GEMEINDE
HÖHENKIRCHEN-SIEGERTSBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN HS 55

BEGRÜNDUNG

Fassungsdatum: 16.09.2021

ENTWURF

Verfasser:

Peter Luedicke, Architektur + Stadtplanung
Hans-Mielich-Platz 2, 81543 München, Tel. 089 / 44119944
info@peter-luedicke.de

Inhalt

Teil A Ortsplanerische Begründung

1 Anlass der Planung
2 Verfahrensart
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
4 Planungsalternativen
5 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
6 Bestandsaufnahme und Bewertung
6.1 Lage, Größe und Beschreibung des Planungsgebietes
6.2 Grünordnerische Grundlagen
6.3 Verkehr und Erschließung
6.3.1 Motorisierter Individualverkehr
6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
6.3.3 Fuß- und Radwege
6.3.4 Technische Infrastruktur
7 Vorbelastungen des Planungsgebietes
7.1 Altlasten
7.2 Schallimmissionen
8 Bebauungsplankonzept
8.1 Beschreibung von Bebauung und Erschließung
8.2 Art der baulichen Nutzung
8.3 Maß der baulichen Nutzung
8.3.1 Geschoßfläche
8.3.2 Grundfläche
8.3.3 Zahl der Vollgeschosse
8.3.4 Maximale Wandhöhe
8.4 Bauweise
8.4.1 Bauräume
8.4.2 Dachform
8.4.3 Abstandsflächen
8.5 Gestaltung
8.5.1 Höhenentwicklung
8.5.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten
8.5.3 Fassaden
8.5.4 Stellplätze und Erschließung
8.5.5 Mindestüberdeckung Tiefgarage
8.5.6 Werbeanlagen
8.6 Grünordnungskonzept

Teil B Anlagen

1 Immissionsschutz
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Teil A Ortsplanerische Begründung

1 Anlass der Planung

Erstens soll für den Geltungsbereich eine sich anbahnende, schrittweise Umwandlung von Gewerbeflächen in andere, nicht erwünschte Nutzungen und die Schaffung von Präzedenzfällen verhindert werden. Dies kann nur durch spezifische, gebäudebezogene Festsetzungen in einem Bebauungsplan erfolgen, da hierzu die Anwendung des §34 BauGB allein nicht ausreicht.
Zweitens wird das Potenzial des Planungsgebietes für die weitere städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im ISEK dokumentiert. Daher soll auch der unmittelbar angrenzende, bisher aber geringer genutzte Bereich westlich der Bahnlinie mit einbezogen werden.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dies ist möglich, weil es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
Der Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² des § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird nicht überschritten, da die Gesamtfläche des Geltungsbereiches lediglich 12.327 m² beträgt. Ferner werden aktuell keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang erstellt.

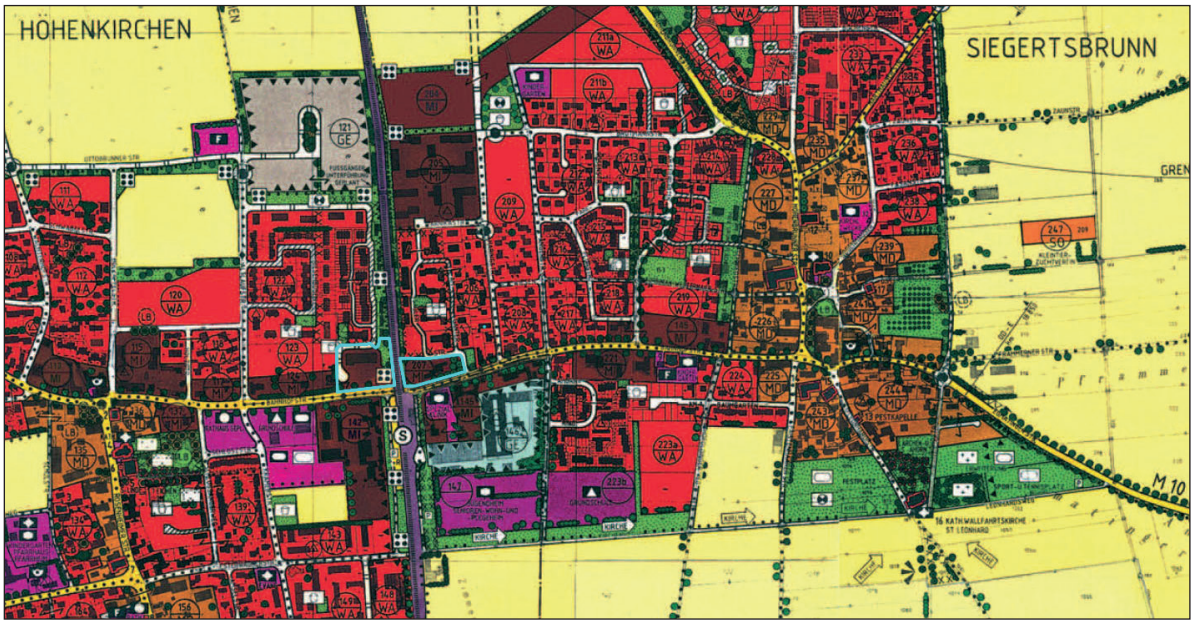
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) weist Höhenkirchen-Siegertsbrunn als Teil des Verdichtungsraumes der Metropolregion München aus.

Gemäß LEP sollen die Metropolen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen.

Im Regionalplan ist der Planungsbereich als Wohnbau- bzw. gemischte Baufläche innerhalb eines Hauptsiedlungsbereiches vermerkt, direkt situiert an einer S-Bahnstrecke mit Haltepunkt.
Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet gekennzeichnet, geteilt durch Flächen für Bahnanlagen mit angrenzenden schmalen Grünflächen mit Baumgruppen.

Für das Gebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.
Östlich der Bahnlinie schließt im Norden der Bebauungsplan Nr. S24 an (1995, mit Änderung 1999).
Westlich der Bahnlinie mit etwas Abstand im Nordwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 19 (1988) an und südlich der Bahnhofstraße der Bebauungsplan Nr. 44 „Neue Ortsmitte Teil C“ (2018).



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan o.M.
mit Geltungsbereich Bebauungsplan (hellblau)

4 Planungsalternativen

Ein Verzicht auf bauliche Nachverdichtung an dieser Stelle würde an anderer, weniger zentral gelegener Position die vorhandenen Flächenressourcen beanspruchen. Da der bestehende Parkplatz westlich der Bahnlinie bereits eine erhebliche Flächenversiegelung darstellt, ist die beabsichtigte Nachverdichtung an dieser Stelle deutlich ressourcenschonender als die Neuausweisung von Bauland.
Zudem könnten ohne Bebauungsplan die sich abzeichnenden Fehlentwicklungen der Gebäudenutzungen nicht wirkungsvoll im öffentlichen Interesse geregelt werden.

5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

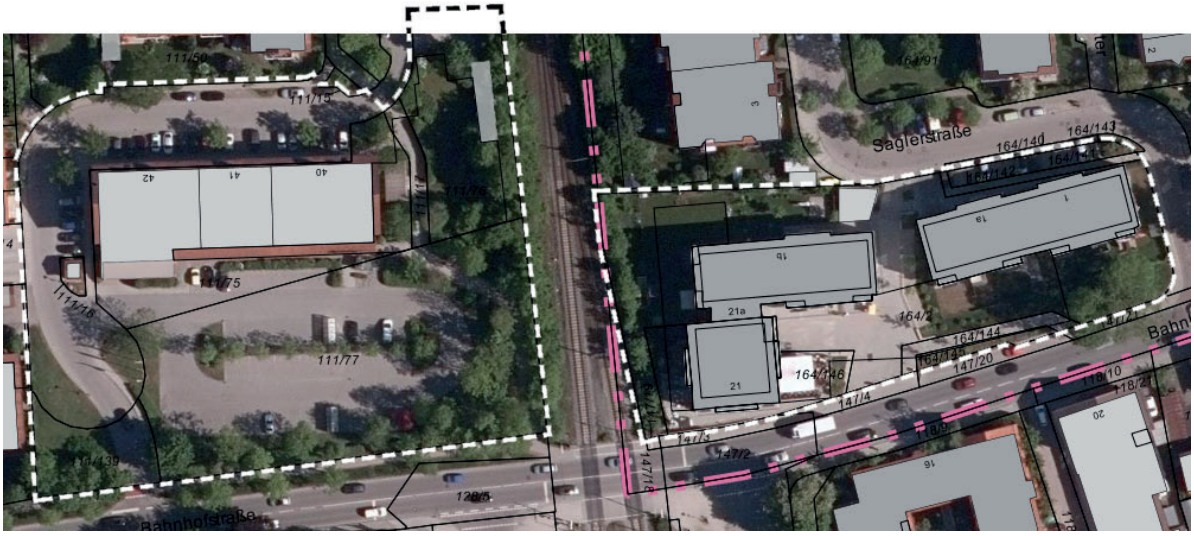
Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Förderung der im Flächennutzungsplan und städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) vorgegebenen Mischnutzung des Gebietes.
Auch im Hinblick auf die zentrale Lage am Bahnhof und auf das dort sich noch weiter entwickelnde neue Ortszentrum möchte die Gemeinde die vorhandene Mischnutzung mit gewerblichen Flächen, vor allem der Erdgeschosszonen, erhalten und weiter fördern.

Gleichzeitig soll eine räumliche Fassung und Nachverdichtung im unmittelbaren Anschluss westlich der Bahnlinie angestrebt werden, die der Funktion und Gestalt einer neuen Ortsmitte angemessen ist.

ISEK, Ausschnitt aus Abb. 17, Ortsbild:
Darstellung mindergenutzter Flächen (rote Schraffur) in zentraler Lage und Straßenraum mit erhöhter Bedeutung (gelbe Schraffur) im Bereich des Bebauungsplanes

6 Bestandsaufnahme und Bewertung

6.1 Lage, Größe und Beschreibung des Planungsgebietes



Luftbild mit Eintragung Geltungsbereich Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist durch die Aussparung des Bahngeländes zweigeteilt. Es liegt zentral auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße, unmittelbar westlich und östlich der Bahnstrecke München Ost - Kreuzstraße (S7). Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,23 ha.

Auf dem westlich der Bahnanlage liegenden Teil I (Fläche 7.876 m²) befindet sich aktuell ein viergeschossiges Gebäude (III+D) mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie Wohn-, Büro- und Praxisnutzung in den Obergeschossen. Der Baukörper liegt hinter einem vorgelagerten Kundenparkplatz mit ca. 50 Stelllplätzen und ist etwa 45 m gegenüber der Bahnhofstraße zurückversetzt. Entlang der Bahnlinie befindet sich ein Fußweg, der durch einen schmalen Grünzug mit Baumgruppen führt und hier ebenfalls eine fußläufige Verbindung zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet herstellt.
Es besteht im Bereich des Parkplatzes noch Potenzial zur baulichen Nachverdichtung.

Auf dem östlich der Bahnanlage liegenden Teil II (Fläche 4.451 m²) befinden sich viergeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude (III + Terrassengeschoß), deren längsgestreckte Baukörper ca. 20 m gegenüber der Bahnhofstraße zurückversetzt sind. Ein punktförmiger Gebäudeteil rückt bis an die Bahnhofstraße heran und markiert städtebaulich den Bahnübergang, der gleichzeitig Gemarkungsgrenze zwischen den Ortsteilen Höhenkirchen und Siegertsbrunn ist.
Der befestigte Aussenbereich zwischen den Gebäudegruppen dient hier der Erschließung erdgeschossiger Gastronomie und vorhandener Gewerbeeinheiten sowie der fußläufigen öffentlichen Verbindung der nördlich anschliessenden Gemeindeteile mit dem S-Bahn-Haltepunkt.
Dieses Areal bietet keine Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung.

6.2 Grünordnerische Grundlagen

Die Freiflächen der Baufelder A, D und E sind bereits gestaltet und sollen in dieser Form mit ihrem Baumbestand erhalten werden.
Die Flur-Nr. 111/77, also der Bereich der Baufelder B und C, ist aktuell zu ca. 60 Prozent mit wasserundurchlässigem Asphaltbelag für die Parkplatznutzung versiegelt. Östlich an

diesen Parkplatz angrenzend befindet sich der oben erwähnte schmale und baumbestandene Grünstreifen. Dieser erstreckt sich weiter entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung „Am Grenzweg".

6.3 Verkehr und Erschließung

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Beim östlichen Bereich befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage in der Saglerstraße.
Das westliche Gebiet wird über die Straße „Am Grenzweg" für den Fahrverkehr erschlossen. Dies gilt sowohl für den vorgelagerten Kundenparkplatz als auch für die vorhandene Tiefgarage für Baufeld A.
Die übergeordnete verkehrliche Anbindung beider Teilbereiche erfolgt über die Bahnhofstraße. Dadurch ergibt sich eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der S-Bahnhof liegt unmittelbar anschließend im Süden des Planungsgebietes. Die S-Bahnlinie S7 verkehrt im 20-Minuten-Takt zwischen Kreuzstraße, München und Wolfratshausen.
Am Bahnhof befinden sich die Bushaltestellen der Linien 216, 244 und 413 Richtung Brunnthal, Taufkirchen, Sauerlach und Glonn. Die Busse verkehren zu Hauptverkehrszeiten mindestens alle 60 Minuten.
Das Planungsgebiet ist damit optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.3.3 Fuß- und Radwege

Entlang der Bahnhofstraße verlaufen beidseitig für Radfahrer freigegebene Fußwege. Hier besteht ein Defizit und deutlicher Handlungsbedarf, da sowohl die Breiten als auch die Wegeführung an vielen Stellen unzureichend sind. Auch die Überquerbarkeit der Bahnhofstraße ist bei geöffneten Bahnschranken schwierig.
Dies wird auch beschrieben im ISEK unter dem Punkt 3.8 Verkehr.

6.3.4 Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Höhenkirchen-Siegertsbrunn.
Die Abwasser- und Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost. Schmutzwasserkanäle sind in den Straßenprofilen vorhanden.
Die Versorgung mit ausreichend Löschwasser ist letztendlich im Rahmen des Bauvollzuges im Detail zu klären. Nach den abgefragten Informationen kann aber davon ausgegangen werden, dass für die Baufelder B und C eine Löschwasserversorgung über vorhandene Leitungen in der Bahnhofstraße mit ausreichender Menge gewährleistet wird.
Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.
Es ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.
Somit ist das Gebiet hinsichtlich der technischen Infrastruktur bereits voll erschlossen.

7 Vorbelastungen des Planungsgebietes

7.1 Altlasten

Die Fläche der Flurnummer 111/77 ist aufgrund einer ehemaligen Vornutzung durch die Firma Heilit + Wörner (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, festgestellt durch die technische Gewässeraufsicht) als Altstandort einzuordnen.
Für das weitere Planungsgebiet liegen hierzu nach Rückfrage beim Wasserwirtschaftsamt keinerlei Hinweise vor.

7.2 Schallimmissionen

Relevante Verkehrslärmimmissionen gehen von der zwischen Bereich I und II des Geltungsbereiches verlaufenden Bahnlinie und der Bahnhofstraße aus.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen sowie evtl. einwirkender Anlagengeräusche berechnet und beurteilt.
Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8 Bebauungsplankonzept

8.1 Beschreibung von Bebauung und Erschließung

Der östliche Teil I des Planungsgebietes ist bereits vollständig bebaut (Baugenehmigung 2013) und soll in der vorhandenen Form, Erschließung und der gewünschten Nutzung durch den Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Der Teil II westlich der Bahnlinie soll baulich nachverdichtet werden, um auf möglichst ressourcenschonende Weise zusätzliche, zentral gelegene Versorgungseinrichtungen und Wohnraum zu schaffen. Damit das bestehende Gebäude mit seiner erdgeschossigen Gewerbefläche nicht ohne Kompensation in die unattraktivere zweite Reihe verlegt wird, sieht die Planung zwei neue Baukörper mit einem dazwischenliegenden öffentlichen Fussgängerbereich vor. Dieser führt von der Bahnhofstraße zum Eingang des Bestandsgebäudes und bindet die Bebauung damit räumlich, gestalterisch und funktional zu einem neuen Ensemble zusammen. Das punktförmige Gebäude direkt an der Bahnlinie stellt eine bauliche Entsprechung zum Baukörper auf der anderen Seite der Bahnlinie dar und markiert eine identitätsstiftende räumliche Torsituation an der Nahtstelle der Gemeindeteile Höhenkirchen und Siegertsbrunn.

Eine ausschließlich gewerbliche Nutzung der neuen Erdgeschosszonen mit vorgelagerten Arkaden entspricht der Zielvorstellung einer zentralen Lage mit öffentlichem Charakter. Dies soll auch Konflikte zwischen öffentlichen (Fußgängerbereiche, Gewerbe) und privaten Bereichen (Wohnnutzungen) verhindern (siehe auch unten, A 8.2).

Die Verschwenkung der Fahrbahn „Am Grenzweg“ vor der Einmündung in die Bahnhofstraße ist das Relikt eines ursprünglich dort vorgesehenen Wendehammers. Dieser wäre bei Absenkung der Bahnhofstraße für eine Unterquerung der Bahnlinie erforderlich gewesen.
Das Staatliche Bauamt Freising hat auf Anfrage bereits mitgeteilt, dass hinsichtlich der Erschließung der Grundstücke „Am Grenzweg 40, 41 und 42“ keine Einschränkung mehr berücksichtigt werden muss. Eine Unterquerung der Bahnlinie durch die Bahnhofstraße wird nicht mehr weiterverfolgt.

Zur Kompensation des verkleinerten oberirdischen Parkplatzes soll eine neue großflächige Tiefgarage entstehen, die auch den Bedarf der Neubebauung an Stellplätzen abdeckt.
Zudem werden in ausreichender Zahl öffentliche und überdachte Fahrradstellplätze geplant, um den motorisierten Nahverkehr zu reduzieren.
Die Durchlässigkeit des Gebietes nach Norden für Fußgänger und Radfahrer bleibt erhalten und wird weiter ausgebaut.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind ausschließlich die in den Festsetzungen aufgeführten Nutzungen.

Art der Nutzung der Bestandsbebauung:

Im Gebiet östlich der Bahnlinie sind die Nutzungen bisher lediglich durch die erteilte Baugenehmigung bzw. durch die seitdem genehmigten Nutzungsänderungen legitimiert. Da ohne steuernde Festsetzungen eines Bebauungsplanes hier jedoch die ganze Palette an Nutzungen eines Mischgebietes zur Verfügung steht, können Konflikte zwischen Gebäudenutzungen und den Nutzungen der Außenbereiche entstehen.
So ist beispielsweise in Baufeld E aufgrund der vorgelagerten Gärten eine Wohnnutzung im Erdgeschoss sinnvoll und zulässig, während im Baufeld D3 eine Änderung der Gewerbeeinheiten in jegliche Form von Wohnnutzung oder Beherbergung unerwünschte Auswirkungen hätte. Hier grenzt der öffentlich zugängliche und dinglich gesicherte Bereich für Fußgänger und Radfahrer direkt an die verglasten Ladenfronten. Städtebauliche Leitvorstellung war und ist hier jedoch eine Ansiedlung von Dienstleistung und Gewerbe, das der allgemeinen öffentlichen Versorgung dient, der zentralen und ortsteilverbindenden Lage angemessen ist und die Lebendigkeit eines sich weiter entwickelnden Ortszentrums stärkt. Abgeklebte Ladenfronten mit dahinter befindlicher Wohnnutzung können diesen Beitrag nicht leisten.

Im Gebiet westlich der Bahnlinie sollen die getroffenen Festsetzungen die oben beschriebenen Konflikte bei den Neubauten gar nicht erst entstehen lassen. So werden neben der Festsetzung der Bestandsnutzungen im Baufeld A die Nutzungen der Baufelder B und C entsprechend der für die Zukunft gewünschten städtebaulichen Situation festgesetzt.

Folgende Nutzungen, gegliedert nach den vorgeschlagenen Bauräumen, werden im Gebäudebestand des Planungsgebietes aktuell vorgefunden:

Bauraum A (gemäß Baugenehmigung 1994):

EG:	Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel
1.OG:	Büronutzung
2.OG:	Wohnen
DG:	Wohnen

Die aktuelle Nutzung des Gebäudes entspricht diesen Vorgaben weitgehend.
Neben Wohn- und Büronutzung gibt es aktuell auch Arztpraxen und Nutzung durch freie Berufe.

Bauraum D (gemäß Baugenehmigung 2013):

	EG:	1.+2.OG:	DG:
D1:	Gastronomie	Büro	Büro
D2:	Wohnen	Wohnen	Wohnen
D3:	Läden/Einzelhandel	Wohnen	Wohnen

Die aktuelle Nutzung des Gebäudes entspricht diesen Vorgaben weitgehend.
In den Gebäuden gibt es neben Büronutzung aktuell auch eine Arztpraxis mit Labor sowie ein Massage- und Kosmetikstudio.

Bauraum E (gemäß Baugenehmigung 2013):

EG:	Wohnen
1.+2.OG:	Wohnen
2.OG:	Wohnen
DG:	Wohnen

Die aktuelle Nutzung des Gebäudes entspricht diesen Vorgaben vollständig.

Beurteilung:

Das Bestandsgebäude in Bauraum A weist durch seine horizontale Nutzungsgliederung deutlich den Charakter eines Mischgebietes auf.

Die Bestandsgebäude in Bauraum D und E sind als gemischtes Ensemble zu betrachten. Auch hier besteht eine klare Nutzungsmischung, die jedoch nicht ausschließlich horizontal gegliedert, sondern entsprechend der städtebaulichen Situation differenziert ist.

Der Bauteil D1 beinhaltet daher z.B. nur Büros, Arztpraxen und Gastronomie. Durch die direkte Lage an Bahnlinie und Bahnhofstraße wäre Wohnen hier weniger geeignet.

Der Bauteil E beschränkt sich aktuell nur auf Wohnnutzung, da die zurückgesetzte Situierung mit vorgelagerten Grünflächen anstelle eines öffentlichen Gehbereiches dies nahelegt.

Art der Nutzung der geplanten Neubebauung:

Die Neubebauung in den Bauräumen B und C sieht eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten vor, die für den Charakter eines Mischgebietes typisch sind.

Der städtebaulichen Situierung an Gehweg und Fußgängerzone entsprechend, soll hier jedoch die Erdgeschoßzone nicht durch Wohnnutzung geprägt sein, sondern wie in A 3.3 festgesetzt, ausschließlich eine öffentliche Nutzung zulässig sein, um die gewünschte Belebung zu erzielen.

In den Obergeschossen der Bauräume B und C sollen gleichermaßen Wohnnutzung, Büronutzung, freie Berufe und Praxen Platz finden können.
Für das Terrassengeschoss des Bauraumes B ist ausschließlich Café- bzw. Gastronomienutzung mit Freischankfläche auf Dachterrassen zulässig, um hier eine der zentralen Lage angemessene, attraktive Nutzung zu bieten.

Somit steht hier für eine künftige Entwicklung des Ortszentrums ein gemischtes, bedarfsgerechtes, aber auch noch flexibles Angebot an Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Art der Nutzung der Gesamtbebauung

Eine komplett gleichmäßige Nutzungsmischung kann im Planungsgebiet nicht erreicht werden. Da jedoch die städtebaulichen Situierungen und Bezüge der Baukörper unterschiedlich sind, muss hier auch nicht zwingend eine gleichförmige Verteilung der Nutzungen erfolgen.

Die festgesetzten Nutzungen sind jedoch insgesamt ausgewogen, können zu einem sinnvollen und konfliktfreien Gesamtensemble führen und entsprechen klar den Anforderungen an ein Mischgebiet.

Um insgesamt eine noch größere Vielfalt und Flexibilität zu erzielen, werden die Nutzungsmöglichkeiten für die Bestandsbauten der Bauräume A und D erweitert.
Büronutzung, Räume für freie Berufe und Praxen sollen in bisher ausschließlich als Wohnungen genehmigten Bereichen ebenfalls möglich sein.

Die Frage des Stellplatznachweises bei evtl. Umnutzungen des Bestandes ist in jedem Fall individuell zu klären, ggf. sind hier auch Mobilitätskonzepte zu erarbeiten.

8.3 Maß der baulichen Nutzung von Bestandsbebauung und Planung

Die Bestandsbebauung westlich der Bahnlinie in Bauraum A weist laut Baugenehmigung eine GFZ von 0,98 auf, die Bestandsbebauung östlich der Bahnlinie in den Bauräumen D und E wird mit 1,13 angegeben.

Für die Bebauung der Bauräume B und C kann durch die Planung ein annäherndes Maß der Nutzung erzielt werden, das nach §34 BauGB durch die direkte Nachbarschaft zu Bauraum A auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre.
Für alle Bauräume wird im vorliegenden Bebauungsplan das Maß der Nutzung durch maximale Geschossflächenwerte in m² angegeben, die den ermittelten Geschossflächenzahlen entsprechen.

Für die Bauräume A, D, E werden die Werte für GF und GR entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt.
Bei den Bauräumen B und C ermöglichen die Festsetzungen der maximalen Werte von Geschoßfläche und Grundfläche die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen und städtebaulich - in Position und Höhenentwicklung - so erwünschten Gebäude.

8.3.1 Geschoßfläche

Die maximal zulässige Geschoßfläche der Bauräumen B und C beträgt 1750 m² und 1025 m². Bezogen auf das Grundstück mit einer Fläche von 2977 m² ergibt sich daher rechnerisch eine maximale GFZ von 0,932.
Dies entspricht annähernd der GFZ der Bestandsbebauung in Bauraum A.
Die vorgeschlagene Bebauung wäre nach §34 BauGB also auch ohne Bebauungsplan erzielbar, in diesem Fall jedoch ohne jegliche städtebaulich regelnde Vorgaben.

8.3.2 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche der Bauräume B und C beträgt 555 und 307 m².
Bezogen auf das Grundstück Flur-Nr. 111/77 mit seiner Fläche von 2977 m² ergibt sich daher rechnerisch eine maximale GRZ von 0,289.

Des Weiteren wird hierbei für die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt. Diese wird bis zu einer GR von 2680 m², entsprechend einer GRZ von 0,90 ermöglicht. Das Areal ist zur Zeit durch einen Parkplatz mit wasserundurchlässigem Belag zu ca. 60 Prozent versiegelt. Die vorgeschlagene Neubebauung erzielt gegenüber der aktuellen reinen Parkplatznutzung einen immensen städtebaulichen Mehrwert in zentraler Lage. Trotz Bebauung und Tiefgarage entsteht hier eine größere versickerungsfähige Fläche als vorher.

Zudem werden andere, bisher ungenutzte Flächenressourcen durch diese Maßnahme der Innenentwicklung geschont und rechtfertigen daher diese Überschreitung.

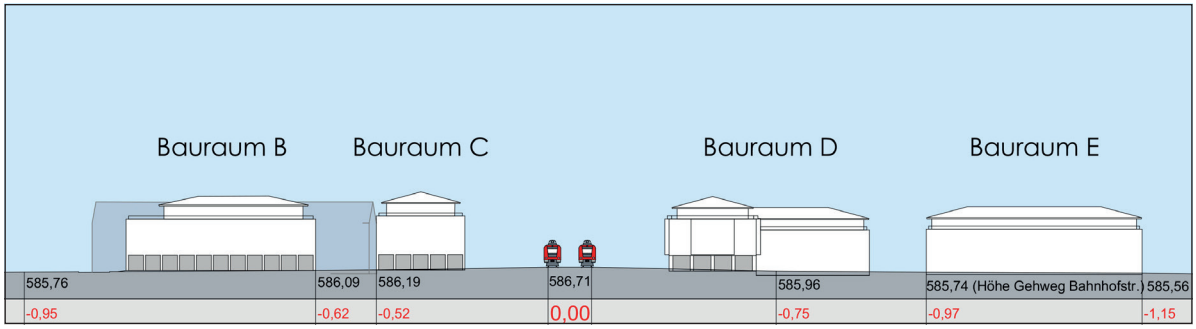
8.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse der Bauräume A, D, E wird in ihrem Bestand festgesetzt.
Für die Bauräume B und C wird diese Höhenentwicklung und die Ausbildung des vierten Geschosses als Terrassengeschoss aufgenommen, um das räumliche Erscheinungsbild weiterzuführen.

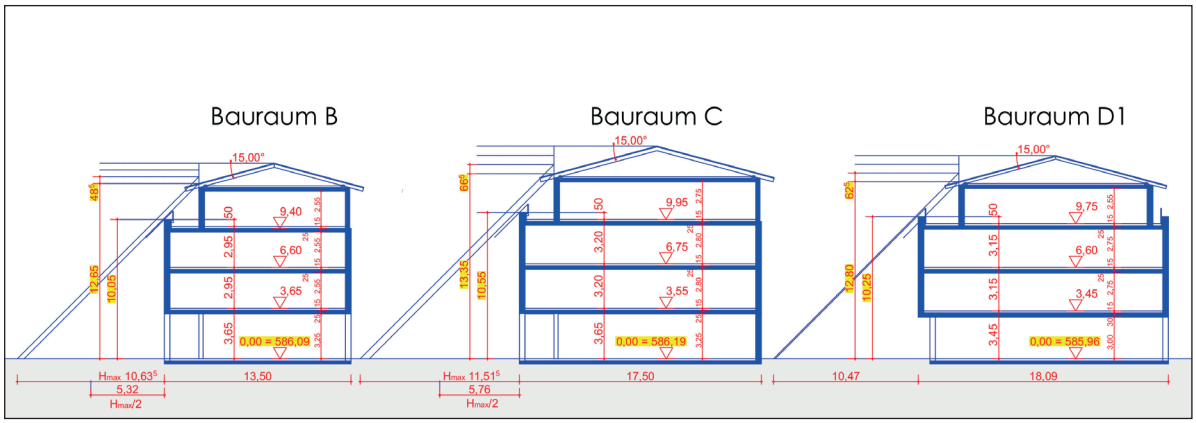
8.3.4 Maximale Wandhöhe

Die Höhenentwicklung des Bauraumes C orientiert sich an den bestehenden Höhen des Bauraumes D1. Gewünscht ist hier eine Torsituation mit annähernd gleich hohen Gebäuden (siehe Abbildung unten).
Durch die vorhandene Topografie muss das Erdgeschoß von Bauraum C geringfügig höher liegen und auch bei den Geschoßhöhen muss für die Gebäudeplanung ein wenig Spielraum bleiben. Eine geringfügig größere Wandhöhe ist daher erforderlich. Sie ist jedoch vertretbar, da sie vom Betrachter kaum wahrgenommen werden kann.

Die festgesetzten Höhen implizieren zudem bereits eine Detaillösung der Attika wie bei Bauraum D1. Dort wurde zur Reduktion der abstandsflächenrelevanten Wandhöhen eine absturzsichernde Stahlbrüstung hinter dem oberen Wandabschluss montiert.



Höhenentwicklung: Schnitt West-Ost durch die Bahnhofstraße (Höhenbezugssystem DHHN16, m ü. NHN)



B/C: maximale Wandhöhen/vorgeschlagene Geschoßhöhen (Vergleich mit D1, Höhenbezugssystem DHHN16, m ü. NHN)

8.4 Bauweise

8.4.1 Bauräume

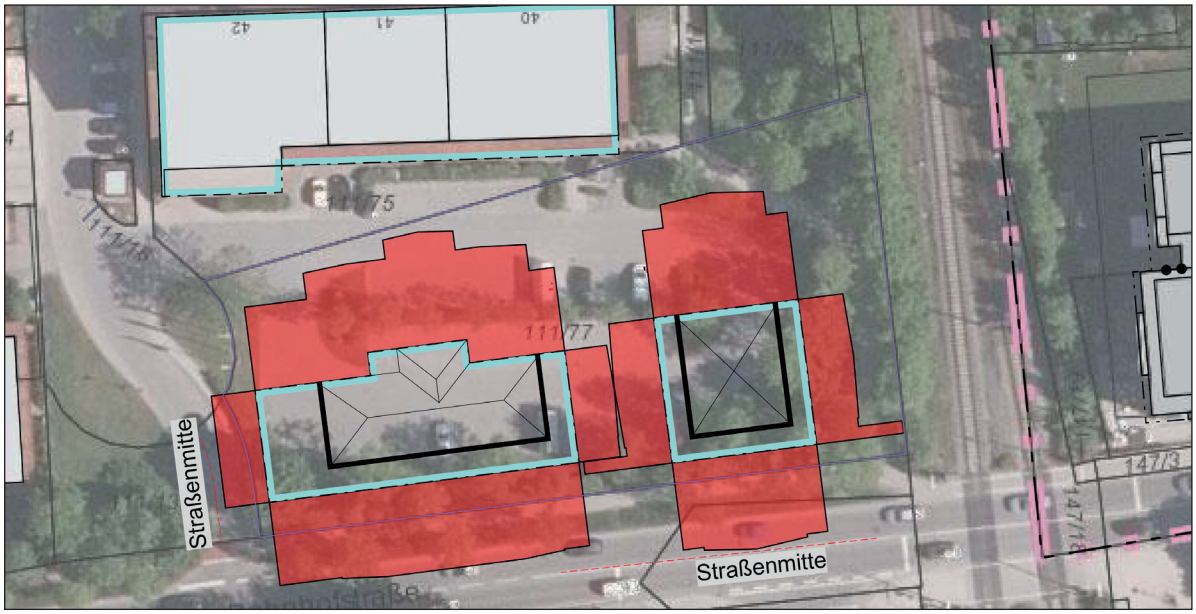
Es werden eng gefasste Bauräume festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Gebäudegeometrie zu gewährleisten bzw. zu erhalten.

8.4.2 Dachform, Dachneigung

Die Dachformen der Bauräume A, D, E werden wie im Bestand vorhanden festgesetzt. Die Festsetzung von Walm- bzw. Zeltdächern sowie die Dachneigung bei den Bauräumen B und C orientiert sich am Ensemble D und E sowie an Beispielen der näheren Umgebung.

8.4.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der vorgeschlagenen Baukörper für die Bauräume B und C lassen sich auch nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung vom 19.01.2021 (H bzw. H/2 bei Inanspruchnahme des 16m-Privilegs) und bei Ausnutzung der maximal zulässigen Wandhöhen einhalten (siehe Abbildung Seite 12).
Befreiungen durch entsprechende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.



Abstandsflächen H bzw H/2

8.5 Gestaltung

8.5.1 Höhenentwicklung

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen beziehen sich auf die im Plan angegebenen Höhenbezugspunkte (Höhe m ü. NHN, unterer Bezugspunkt).
Sollte der angegebene Höhenwert über NHN im Zuge der Anlagenplanung geringfügig zu korrigieren sein, gelten die festgesetzten Wandhöhen dennoch auf Grundlage der jeweils neuen Bezugspunkte.

8.5.2 Dachgestaltung

Die Festsetzung zu Menge und Abmessungen von Dachgauben bei Satteldächern (A 10.5.3 und A 10.5.4) bezieht sich vorsorglich auf den Fall, dass bei Bauraum A Umbauten oder bauliche Änderungen im Dachgeschoss erfolgen.

8.5.3 Fassaden

Zu A 11.6.1: Spiegelnde, blendende oder stark reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig. Naturstein und Sichtbeton sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig. Putzfassaden sind in gedeckten Weißtönen oder in hellen oder erdfarbenen Farbtönen auszuführen.
Diese Festsetzung dient dem Schutz von Vögeln, der allgemeinen Aussenwahrnehmung und der Einfügung ins Ortsbild.

Zu A 11.6.2: Bei Bauraum B und C müssen die Nordfassaden des obersten Vollgeschosses oberhalb der Attika um mindestens 10 cm gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückgesetzt sein und farblich oder in Material und Oberfläche abweichen.
Hierdurch sollen die entstehenden viergeschossigen Fassaden auf der Nordseite der Gebäude ohne vorgelagerte Terrassen in ihrer Höhenentwicklung maßstäblich gegliedert werden.

8.5.4 Stellplätze und Erschließung

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn maßgeblich. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für oberirdische und Stellplätze in Tiefgaragen entsprechen bei den Bauräumen D und E dem Bestand, bei den Baufeldern B und C dem überschlägig ermittelten

Bedarf einer möglichen Gebäudeplanung und sind in dieser Anordnung umzusetzen. Die Frage des Stellplatznachweises, auch bei evtl. Umnutzungen, ist wie bereits erwähnt in jedem Fall individuell zu klären, ggf. sind hier in Anbetracht der zentralen Lage auch Mobilitätskonzepte zu erarbeiten.
Für Bauraum A befinden sich gemäß Baugenehmigung alle nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage auf der Flur-Nr. 111/76.
Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist für alle Bauräume sichergestellt.

8.5.5 Mindestüberdeckung Tiefgarage (A 11.5.3)
Die festgesetzte Mindestüberdeckung von 50 cm resultiert aus derm vorgefundenen Geländeverlauf: Vom Bauraum A steigt das Gelände zwischen den Bauräumen B und C bis zur Bahnhofstraße um 74 cm an. Die Überdeckung der geplanten Tiefgarage für die Bauräume A und B beträgt planerisch also zwischen 50 und 124 cm, d.h. im Mittel 87 cm.

8.5.6 Werbeanlagen (A 11.8)
Die Zulässigkeit eines freistehenden Werbepylons bis höchstens 500 cm Höhe an geeigneter Stellle als Hinweis auf die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses von Bauraum A begründet sich aus der neu geschaffenen städtebaulichen Situation.
Der Zugangsbereich des Bestandes wird zwar durch die Anbindung an eine Fußgängerzone aufgewertet. Allerdings rechtfertigt die neue Lage des Bestandsgebäudes in der zweiten Reihe und die damit verbundene verminderte Wahrnehmbarkeit von der Bahnhofstraße einen adäquate Werbefläche in diesem Bereich.

8.6 Grünordnungskonzept
Im Bereich der Bauräume A, D und E und entlang der Bahnlinie wurden die bestehenden Bäume oder Baumgruppen kartiert und als zu erhalten festgesetzt.
Ebenso sind private begrünte bzw. zu begrünende Flächen im Plan dargestellt zur Sicherung der Bestandssituation und ihrem Anteil an unversiegelter Fläche.

Für die Bauräume B und C wird eine Kompensation des zu entfernenden Baumbestandes in den unversiegelten Flächen durch entsprechende Festsetzungen von Pflanzungen und Grünflächen angestrebt.
Zu diesem Zweck wird auch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei allen befestigten Flächen und eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage im Bereich von Baumpflanzungen festgesetzt.
Wo diese Überdeckung aufgrund der topographischen Situation (z.B. Gefälle von der Bahnhofstraße zum Bauraum A) nicht möglich ist, können z.B. Baumpodeste eingesetzt werden, um eine ausreichende Wurzeltiefe zu erzielen.

Die in A 7.13 festgesetzte Begrünung mindestens der Ost- und Westfassaden der Gebäude in den Bauräumen B und C dient der Verbesserung von Klima und Luft, dem Schutz vor Hitze und Kälte und dem Erhalt der Artenvielvalt von Tieren.

Teil B Anlagen

1 Immissionsschutz

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)
Bericht Nr. 221039 / 2 vom 12.04.2021, Ingenieurbüro Greiner, Germering