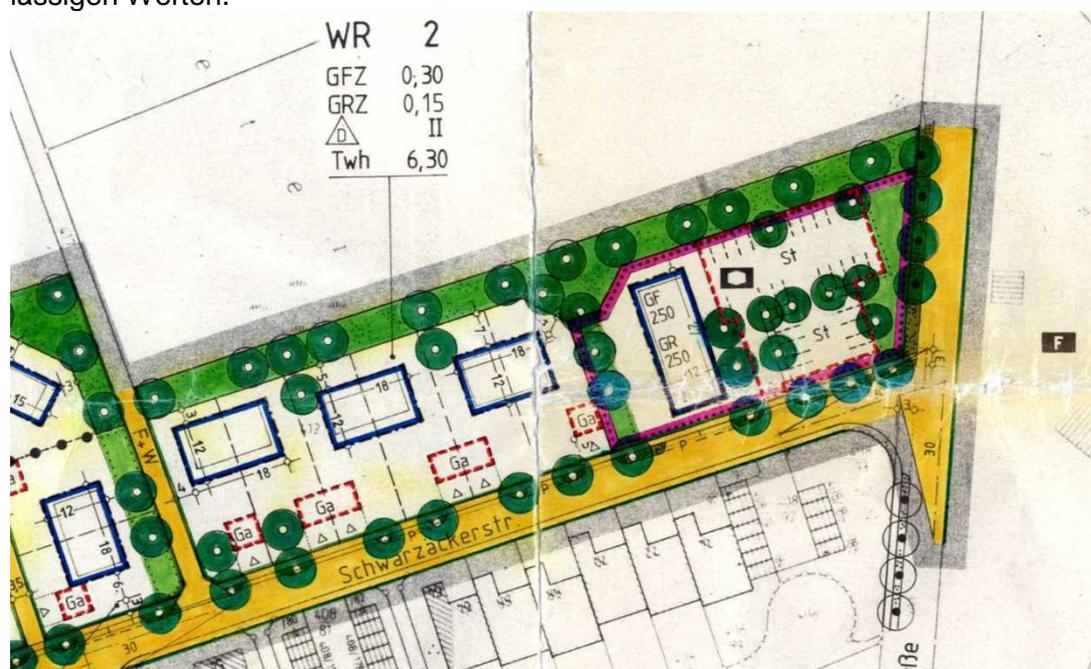
## 1 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist der dringende Bedarf der Stadt Puchheim an Unterbringungs- und Wohnmöglichkeiten für in Not geratene Einwohner. Die Stadt ist zuständig für die vorübergehende Unterbringung von Einwohnern, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Dies betrifft sowohl Puchheimer Bürger, die z.B. ihre Wohnung verlieren, als auch anerkannte Flüchtlinge und Asylbegehrende, die aufgrund ihres erlangten sicheren Status die Asylbewerberunterkünfte in Puchheim verlassen müssen, insbesondere auch Familien. Daneben besteht ein Bedarf zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere bezahlbarem Wohnraum. Planungsziel ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung sowohl von Gemeinschaftsunterkünften als auch von Wohnungen.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße ist seit 25.07.1994 rechtskräftig und wurde bisher dreimal für kleinere Teilbereiche geändert. Der größte Teil des Bebauungsplangebietes besteht aus einem allgemeinen und einem reinen Wohngebiet mit einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Neben diesen Wohngebieten weist der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen für Schule / Sport, Kirche und Soziales aus.

Das Grundstück Fl.Nr. 412/7 ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt. Im westlichen Grundstücksbereich ist für diese Nutzung ein Bauraum, zur Alten Bahnhofstraße im Osten hin ist eine große Stellplatzfläche festgesetzt. Innerhalb des Bauraums ist derzeit die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grund- und Geschossfläche von jeweils 250 m<sup>2</sup> zulässig; dies entspricht einer Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl von 0,11 und liegt damit deutlich unter den im übrigen Bereich des Bebauungsplans zulässigen Werten.



Ausschnitt aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 32, ohne Maßstab

Eine Obdachlosenunterkunft ist eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung und damit auf dem Grundstück Fl.Nr. 412/7 aktuell innerhalb des Bauraums planungsrechtlich zulässig. Eine reine Obdachlosenunterkunft entspricht aber nicht den langfristigen Zielen für diesen Bereich. Hierzu gehört vor allem auch die Schaffung von Wohnraum.

Da die Stadt Puchheim beabsichtigt, hier nun auch Wohnungen zu errichten und aufgrund des großen Bedarfs nachzuverdichten, müssen sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung an dieses Ziel angepasst werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan) von 1998 ist das Planungsgebiet ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke) dargestellt. Da das nun geplante allgemeine Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die bis heute weitgehend ungenutzte Fläche soll daher im Rahmen der Innenentwicklung überplant und dem aktuellen Bedarf entsprechend weiterentwickelt werden. Die Änderung wird daher im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

### 3 Bestand und städtebauliche Situation

Das annähernd ebene, im Zuge der Errichtung des Parkplatzes aufgeschüttete Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Puchheim-Ort. Die östlich angrenzende Alte Bahnhofsstraße ist für den Durchgangsverkehr nach Norden gesperrt. Jenseits der Alten Bahnhofsstraße befindet sich das Gebäude der Feuerwehr Puchheim-Ort. Westlich und südlich grenzt reine Wohnbebauung an, die im Westen zweigeschossig (Doppelhäuser), im Süden eingeschossig (Reihenhäuser) ist.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Aufgrund der Nähe zu einem Bodendenkmal sind die Anforderungen an den Bodendenkmalschutz zu beachten.

Unmittelbar nördlich grenzt an das Planungsgebiet ein bepflanzter Grünstreifen an, der den Ortsrand bildet. Im Bebauungsplan Nr. 32 ist dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche sich als Ortsrandeingrünung entlang des Baugebietes fortsetzt.

In den gut 20 Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgte nur die Anlage einer kleineren Stellplatzfläche, ansonsten blieb das Planungsgebiet unbebaut. Am östlichen Rand stehen einige Birken mittlerer Größe und Qualität. Abgesehen von der geschotterten Stellplatzfläche und einem weiteren Gehölz im Zentrum des Planungsgebiets ist die Fläche als Wiese angelegt.

### 4 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Änderungsbereichs umfasst das Grundstück Fl.Nr. 412/7 mit einer Größe von 2.238 m<sup>2</sup>.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Planungszielen und seiner Lage zwischen Wohnbebauung und Feuerwehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird dabei in zwei Teilbereiche untergliedert. Im westlichen Teilbereich, in dem bisher der Bauraum für eine soziale Einrichtung lag, sind sowohl Wohnungen als auch Gemeinschaftsunterkünfte als soziale Einrichtungen zulässig. Im östlichen Teilbereich werden soziale Einrichtungen ausgeschlossen, so dass hier keine Gemeinschaftsunterkünfte errichtet werden können. Damit wird dem Ziel, der Schaffung von Wohnungen Rechnung getragen und sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in das Wohnumfeld integriert.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsdichte wird mittels der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Firsthöhe festgesetzt.

Zugelassen wird eine Grundfläche von max. 600 m<sup>2</sup>; dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,27. Die festgesetzte Firsthöhe von maximal 9,5 m liegt im Bereich der Höhe des Feuerwehrgebäudes und der westlich angrenzenden Doppelhäuser sowie deutlich unter der rechnerisch zulässigen Höhe der westlich angrenzenden Bebauung (ca. 10,7 m). Damit fügt sich die geplante Bebauung insgesamt in die Baustruktur der Umgebung ein.

Die zusätzlich zur festgesetzten Obergrenze für die Firsthöhe und der festgesetzten geneigten Dachformen im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen dient der Begrenzung des Bauvolumens.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung setzt der Bebauungsplan von 1994 für die bisherige Gemeinbedarfsfläche nur die Dachform – Satteldächer und Pultdächer – fest. Weitere Gestaltungsfestsetzungen bestehen für die Fläche nicht. Diese Dachformen werden für den Änderungsbereich übernommen. Flachdächer bleiben damit weiterhin ausgeschlossen.

#### 4.4 Grünordnung

Im Planungsgebiet werden zwei Flächen in einer Größe von insgesamt rund 340 m<sup>2</sup> als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Hier sind die entsprechenden Vorgaben für die Anpflanzung von Gehölzen und die Anlagen von Wiesen umzusetzen.

Die beiden Flächen liegen am West- und Ostrand des Grundstücks. Zusammen mit der bereits bepflanzten Grünfläche nördlich des Planungsgebiets ergibt sich mit den grünordnerischen Festsetzungen eine der Ortsrandlage angemessene Eingrünung.

Für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da der Eingriff als bereits vor der Planung erfolgt gilt.

#### 4.5 Garagen und Stellplätze

Derzeit sind auf dem Grundstück 18 Stellplätze vorhanden. Diese können für die künftige Bebauung genutzt werden. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ergibt sich für die Errichtung von Wohnungen aus der Stellplatzsatzung der Stadt Puchheim in der jeweils gültigen Fassung. Die künftig erforderlichen Stellplätze können innerhalb und außerhalb der Baugrenze nachgewiesen werden, außerhalb allerdings nur als offene Stellplätze. Für Fahrräder müssen abweichend von der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Puchheim je Wohnung zwei Abstellplätze errichtet werden.

#### 5. Hinweis zum aktuellen Bauvorhaben

Aufgrund des dringenden Bedarfs sollen – nach dem derzeitigen Stand – als erste Maßnahme eine Bebauung des westlichen Grundstücksteils mit einer Baureihe bestehend aus zwei zusammengebauten Modulhäusern mit zwei Geschossen umgesetzt werden. In einem Modul sind vier kleine Wohnungen (ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche), in dem anderen Modul sind zwei große Wohnungen (ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche), die auch als Gemeinschaftsunterkünfte genutzt werden können, vorgesehen.

Stadt: Puchheim, den .....

.....  
(Norbert Seidl, Erster Bürgermeister)