



STADT EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "INNENSTADT" 4. ÄNDERUNG

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | Fax: 089 - 54763249 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

München, den 31.05.2022

Begründung

zur 4. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 88

"Innenstadt"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

der Stadt Ebersberg

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 88 „Innenstadt“ und grenzt im Westen an die Heinrich-Vogl-Straße. Im Änderungsbereich befinden sich drei Baukörper. Die Grundstücke sind weitgehend versiegelt, erhaltenswerter Grünbestand besteht nicht.

2. Anlass der Änderung

Aufgrund des Wunsches auf Erweiterung eines bestehenden Betriebes in der Innenstadt von Ebersberg und im Hinblick auf eine behutsame Nachverdichtung des historischen Zentrums von Ebersberg hat der Stadtrat die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Als Planungsziel für diese Änderung wird folgendes festgelegt:

1. Bauliche Neugestaltung und Nachverdichtung im Bereich der Flur-Nrn. 74, 75, 74.2 und 76.5, Gemarkung Ebersberg
2. Sicherstellung einer durchgängigen Verkehrsverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem nördlichen Ende der Valentingasse und der Heinrich-Vogl-Straße

Um das in enger Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer ausgearbeitete Planungskonzept zeitnah realisieren zu können, ist eine Anpassung der überbaubaren Flächen im Änderungsbereich erforderlich. Der Bebauungsplan soll daher zum 4. Mal geändert werden. Für die Maßnahme zur Innenentwicklung kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden.

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht den Erhalt des Gebäudes Heinrich-Vogl-Straße 3 vor. Dieses bleibt bestehen und wird saniert. Der übrige Bestand auf dem Grundstück wird abgebrochen und stattdessen ein neuer Gebäudekomplex auf Fl.Nr. 75 und 76/5 mit einer Grundfläche von ca. 450 qm errichtet. Die maximalen Wandhöhen der geplanten Neubebauung werden über NN festgesetzt und orientieren sich an der Umgebungsbebauung und dem Bestandsgebäude (Haus-Nr. 3) mit einer Wandhöhe von ca. 9,50 m und eine Firsthöhe von ca. 13,50 m. Der Verbindungsbaukörper wurde niedriger festgesetzt, um eine kleinteilige Gliederung der Bebauung sicherzustellen.

Im östlichen Grundstücksbereich (Fl.Nr. 76/5) entsteht ein weiteres Gebäude mit drei Vollgeschossen, wobei das dritte Geschoß im Hinblick auf eine geringere Verschattung des Nachbargrundstücks zurückgesetzt ist. Der Rücksprung des Dachgeschosses ist mit 1,50 m geplant.

Die Art der Nutzung ist wie folgt vorgesehen:

Im Haus 3 bleibt die Nutzung wie im Bestand, im Haus 5 und im Neubau ist eine Zahnarztpraxis im Erdgeschoss und im 1. OG vorgesehen, in den übrigen Geschossen eine Wohnnutzung.

Damit ist das Verhältnis zwischen der Nichtwohnnutzung und der Wohnnutzung in etwa zwei Drittel zu einem Drittel, was den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 88 „Innenstadt“ entspricht. Die Vorgaben der Stadt, wonach der Gehwegbereich aufzuweiten und eine 5,00 m lange Aufstellfläche zwischen Tiefgaragenabfahrt und Fahrbahnrand zu schaffen ist, wurde in der Planung und den Festsetzungen berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 650 qm bestimmt. Diese Fläche darf durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. Die Überschreitung des Höchstwertes gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist gerechtfertigt, da gegenüber dem heute bereits weitgehend versiegeltem Grundstück keine zusätzliche Einschränkung der natürlichen Bodenfunktion zu erwarten ist und weil nur so der dringende Bedarf nach zentrumsnahe Wohnen und wichtigen Dienstleistungseinrichtungen im Zentrum von Ebersberg gedeckt werden kann. Der hohe Wert der GRZ entspricht auch den Werten der näheren Umgebung.

Die Abstandsfläche auf der Ostseite beträgt 0,4 H und entspricht somit den gesetzlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung. Dies erscheint angesichts der dicht bebauten Altstadtlage angemessen, zumal in diesem Bereich die Einhaltung der eigentlichen Abstandsfläche schon im Bestand nicht gegeben ist.

4. Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung für die Weiterentwicklung bereits bestehender Grundstücke im Stadtzentrum dient der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigungen von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt - vgl. § 13 a Satz 2 und 3 BauGB.

München, 31. Mai 2022

Ebersberg, 31. Mai 2022



.....
Alexander von Angerer

.....
Ulrich Proske, Erster Bürgermeister