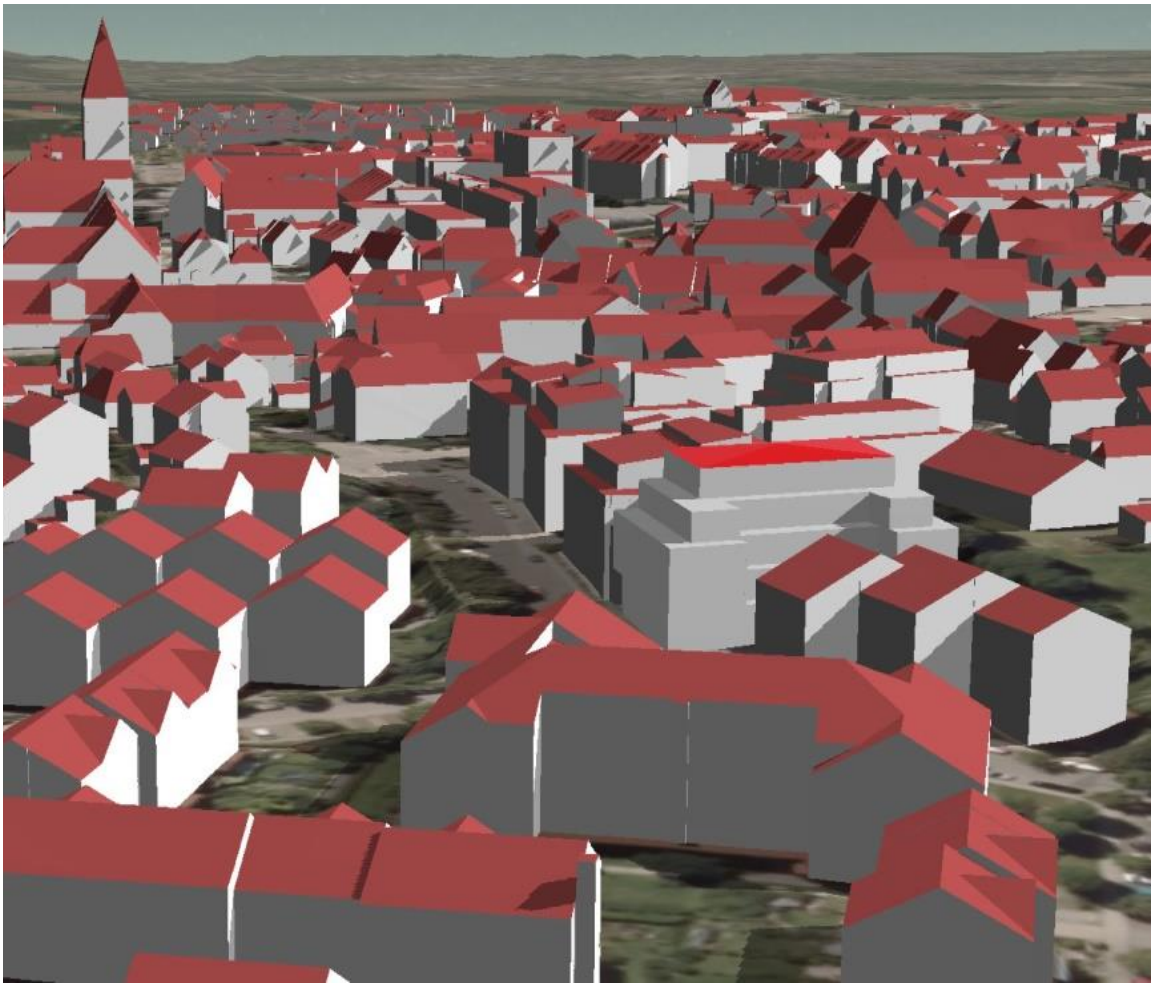


STADT EBERSBERG

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 102.2
SIEGHART- / IGNAZ-PERNER-STRASSE

TEIL B

Begründung

Fassung vom 22.01.2024 VORABZUG

Architekturbüro Schmidmaier
Kochelseestraße 10 / 81371 München
www.s-a-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass + Zweck der Planänderung
2. Planungsrecht
3. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches
4. Planungskonzept
4.1 Maß der baulichen Nutzung
4.2 Verkehrsflächen
4.3 Stellplätze/Garagen
4.4 Grünordnung
4.5 Erneuerbare Energien und Klimaschutz
5. Beschleunigtes Verfahren.

SATZUNG.

Der Bebauungsplan 102.2 ändert in seinem räumlichen Geltungsbereich in der Fassung vom **.**.**** den Bebauungsplan 102 und 102.1.
Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 102 und 102.1 bleiben weiterhin gültig.
Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet (Pflegeheim) festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

TEIL A	Plan
	Planzeichnungen im Maßstab 1:500
	Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichnungen, Verfahrensvermerke
	Festsetzungen und Hinweise durch Text
TEIL B	**Begründung**

1. Anlass + Zweck der Planänderung

Der Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes (Ignaz-Perner-Straße 15) auf dem Grundstück Ignaz-Perner-Straße 17, Flurstück 310/1.
Geplant ist ein Gebäude mit ca. 710 m² Grundfläche und insgesamt 4 Vollgeschossen, die zur Nordseite hin abgestaffelt werden.
Im Erdgeschoss, 1. und 2.Obergeschoss wird das bestehende Pflegeheim und im 3. Obergeschoss werden die Räumlichkeiten der sozialpsychiatrischen Dienste erweitert.
Im 4.Obergeschoss sollen Apartments für das Pflegepersonal untergebracht werden.
Im Untergeschoss wird die bestehende Tiefgarage erweitert, sowie Nebenräume und Lagerflächen angeordnet.

Für den Neubau wird das vorhandene Lagergebäude abgebrochen.
Die Lagerhausnutzung war die letzte größere gewerbliche Nutzung in diesem Bereich, die nun zugunsten einer zukunftssicheren Fortentwicklung der Pflegeeinrichtung mit weiteren sozialen Nebeneinrichtungen aufgegeben wird.

2. Planungsrecht

Bislang ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 102 ein MI (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) festgesetzt.
In einem Mischgebiet wäre gemäß der herrschenden Rechtsprechung des BVerwG erforderlich, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.
Keine dieser beiden Hauptnutzungsarten dürfen nach Anzahl / Umfang beherrschend sein.
Dies wäre allerdings vorliegend der Fall.
Durch den Wegfall des Lagerhauses wäre kein gewerblicher Betrieb mehr in dem Mischgebiet vorhanden bzw. die anderen Nutzungsarten würden durch den Neubau ein Übergewicht erlangen.
Deswegen soll für den Erweiterungsbereich des Pflegeheimes ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO (SO – Pflegeheim) festgesetzt werden.

Die zulässigen Nutzungen im Einzelnen wären

für das Erdgeschoss:
Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes mit Unterbringung von weiteren Pflegezimmern,
sowie eines halböffentlichen Bereiches mit einem Aufenthaltsbereich für Besucher der Heimbewohner.
Gleichzeitig dient dieser Aufenthaltsbereich als Gemeinschaftsraum für die Heimbewohner z.B. für Feiern, Veranstaltungen, Gottesdienste o.ä.
Im Erdgeschoss wird eine sog. ´beschützende Station´ eingerichtet.
Beschützende Station bedeutet, dass hier Pflegeheimbewohner untergebracht werden, die auch psychisch oder geistig erkrankt sind (Demenzkranke), die einen höheren Bewegungsdrang besitzen (daher die Möglichkeit des Ausganges im EG), gleichzeitig aber dauerhaft beaufsichtigt und überwacht werden müssen (Sicherung vor unerlaubten Weglaufen), daher die Begrifflichkeit der ´beschützenden Station`.

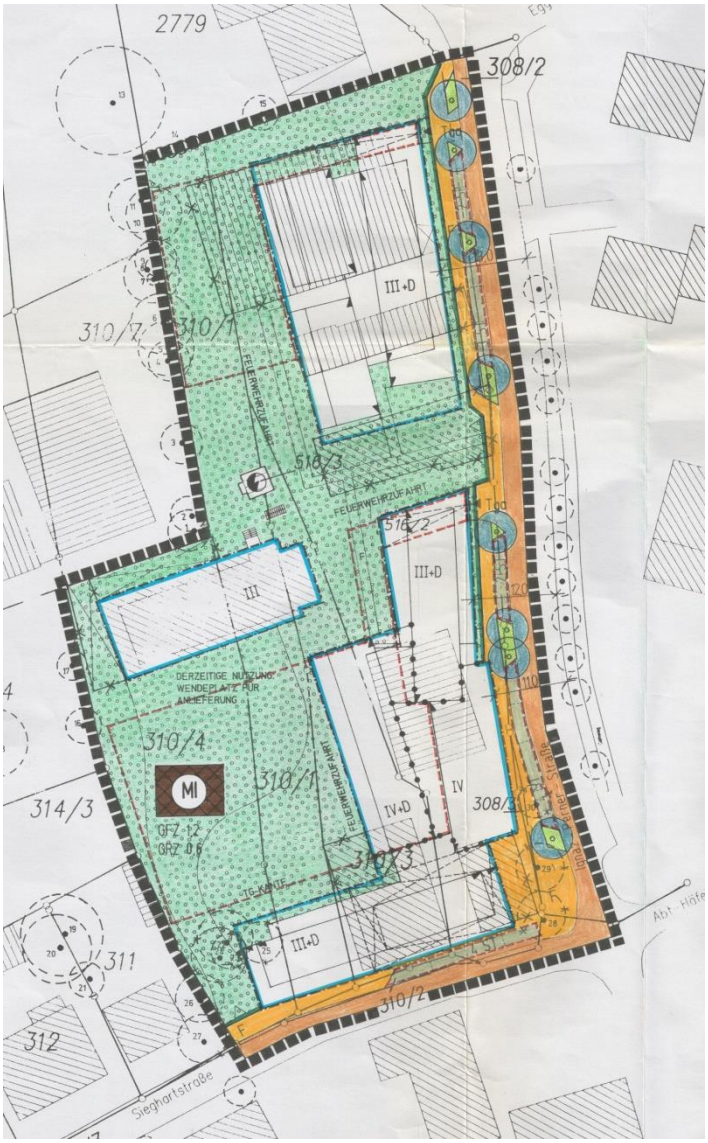
für das 1. und 2. Obergeschoss:
Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes mit Unterbringung von weiteren Pflegezimmern,
sowie den dafür erforderlichen Mitarbeiterbüros

für das 3.Oberschoss:
Erweiterung der Flächen der sozialpsychiatrischen Dienste in Form von kleinen Apartments für psychisch kranke Personen, sowie erforderliche Mitarbeiterbüros für die Betreuung dieses Personenkreises

für das 4.Obergeschoss:
Anordnung von kleinen Mitarbeiterapartments, um nicht ortsansässigen Fachkräften Wohnraum anbieten zu können

für das Untergeschoss:
Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze,
sowie Anordnung von Mitarbeiterumkleiden, Therapieräumen und Lagerflächen

Plan des gültigen Bebauungsplanes Nr. 102 vom 28. September 1999



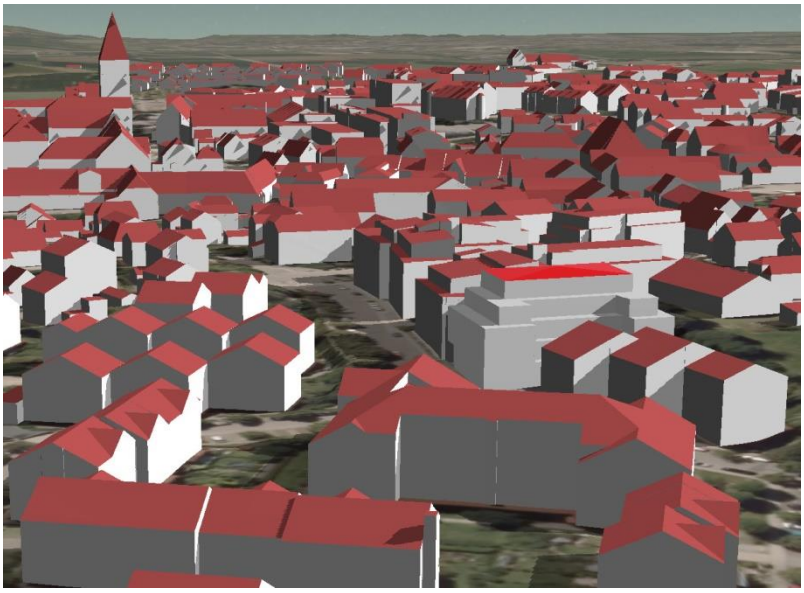
3. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 102 liegt nördlich der Ebersberger Innenstadt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das nördlichste Flurstück 310/1, Ignaz-Perner-Straße 17, welches momentan mit einem Lagergebäude bebaut ist.
Das südlich daran anschließende Gebiet des Bebauungsplanes ist geprägt durch folgende Nutzungen:
Pflegeheim, betreutes Wohnen, Arztpraxen und Wohnen.

4. Planungskonzept

Geplant ist ein Gebäude mit ca. 710 m² Grundfläche und insgesamt 5 Vollgeschossen als Erweiterung des vorhandenen Pflegeheimes.
Nach Norden staffeln sich die Geschosse ab dem 1. Obergeschoss zurück. Ab dem 3. Obergeschoss springen die Geschosse auch nach Osten und Westen zurück. Nach Westen werden die Rücksprünge der Nachbarbebauung Ignaz-Perner-Straße 15 aufgenommen.

Die Nutzung ist vorwiegend für die Unterbringung weiterer Pflegezimmer, gemeinsamer Essbereiche, Cafeteria, Verwaltung, sowie von Räumlichkeiten für sozialpsychiatrische Dienste geplant. Im obersten Geschoss sollen Apartments für das Pflegepersonal untergebracht werden.



Rendering der geplanten Bebauung

4.1 Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch

- **Festsetzung der neuen überbaubaren Grundstücksflächen**

Die im Plan dargestellten Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO fest.

- **Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt fünf Vollgeschosse.
Die bisherige Geschossigkeit im rechtsgültigen B-Plan betrug drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss (III+D).
Bei Flurstück 310/4 gibt es bereits im Bebauungsplan 102 die Festsetzung für vier Vollgeschosse und eine zusätzliches Dachgeschoss (IV+D).
Hierbei ist das jeweilige Dachgeschoss nach gültigen Bauordnungsrecht ebenfalls als Vollgeschoss einzustufen.

- **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

GRZ bleibt unverändert bei 0,6.
Die GFZ für das Grundstück 310/1 wird neu festgesetzt mit 2,4.
Betrachtet man die Geschossflächenzahlen der umliegenden Gebäude die Teil des Bebauungsplanes 102 sind, so ist die GFZ bereits jetzt über der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 1,2.
Die GFZ über die Gesamtgrundstücke beträgt derzeit 1,51.
Die überbaute Grundfläche wird lediglich um ca. 108 m² erhöht.

Bisherige GRZ und GFZ des Gesamtplanungsgebietes nach gültigen B-Plan

Flurnummer 310/4:
Grundstücksgröße: 675,34 m²
Überbaute Grundfläche: 421 m²
GRZ: 0,62
Geschossfläche: 1153 m²
GFZ: 1,71

Flurnummer 310/3:
Grundstücksgröße: 3501,43 m²
Überbaute Grundfläche: 1430,73 m²
GRZ: 0,41
Geschossfläche: 5724 m²
GFZ: 1,64

Flurnummer 516/2:
Grundstücksgröße: 1566,80 m²
Überbaute Grundfläche: 791 m²
GRZ: 0,5
Geschossfläche: 2373 m²
GFZ: 1,51

Bestand Flurnummer 310/1:
Grundstücksgröße: 1177,44 m²
Überbaute Grundfläche: 600 m²
GRZ: 0,51
Geschossfläche: 1200 m²
GFZ: 1,02

Gesamtflächen gültiger B-Plan für
Flurnummer 310/4+310/3+516/2+310/1:
Grundstücksgröße: 6921,01 m²
Überbaute Grundfläche: 3242,73 m²
GRZ: 0,47
Geschossfläche: 10450 m²

GFZ: 1,51

Festlegung B-Plan alt:
GRZ: 0,60
GFZ: 1,2

Bebauung neu
Flurnummer 310/1:
Grundstücksgröße: 1177,44 m²
Überbaute Grundfläche: 708 m²
GRZ: 0,60
Geschossfläche: 2794 m²
GFZ: 2,37

Gesamtflächen nach B-Planänderung für
Flurnummer 310/4+310/3+516/2+310/1:
Grundstücksgröße: 6921,01 m²
Überbaute Grundfläche: 3350,73 m²
GRZ: 0,48
Geschossfläche: 12044 m²
GFZ: 1,74

Durch den Rückbau des Lagergebäudes und den Neubau der Erweiterung des Pflegeheims erhöht sich die GRZ für die Gesamtgrundstücke von 0,47 auf 0,48.

Durch den Rückbau des Lagergebäudes und den Neubau der Erweiterung des Pflegeheims erhöht sich die GFZ für die Gesamtgrundstücke 1,51 auf 1,74.

Festlegung B-Planänderung für Flurnummer 310/1:
GRZ: 0,60
GFZ: 2,4

- **Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächen der Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächen in der Fassung vom 13.12.2021.

- **Dachform**

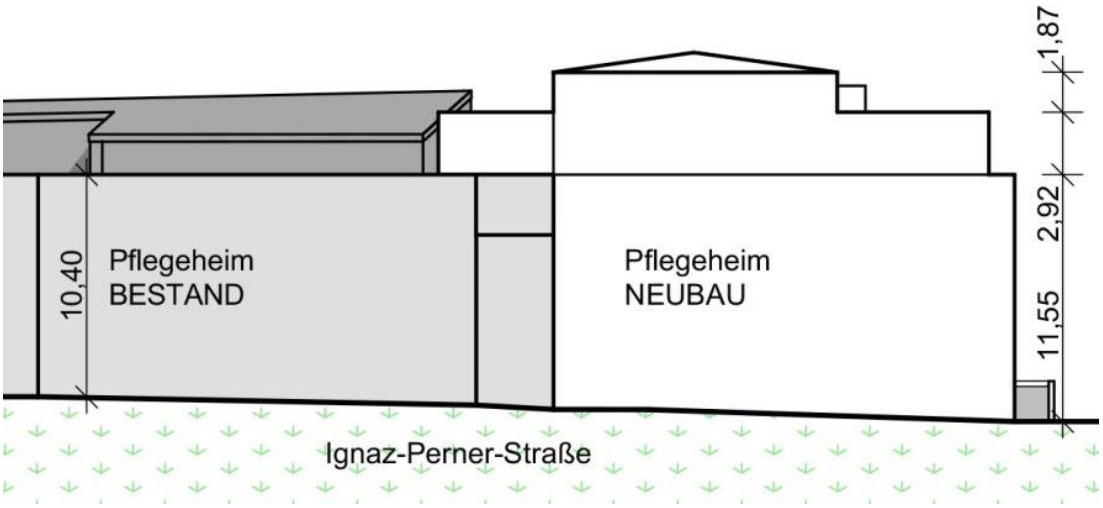
Als Dachform wird ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 8° festgeschrieben. Damit das zurück springende 4.Obergeschoss eine umlaufende Dachkante erhält, soll ein Zeltdach gebaut werden.
Er wird eine Dachform mit geneigter Dachfläche gewählt, um auf der Dachfläche Solar- und / oder Photovoltaikelemente integrieren zu können.
In der direkten Umgebung sind geneigte Dachflächen (Pultdächer, Satteldächer) vorzufinden.
Die Dachflächen der Rücksprünge sind wie beim benachbarten Pflegeheim als Dachterrassen auszubilden.

- **Wandhöhe**

Die Wandhöhe des Bestandsbaukörpers entlang der Ignaz-Perner-Straße mit der im gültigen B-Plan festgesetzten Wandhöhe von 10,40 m wird fortgeführt (Oberkante Attika 3.Obergeschoss).
Der Bestand des Pflegeheimes weist im gebauten Zustand am nord-östlichen Gebäudeeck momentan bereits abweichend von der Festlegung im gültigen B-Plan eine Wandhöhe von 11,00 m auf.
Am höchsten Punkt des geplanten Neubaus ergibt sich durch das abfallende Straßenniveau eine Oberkante Attika über 3.OG am nord-östlichen Gebäudeeck von max. 11,55 m.

Als unterer Höhenbezugspunkt wird die nord-östliche Gebäudeecke des Erweiterungsbaus festgelegt. Hier liegt das Gelände ca. 1,89 m tiefer als OK FFB EG Bestand (=OK FFB EG Neubau).

Das 3.Obergeschoss springt straßenseitig wie im gültigen B-Plan festgesetzt um eine Geschosshöhe zurück.
Ebenso springt das neu geplante 4.Obergeschoss straßenseitig um eine Geschosshöhe zurück.
Auf der Nord- und Westseite erfolgt die Abstaffelung unter Berücksichtigung des geltenden Abstandsflächenrechts unter Beibehaltung einer gleichbleibenden der Attikahöhe im 3.Obergeschoss.



4.2 Verkehrsflächen

Der Verlauf der Ignaz-Perner-Straße wird nach Norden im Bereich des Baugebietes fortgeführt.
Seitlich des Straßenverlaufes werden Flächen für PKW-Stellplätze geschaffen (Längsparker im Straßenraum).
Der vorhandene Fußweg in der Ignaz-Perner-Straße wird nach Norden fortgeführt.
Der Straßenraum wird entsprechend der Planzeichenfestsetzung mit neu zu pflanzenden Bäumen gegliedert.

4.3 Stellplätze/Garagen

Es gilt die Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS) der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung.
Die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze werden in einer neuen Tiefgarage nachgewiesen.
Die Tiefgarage erstreckt sich nur unter dem Baukörper des Neubaus.
Die neue Tiefgarage wird unterirdisch mit der bestehenden Tiefgarage verbunden.
Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt in der Ignaz-Perner-Straße

4.4 Grünordnung

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes bleiben bestehen. Die Pflanzliste der Bebauungspläne Nr. 102 und 102.1 wird durch erprobte ‘Klimabaumarten‘ ergänzt.

4.5 Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Die Stadt Ebersberg hat mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept und dem darin formulierten Ziel-Scenario `Energiewende 2030` beschlossen bis zum Jahr 2030 unabhängig von fossilen Energie zu werden. Um den zusätzlichen Bedarf zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können, enthält der Bebauungsplan basierend auf den Grundsatzbeschlüssen des Stadtrates folgende Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auf neuen Dachflächen:

Die nutzbaren Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen, sowie von Bestandsgebäuden bei denen eine vollständige Erneuerung der Dachhaut erfolgt, sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden auf

einen Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Hinweise: Bauliche Vorkehrungen für eine vereinfachte, nachträgliche Errichtung von PV-Anlagen werden im Fall des Vorliegens des Ausnahmetatbestandes empfohlen (z.B. Dachhaken, Lehrrohrverbindungen, ausreichende Dachstatik). Die Pflicht kann durch Dritte durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf betroffenen Dächern erfüllt werden (z.B. im Rahmen von Leasing- oder Mietmodellen).

Nutzung der erzeugten Solarenergie für Elektromobilität
Es wird empfohlen, die Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, mindestens aber mit Leerrohren für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen. Die elektrische Anbindung solle so vorbereitet werden, dass eine auf den Gebäuden befindliche Solaranlage die eigene Stellfläche mit Solarstrom versorgen kann.

5. Beschleunigtes Verfahren

Die Verfahrensdurchführung erfolgt nach § 13a BauGB.
Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht aufgestellt bzw. geändert werden. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Innenentwicklung sind hier gegeben.