

Stadt Mühldorf a. Inn

Landkreis Mühldorf a. Inn

Begründung zum Bebauungsplan
für das
Baugebiet „Oberes Stadtfeld - Teil IV“
M = 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurst.-Nr.:

526, 526/1 Gemarkung Altmühldorf

527/T Gemarkung Altmühldorf

in Teilbereichen:

530 Gemarkung Mühldorf

531 Gemarkung Mühldorf

ausgefertigt am 08. Jan. 2008

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

Verfasser Bebauungsplan:

Bauforum Architekten & Ingenieure

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Wimmer

Innere Regensburger Str. 5, 84034 Landshut

T: 08 71/ 9 23 63 – 0

F: 08 71/ 9 23 63 – 20

M: cad@bauforum-architekten.de



Manfred Wimmer

Verfasser Grünordnungsplan:

Köppel Landschaftsarchitekt

Ledererstraße 11

84453 Mühldorf a. Inn

T: 08631/ 9 88 851

F: 08631/ 9 88 790

M: LA-Koeppel@t-online.de



Lothar und Barbara Köppel

Vorentwurf: 03.04.2007

19.07.2007

Entwurf: 19.10.2007

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn wird parallel zum Bebauungsplanverfahren angeglichen. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Regelung des Baurechts.
2. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

II. GRÖSSE; LAGE; BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES

1. Grundstücksgrößen und Eigentümer des Geltungsbereiches

(die Grundstücksgrößen wurden per CAD aus den dxf-Grundlagen ermittelt und können geringfügig von den Größen des Vermessungsamtes abweichen)

Flurst.-Nr.	526	Gerich GbR	Tüßlinger Str. 4, 84503 Altötting	7.811 m ²
	Altmdf			
	<i>(Davon abzutreten gem. Straßenplanung</i>			<i>- 45 m²)</i>
Flurst.-Nr.	527/T	Gerich GbR	Tüßlinger Str. 4, 84503 Altötting	3.529 m ²
	Altmdf			
Flurst.-Nr.	526/1	Landkreis Mühldorf		1.166 m ²
	Altmdf			
	<i>(Dabei hinzuzurechnen gem. Straßenplanung</i>			<i>+ 45 m²)</i>
In Teilbereichen				
Flurst.-Nr.	530	Stadt Mühldorf		588 m ²
	Mdf.			
Flurst.-Nr.	531	Stadt Mühldorf		1.632 m ²
	Mdf.			
	<i>Fläche des Geltungsbereiches gesamt</i>			<i>14.726 m²</i>

2. Grenzen

Im Norden wird das Baugebiet durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. durch bereits bestehende Bebauung begrenzt.

Östlich grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Harthäuser Straße.

Die südliche Begrenzung ist die Böschung zum Innkanal, getrennt durch die Nordtangente.

Westlich grenzt das Planungsgebiet an das Gewerbegebiet „Oberes Stadtfeld - Teil I“, dem der gleichnamige Bebauungsplan zugrunde liegt.

3. Lage, Form, Höhenlage und Bodenbeschaffenheit

Das Gebiet liegt ca. 2 500 m nordöstlich des Ortskernes von Mühldorf.

Das Gelände ist eben, stellt eine Trapezform dar und liegt in etwa auf Höhe der Nordtangente.

Im Gründungsbereich ist kein Grundwasser zu erwarten. Als Untergrund ist kiesiger Boden zu erwarten. Zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

III. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Flächenzusammenstellung in m²

(die Flächengrößen wurden per CAD aus den dxf-Grundlagen ermittelt und können geringfügig von den Größen des Vermessungsamtes abweichen)

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	m ²	% Bruttobauland
1.	Gewerbeflächen privat			
1.1	Freifläche Gewerbe <i>(hierbei berechnet bei Annahme GRZ = 0,6)</i>	4.518		
1.2	Bebaute Fläche Gewerbe <i>(hierbei berechnet bei Annahme GRZ = 0,6)</i>	6.778		
	<i>Gewerbeflächen privat gesamt (hierbei Abtretung gem. II.1 berücksichtigt)</i>		11.296	76,71
2.	Verkehrsflächen öffentlich			
2.1	Straßen	2.075		
2.2	Gehwege	---		
2.3	Geh-/Radweg	639		
2.4	Stellplätze öff.	9		
	<i>Verkehrsflächen öffentlich gesamt</i>		2.723	18,49
3.	Freiflächen öffentlich			
3.1	Grünflächen öffentlich	629		
3.2	Flächen ohne Zweckbestimmung	78		
	<i>Freiflächen öffentlich gesamt</i>		707	4,80
4.	Differenz CAD zu Vermessungsamt			
	<i>Bruttobauland gesamt</i>		14.726	100,00

IV WEITERE ERLÄUTERUNG

0. Allgemeines

Die Bebauung ist als Gewerbegebiet (GE) festgelegt.

1. Planung und städtebauliches Konzept

Das Grundstück, das im Süden von der Nordtangente und im Osten von der Harthäuser Straße begrenzt wird, soll für gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden. Mit dieser Bebauung erfolgt eine schalltechnische Abschottung des Verkehrslärms. Zugleich fügt sich der Gebietscharakter in das bereits bestehende Baugebiet „Oberes Stadtfeld – Teil I“ ein und führt es zugleich nach Osten zur Harthäuser Straße weiter.

Entlang der Nordtangente entsteht somit ein durchgängiges „Gewerbeband“, das mittels attraktiver Gebäudegestaltung eine ansprechende Produktpräsentation zur „Schauseite“ hin ermöglicht.

Das Baugebiet wird durch eine neu zu schaffende Anbindung von der Harthäuser Straße her erschlossen; der bereits bestehende Geh-/ Radweg entlang des südlichen Grünstreifens parallel zur Nordtangente wird weitergeführt; eine gleichzeitige Verknüpfung mit dem Wegenetz der Außenanlagen des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes ist angedacht.

2. Grünordnung

Planungsziele

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet und ist das planerische Instrument zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG.) Sie dient als Grundlage für die Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Sie hat die Aufgabe der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenwirken mit der Bauordnung, der Sicherstellung der optimalen Benutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume und der Sicherung des Naturhaushaltes.

Ausgangsgrundlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer artenarmen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche geprägt.

Die Fläche ist im Norden mit noch bestehenden weiteren landwirtschaftlichen Grünlandflächen mit gleich gelagerter Nutzung vernetzt.

Im Süden und Osten wird die Fläche von Straßen begrenzt. Im Westen schließt ein bereits fertig gestelltes Gewerbegebiet mit großflächigen PKW-Stellplätzen an. Bedingt durch die trennende Wirkung der stark befahrenden Nordtangente ist die Vernetzung zu den begrünten Böschungen des nahen Innkanals nur bedingt möglich. Auch die Harthäuser Straße im Osten unterbricht die Vernetzung zum Grünzug des Nordfriedhofes.

Landschaftsbild

Die Flächen sind weitgehendst eben. Gravierende Höhenunterschiede, Bodenmeliorationen sind nicht feststellbar.

Durch regelmäßige Düngereinträge und Mahd entstand eine ausgeräumte Wiesenfläche mit geringer ökologischer Bedeutung. Sie bildet im Süden den Restbestand von ehemaligen großflächigen landwirtschaftlichen Flächen, wie diese im Norden noch klar ablesbar sind.

Bedingt durch bestehende Bebauung im Nordosten, den begrenzenden Straßen und der Gewerbebebauung im Westen kann das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Grüninsel mit Verbindung im Nordwesten zu den noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen bezeichnet werden.

Ortsbild

Durch die geplante Bebauung wird die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung der Flächen konsequent bis zur Harthäuser Straße fortgeführt.

Obwohl landwirtschaftliche Flächen verloren gehen, wird das Ortsbild durch die Grüngestaltung linear zur Nordtangente aufgewertet.

Die jungen Großbaumbestände der westlichen PKW-Stellplätze werden durch die neu zu schaffenden Vegetationsstrukturen mit den eingewachsenen Grünstrukturen des Nordfriedhofes verbunden. Somit entsteht ein grünes Band nördlich der Nordtangente, in das die erforderlichen Baulichkeiten eingebettet sind.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen ist von der Straße aus nicht mehr erkennbar, aber im nördlichen Bereich städtebaulich noch klar ablesbar.

Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Freiflächen werden so angelegt und strukturiert, dass ein weitgehendst ökologisch orientierter Autoerlebnispark entstehen soll.

Notwendige Fahr- und Stellflächen werden nur bis zum notwendigen Maß versiegelt. PKW-Stellflächen und Ausstellungsbereiche werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

Oberflächenwässer werden wieder dem Grundwasser zugeführt.

Im Norden, Westen und Osten sind breitstreifige Gehölzflächen mit abschirmendem und eingrünendem Charakter zur Umgebungsbebauung vorgesehen. Im Süden begleitet ein privates Grünflächenband mit gestufter Vegetation das Straßenbegleitgrün und den Geh- und Radweg parallel zur Nordtangente.

Großgrün in Form von Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung prägen die Freiflächen und gliedern die PKW-Stellflächen, die großzügig und nicht „parkplatzmäßig“ angelegt werden sollen.

Die Nordtangente erhält im Bereich des Geltungsbereiches ein durchgängiges Straßenbegleitgrün ohne Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung..

Bedingt durch die festgesetzte Begrünung wird ein übergreifendes ökologisches Bindeglied zu den bestehenden Vegetationsbeständen geschaffen.

Die nicht bebauten und nicht befestigten Freiflächen erfahren durch die neuen Grünstrukturen eine erhebliche Aufwertung, die sich auch positiv auf das Ortsbild auswirken wird.

Die Bewertung der Flächen, die Abwägung der Schutzgüter, die Bewertung von schützenswerten Tieren und Pflanzen sowie die Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsregelung beschrieben und sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Abzweigung von der Harthäuser Straße nach Westen.

Entlang der Nordtangente wird ein kombinierter Geh-/ Radweg mit 3 m Breite errichtet, der nach Osten in Richtung Friedhofserweiterung weitergeführt wird; eine Verknüpfung mit dem Wegenetz der Außenanlagen des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes ist angedacht.

Da an die Verkehrsflächen gleich privates Grün anschließt, sind die Standorte von Straßenleuchten mit Grunddienstbarkeiten auf privatem Grund abzusichern.

4. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberes Stadtfeld – Teil IV“ der Stadt Mühlendorf a. Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH, Bericht Nr. 2901/B1/hu vom 22.01.2007 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten im nördlichen Außenbereich bzw. am östlich gelegenen Friedhof die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicherzustellen.

Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von richtungsabhängigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die innerhalb der Baugrenzen liegenden gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung nach Norden und Osten eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Betriebe die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in Richtung Süden und Westen zu orientieren.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Kreisstraße MÜ 54 Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Stadt Mühldorf gesichert. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und die Versorgungsleitungen des Plangebietes können hier angeschlossen werden.

5.2 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch das Netz der Stadtwerke.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung plant die Erschließung des Baugebietes.

5.4 Abwasser

Die Entsorgung erfolgt über die städtische Kanalisation. Es ist ein abgemagertes Mischsystem geplant. Das gesamte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan für das Baugebiet „Oberes Stadtfeld – Teil IV“ ist Bestandteil der Begründung.