

**Begründung zur Aufstellung
des Bebauungsplanes „Am Stadtwall
zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“
Fassung 19.04.2012**

Gemeinde: Stadt Mühldorf a. Inn

Landkreis: Mühldorf a. Inn

Gebiet: „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße
Teil III“

Geltungsbereich: Das Planungsgebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Kran-
kenhausstraße, im Südosten durch die Friedhofstraße, im Süd-
westen durch die Grundstücke Fl.Nr.414 und 420, und im Nord-
westen durch die Grundstücke Fl.Nr. 418 und 418/1. Im Westen
des Geltungsbereiches grenzt der sich im Verfahren befindende
Teil II des BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und
Friedhofstraße“ an.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:
Fl.Nrn. 402/6, 413, 414/1, 415, 418Tf, 887, 887/2, 887/5
Gemarkung Mühldorf a. Inn

Entwurfsverfasser: Christian Bäumler, Reg. Baumeister München, den
Dorica Zagar, Dipl.Ing.
Architekten und Planer im PLANKREIS Christian Bäumler
Linprunstr. 54, 80335 München
Mitarbeit:
G. Gradl-Fey, Reg.Baumeister
S. Rentsch, Dipl.Ing. Stadtplanung

Der Bebauungsplan besteht aus: Planteil, Festsetzungen und
Begründung.

1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche dargestellt.

Sanierungsziel und wichtiger Bestandteil des Sanierungskonzeptes der Altstadt ist die Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn.

Aufgrund wiederholter Anfragen zu einer möglichen Umnutzung bzw. Umbau und Erweiterung bestehender, derzeit leer stehender oder untergenutzter Gebäude, war 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. Dieser wurde nach Durchführung der Verfahren gemäß § 4.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB durch Stadtratsbeschluss vom 30. 04.2008 geteilt.

Der nordwestliche Bereich - BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße “- wurde in einem gesonderten Verfahren weitergeführt und ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden.

Der größere östliche Bereich -BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil II“- behandelt v. a. die Fortsetzung des Grüngürtels um die Stadt bis zum Inn, die Neuordnung der Gärtnereiflächen und die Lärmschutzmaßnahmen an der Friedhofstraße.

Nach einer frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im April/ Mai 2009 sowie der Beteiligung nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 im Juni/Juli 2010 wurde am 28.07.2011 eine erneute Teilung des Bebauungsplanes beschlossen. Der vorliegende kleinere Teil III beinhaltet im Wesentlichen die Flächen der Gärtnerei. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchgeführt. Die verbleibende Fläche Teil II wird zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren weitergeführt.

Planungsziele

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

- Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegevernetzung 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 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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im Wesentlichen als Grünfläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf machen eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, diese erfolgt im Anschluss an das Verfahren.

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

Das Planungsgebiet umfasst eine Gärtnerei mit Verkaufsgebäude, Wohnhaus und mehreren Gewächshäusern und Schuppen.

Von besonderer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ist die Hangkante mit ihrem Baumbestand und die großen Gartenflächen und Obstwiesen auf den angrenzenden Grundstücksflächen.

Verkehrerschließung

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

Umgebende Nutzungen

Nördlich des Planungsgebietes liegen das Kreiskrankenhaus und der Friedhof.

Westlich des Gebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße – Teil II“) befindet sich die Fortsetzung der Grünanlagen am Stadtwall mit Wegevernetzung, bestehenden Wohngebäuden und neuer Wohnbebauung.

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 Wegenetz, 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-Bauleitplanungs-, städtebauliche Verträge und Abtretungen von privaten Flächen als öffentliche Grünflächen

Bebauungskonzept

Für den Bereich der Gärtnerei auf Fl.Nr. 415, 413, 414/1 und teilweise 418 ist anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung eine höherwertige Neubebauung für Wohnungen und Einzelhandel im Erdgeschoss an der Friedhofstraße vorgesehen. Es soll keine geschlossene Bebauung entstehen, sondern eine auch gestalterisch anspruchsvolle Bebauung in Form von Einzelbaukörpern, die eine optische Durchlässigkeit zum Baumbestand am Stadtwall bieten. Die Höhenentwicklung der Bauten ist auf vier Vollgeschosse begrenzt und durch die Wandhöhe als Obergrenze festgesetzt.

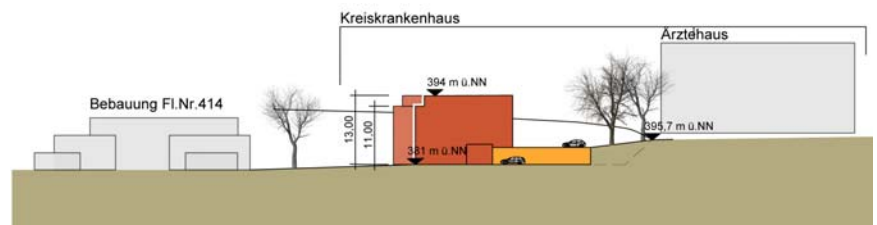
Das Bauvorhaben nutzt die vorhandene Geländesituation.

Die Tiefgarage (Ebene EG) setzt am derzeitigen Hangfuß an. Die Stellplätze des Parkdecks auf der Decke der Tiefgarage sind höhengleich vom Krankenhausberg erreichbar.

Die Wohnungen sind im EG mit Terrassen, in den Obergeschossen mit Balkonen ausgestattet, die sich auf die Grünflächen orientieren. (sh. Systemschnitt)

Die Baugrenzen dürfen gemäß Festsetzung 1.3 und 2.4 durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Die Gebäudegestaltung und die -rücksprünge sollen sich an der Gestaltung der Gebäude Krankenhausberg 2, 4 und 6 orientieren.

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 langfristig entsprechend den Zielen der Sanierung eine Wegevernetzung geplant entlang des Stadtwalles bis zum Inn mit Anschluss an den bestehenden Weg zwischen Krankenhaus und Altstadt. Die Grünflächen über Fl.Nr.413, 414/1 und 415 sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Planungsziel der Wegevernetzung ist als Hinweis 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.

Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 1627/B6/hu vom 11.07.2011 (sh. Anlage 1) erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an fast allen Fassaden der geplanten Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überschritten. Zusätzlich werden auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete an vielen Fassaden mit Sichtkontakt zur Friedhofstraße überschritten.

Ein durchgängiger aktiver Lärmschutz (z.B. in Form einer Lärmschutzwand) ist entlang der Friedhofstraße aufgrund der geplanten Erschließung der Wohngebäude kaum möglich. Zudem wäre eine Lärmschutzwand mit einer städtebaulich verträglichen Höhe aufgrund der Nähe der geplanten 4-geschossigen Gebäude zur Friedhofstraße nur für die unteren Geschosse wirksam.

Um der Verkehrsgeräuschbelastung verursacht durch die das Planungsgebiet umgebenden Straßen Rechnung zu tragen, wur-

den daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Grünordnung

Die Baum- und Gehölzbestände werden weit möglichst erhalten. Die Versiegelung aller Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen beschränkt. Unbebaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

Spezieller Artenschutz (saP)

Zu dem Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

4. Städtebauliche Daten

Planungsgebiet insgesamt ca. 7.430 m²

Anlagen

Anlage 1

Abb 4 aus:

Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen, Bericht Nr. 1627/B6/hu vom 11.07.2011 (Steger & Partner GmbH)

Anlage 2

Berechnung der Stellplätze

Anlage 3

Übersichtsplan der 3 Bebauungsplanungen Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße (Planungsstand April 2012)

Mühldorf a. Inn,
Stadt Mühldorf a. Inn

.....
Knoblauch, 1. Bürgermeister