

**Begründung zur Aufstellung
des Bebauungsplanes „Am Stadtwall
zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“
Fassung 25.06.09**

Gemeinde:	Stadt Mühldorf a. Inn
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	„Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“
Geltungsbereich:	<p>Das Planungsgebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Krankenhausstraße, im Südwesten durch die Straße „Am Stadtwall“ und im Nordwesten durch den Krankenhausberg</p> <p>Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich: Fl.Nrn. 427/4, 428, 429/1, 429/2 Tf, 430 Tf, 478 Tf, .887/4 Tf, 887/6, und 887/7 Gemarkung Mühldorf a. Inn</p>
Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	<p>Christian Bäumler, Reg. Baumeister Dorica Zagar, Dipl.Ing. Architekten und Planer im PLANKREIS Linprunstr. 54, 80335 München Mitarbeit: G. Gradl-Fey, Reg.Baumeister</p>
Entwurfsverfasser Umweltbericht:	<p>Lohrer-Hochrein Landschaftsarchitekten BDLA Bauerstraße 8, 80796 München Mitarbeit: Daniela Salzeder</p>

Der Bebauungsplan besteht aus: Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und Planteil.

1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich Krankenhausberg bis Friedhofstraße im Wesentlichen als Grünfläche dargestellt. Die Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegenetz entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn ist Sanierungsziel und wichtiger Bestandteil des Sanierungskonzeptes der Altstadt.

Aufgrund wiederholter Anfragen zu einer möglichen Umnutzung bzw. Umbau und Erweiterung bestehender, derzeit leer stehender oder untergenutzter Gebäude, ist für die Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Zieles (Stärkung des Grünzuges, Vernetzung der Wege) für den Bereich Krankenhausberg bis Friedhofstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat hat daher am 29.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ aufzustellen.

Parallel hierzu wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Es wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB durchgeführt.

Durch Stadtratsbeschluss vom 30. 04.2008 wurde der Geltungsbereich auf den nordöstlichen Bereich reduziert. Der südöstliche Bereich -BP Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil II“- wird in einem gesonderten Verfahren weitergeführt, u. a. wegen der anstehenden notwendigen Lärmschutzmaßnahmen an der Friedhofstraße.

Auch der Umgriff der FNP- Änderung wurde entsprechend reduziert.

Im Zeitraum Ende 2008 bis Februar 2009 wurde die Beteiligung der Behörden nach § 4.2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.2 BauGB durchgeführt.

Die eingebrachten Bedenken und Anregungen führten zu einer wiederholten Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit (Mai/Juni 2009).

Planungsziele

Planungsziele für den Bebauungsplan, die sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt und dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ableiten:

- Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegenetz entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn
- Stärkung des Altstadtgürtels um den dicht bebauten historischen Stadtkern mit Fuß- und Radwegenetz, Ausgleichs- und Erholungsflächen und Parkierungsmöglichkeiten

- Stärkung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich, hier durch den Ersatz brachliegender bzw. leer stehender oder untergenutzter Gewerbebauten durch architektonisch anspruchsvolle Einzelbaukörper in Form von Stadtvillen. Es können somit hochwertige Wohnungen im Park in direkter Altstadtnähe geschaffen werden.
- Aus einem Gesamtkonzept abgeleitete Neuordnung und Nutzung der Flächen, die teilweise im öffentlichen Eigentum sind (wie z.B. Stadt Mühldorf a. Inn und Landkreis) und privater Grundstücksflächen. Durch städtebauliche Verträge sollen diese teilweise einer öffentlichen Nutzung als Grünflächen zugänglich gemacht werden.

2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

In rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet, trotz der vorhandenen Bebauung (ehemals landwirtschaftliche Gebäude) im Wesentlichen als Grünfläche und die Bebauung im Bereich Krankenhausstraße –Hausnrn. 2a bis Nr. 4 -als Wohngebiet dargestellt. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf machen eine Flächennutzungsplan Änderung erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes gem. § 141 BauGB und nördlich des gem. § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Mühldorf-Altstadt“.

Örtliche Gegebenheiten

Bestandssituation

Der größte Teil des Planungsgebietes- Fl.Nr. 428- ist bebaut. Der Gewerbebetrieb, bzw. ehemals wohl landwirtschaftliche Gebäude erscheint derzeit untergenutzt. Die zahlreichen Garagen jedoch sind alle genutzt und vermietet. Das Grundstück, das mit einem lang gestreckten zweistöckigen Gebäude mit Satteldach und zahlreichen Garagenbauten bebaut ist, ist von der Straße Am Stadtwall erschlossen.

Von besonderer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ist die Hangkante mit ihrem dichten Baumbestand- siehe Umweltbericht-.

Im südwestlichen Teil –Am Stadtwall- befindet sich der städtische Parkplatz, der besonders für die Altstadt, das Kulturzentrum Haberkasten, Bücherei und das Kreiskrankenhaus von Bedeutung ist.

Über den Parkplatz und den Garten der Spitalstiftung ist vor einigen Jahren vom Landkreis ein Weg und eine Treppenanlage hinauf zum Krankenhaus errichtet worden.

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet, im Nordosten des Altstadtkernes gelegen, ist über die Straßen Am Stadtwall, Krankenhausberg und Krankenhausstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Umgebende Nutzungen

Nordöstlich des Planungsgebietes oberhalb der Hangkante liegt das Kreiskrankenhaus und der Friedhof.
Südöstlich des Gebietes, jetzt der Geltungsbereich des BPes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil II“ umfasst die Fortsetzung des Stadtwalles mit den Gärten des Heilig-Geist-Spitals, des städtischen Parkplatzes, des Gärtnerereigelandes und zahlreichen Wohngebäuden. Jenseits der Friedhofstraße fließt der Inn.
Südwestlich schließt das dicht bebaute Altstadtgebiet an und nordwestlich setzt sich der die Altstadt umgebende Grüngürtel fort.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

3. Planungskonzept

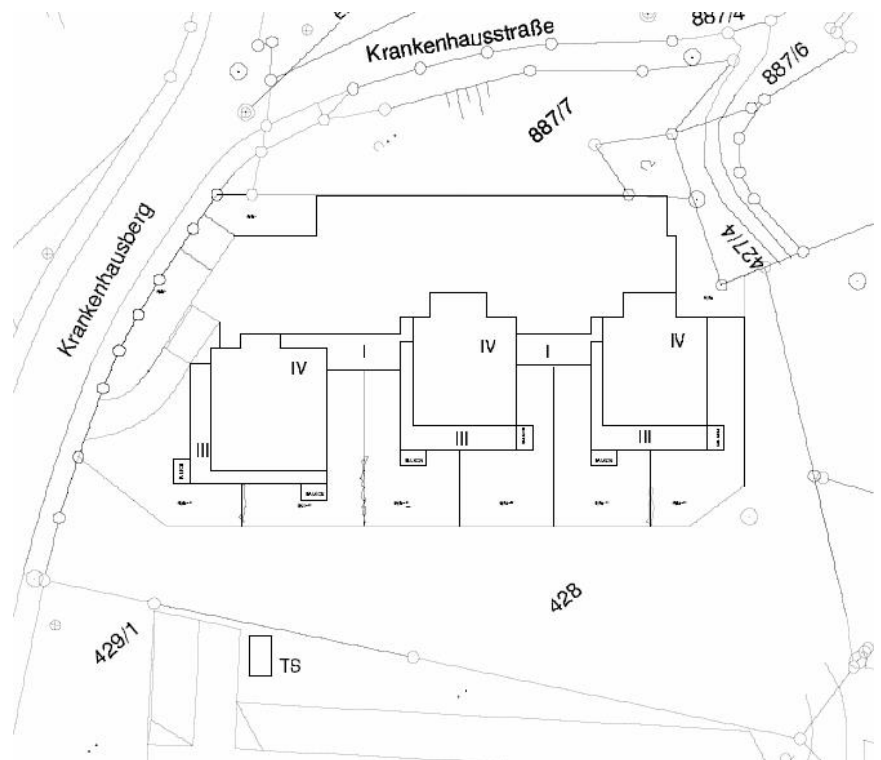
Das Planungskonzept beinhaltet auch für den nun reduzierten Geltungsbereich die wesentlichen Planungsziele für den Stadtwallbereich und zwar:
Die Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegenetz entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn, die Stärkung des Altstadtgürtels um den dicht bebauten historischen Stadtkern mit Fuß- und Radwegenetz, Ausgleichs- und Erholungsflächen und Parkierungsmöglichkeiten und die Stärkung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich, hier durch den Ersatz brachliegender bzw. leer stehender oder untergenutzter Gewerbebauten durch architektonisch anspruchsvolle Einzelbaukörper in Form von Stadtvillen. Es können somit hochwertige Wohnungen im Park in direkter Altstadtnähe geschaffen werden.
Diese Ziele werden umgesetzt durch Verlagerung von Baurecht-Bauleitplanung-, städtebauliche Verträge und Widmung der privaten Flächen als Grünflächen zugunsten der Öffentlichkeit -Geh- Fahr- und Leitungsrecht.

Bebauungskonzept

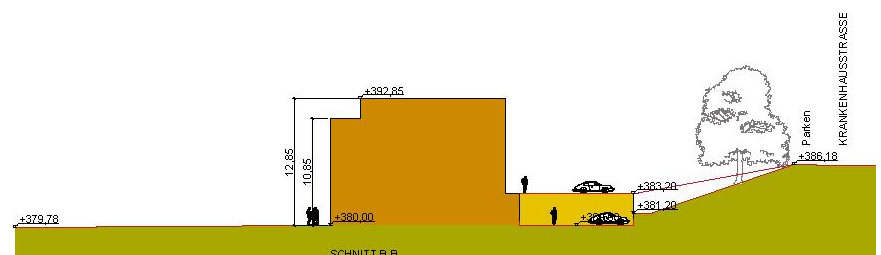
Im nördlichen Bereich (Fl. Nr. 428) ist anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung eine höherwertige Neubebauung für Wohnungen und Praxen vorgesehen. Es soll keine geschlossene Bebauung entstehen, sondern eine auch gestalterisch anspruchsvolle Bebauung in Form von Einzelbaukörpern, die eine optische Durchlässigkeit zum dichten Baumbestand am Stadtwall bieten. Die Höhenentwicklung der Bauten ist auf vier Vollgeschosse begrenzt und durch die Wandhöhe als Obergrenze festgesetzt.

Das Bauvorhaben nutzt die vorhandene Höhenentwicklung. Das Parkdeck (Ebene EG) setzt am derzeitigen Hangfuß an. Die Stellplätze auf dem Parkdeck sind höhengleich vom Krankenhausberg erreichbar. Die Wohnungen sind im EG mit Terrassen, in den Obergeschossen mit Balkonen ausgestattet, die sich auf die Grünflächen orientieren. Siehe Systemgrundriss und –schnitt
Die Baugrenzen dürfen gemäß Festsetzung 1.2 und 2.2 durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Die geplanten Gebäudeerücksprünge sollen entsprechend der Planung ausgeführt werden.

Systemgrundriss Dachaufsicht



Systemschnitt



Zur Sicherung einer in diesem Rahmen geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz des Stadtbildes sind Festsetzungen wie z.B. zur Grünordnung und zur baulichen Gestaltung insbesondere bezüglich Dachform und Gebäudeform aufgenommen.

Verkehrerschließung

Das Gebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar.

Wege-Beziehungen

Um eine Durchlässigkeit des Gebietes zu erreichen und das vorhandene Fußwegenetz der Stadt sinnvoll zu ergänzen, ist entsprechend den Zielen der Sanierung eine Wegevernetzung geplant entlang des Stadtwalles mit Anschluss an den bestehenden Weg zwischen Krankenhaus und Altstadt. Die Grünflächen, die zum Teil öffentliche Grünflächen und zum Teil private Grünflächen mit öffentlicher Widmung sein können und das Planungsziel der Wegevernetzung sind dargestellt.

Technische Infrastruktur

Die Gebäude im Planungsgebiet werden an die zentrale Wasserversorgung sowie an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Thematik Hangwasser sind besondere Hinweise, bzw. Festsetzungen aufgenommen.

Um eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom zu ermöglichen, soll eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ der Stadt Mühlendorf a. Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und – immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger und Partner GmbH, Bericht Nr. 1627/ B4/mec erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Fassaden der geplanten Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Teil überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden jedoch eingehalten.

An allen Fassaden der geplanten Wohngebäude ergibt sich maximal die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Lärmpegelbereich II gemäß Tab. 8 der DIN 4109.

Auf eine Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II kann verzichtet werden, da diese Anforderungen in der Regel durch alle herkömmlichen in Massivbauweise errichteten Gebäude erfüllt werden.

Ebenfalls wurden die Geräuschimmissionen untersucht, die sich durch die auf dem im Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Parkplatz stattfindenden PKW-Bewegungen an der Bebauung westlich der Straße Am Stadtwall ergeben.

Die Berechnungen ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Handlungsbedarf für Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besteht daher nicht.

Grünordnung

Siehe hierzu auch Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist.

Die bisherige gewerbliche Nutzung auf Fl. Nr. 428 wird abgebrochen und die Flächen werden zu einem großen Anteil zu öffentlicher, bzw. öffentlich gewidmeter Grünfläche und sollen naturnah umgestaltet werden. Die Baum- und Gehölzbestände sollen weit möglichst erhalten werden.

Die Versiegelung aller Grundstücke soll durch entsprechende Festsetzungen beschränkt werden und unbebaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

Der verrohrte Quellbach soll in diesem Abschnitt mit naturnahen Ufern geöffnet werden.

Die entsprechende genaue Festlegung der Öffnung bzw. Fassung der Wasserläufe, der Grüngestaltung und der Wegevernetzung soll im Rahmen der Objektplanungen umgesetzt werden.

Die gemäß Berechnung erforderlichen Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Stadt Mühldorf a. Inn abgebucht und sind im Bebauungsplan (siehe Festsetzung 20.4) als Ausgleichsflächen festgesetzt.

4. Der beiliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

5. Städtebauliche Daten

Planungsgebiet insgesamt	ca. 8.660 m ²
--------------------------	--------------------------

Mühldorf a. Inn,
Stadt Mühldorf a. Inn

.....
gez. Knoblauch, 1. Bürgermeister