



S T A D T NEUHÜTTING

**Landkreis
Altötting**

**Reg.-Bezirk
Oberbayern**

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„BAUGENOSSENSCHAFT AN DER SIMBACHER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser:

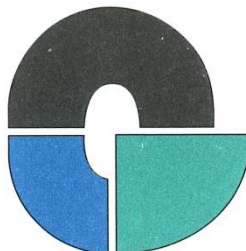
**BIRGIT
OBEREISENBUCHNER**

Dipl.-Ing. FH Beratende Ingenieurin

Garchingstr. 2 84579 Unterneukirchen

Tel. 08634-2516094 Fax 08634-2519241

e-mail. info@ib-obereisenbuchner.de



1. VORBEMERKUNGEN

**Der Stadtrat Neuötting hat in seiner Sitzung am _____ unter
Beschluss Nr. _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 “Baugenossenschaft An
der Simbacher Straße“ beschlossen.**

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke:

**Fl.-Nr. 840, 758/T, 837/7/T
Gemarkung Neuötting**

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------------|--|
| im Süden | durch die Simbacher Str. (Fl.-Nr. 758), |
| im Osten | durch die Gartenstrasse, |
| im Norden | ebenfalls durch Gartenstrasse und |
| im Westen | durch die Wohnbaugrundstücke Fl.-Nr. 839/2, 837/27 und 837/28 |

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG

Die in diesem Areal vorhandene Bebauung entstand Anfang der 50-iger Jahre. Die damals geschaffenen Mehrfamilienhäuser boten für die Nachkriegszeit guten und dringend erforderlichen Wohnraum. Viele Familien fanden hier ein zu Hause.

Mit den damals vorhandenen Mitteln und Baustoffen, wurde das bestmögliche Ergebnis erzielt, das jedoch heutigen Erfordernissen nicht genügen kann. Eine Sanierung dieser Gebäude ist mit vernünftigem Aufwand nicht möglich. Die heutigen Anforderungen an Wärmedämmung und Barrierefreiheit können nicht erfüllt werden. Die Bausubstanz ist marode, ein Abbruch unumgänglich.

Mit diesem Bebauungsplan eröffnet sich die Möglichkeit, an die alte Tradition anzuknüpfen und modernen Wohnraum in drei Einheiten zu schaffen. Die Umsetzung soll durch die Baugenossenschaft erfolgen, so dass wertiger aber bezahlbarer Wohnraum entsteht und Familien angeboten werden kann.

3. BESONDERHEITEN

An der gegenüber dem Baubereich höher liegenden Simbacher Strasse eröffnet sich die Möglichkeit, parallel zu dieser Straße ein Parkdeck mit 2 Ebenen zu errichten. So können hier 52 Stellplätze untergebracht werden.

Um den fußläufigen Verkehr im östlichen Bereich der Gartenstraße sicherer zu gestalten, wird der Fußweg hinter die Stellplätze an der Fahrbahn zurück versetzt. Der Bereich zwischen Fußweg und Stellplätzen kann zur Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden.

4. Planungsdaten

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

| | |
|---|-----------------------------|
| Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. | 1,20 ha. |
| Gebäude im Planbereich | 4 Mehrfamilienhäuser |
| Erschließungsflächen | Bestand |
| Bestehende Grünflächen und Gehölze | zu erhaltende Bäume |

Geländeverhältnisse: nach der Böschungsfäche zur Simbacher Straße hin, fast eben

Bodenverhältnisse: ca. 20 cm Humus, anschließend Kies.

Verkehrerschließung: über die bestehende Gartenstraße zur Simbacher Straße (Haupterschließungsstraße)

Wasserversorgung: Anschluss an die zentrale Wasserversorgung

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung.

Energieversorgung: Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz

Erdgas: vorhanden.

Abfallbeseitigung: sichergestellt durch die Restmüllabfuhr auf Landkreisebene, die Wertstoffsammelstelle und die kommunale Grüngutannahme.

5. Bebauung

Im Planbereich gibt es derzeit 4 Mehrfamilienhäuser, wobei 1 Ursprungsgebäude bereits abgerissen und durch einen Neubau ersetzt worden ist.

Die Baugenossenschaft NÖ, als Grundstückseigentümer, betreibt die Umsetzung der Baumaßnahmen um wertigeren aber bezahlbaren Mietwohnraum entstehen zu lassen, der Familienangeboten werden kann. Um an die alte Tradition anzuknüpfen und familienfreundliche Umge-

bung zu schaffen wurde zwischen den beiden östlichen Gebäuden ein möglichst großer Freiraum für eine Spielwiese geschaffen. Dies führt dazu, dass der Regelabstand der BayBo im Mittelbau der beiden westlich gelegenen Gebäude unterschritten wird. Da es sich hier um einen reinen sozialverträglichen Mietwohnungsbau (gemäß Satzung) der Baugenossenschaft NÖ handelt, und ein Verkauf (Eigentumswohnung) ausgeschlossen ist, ist diese Unterschreitung der Abstandsfläche notwendig. Bedingt durch den öffentlichen unterirdischen Betonkanal Ei 600/1050 (Freispiegelkanal), ist die Unterschreitung der Abstandsfläche des westlichen Baukörpers ebenfalls notwendig.

6. Grünflächen

Ein großer Bereich des Grundstücks ist überbaut, bzw. mit Zugängen, Parkplätzen und Garagen versiegelt. Dazwischen gibt es Rasenflächen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 48 sieht nun eine Ausweisung als allg. Wohngebiet vor.

Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 840, 758/T und 837/7/T. Diese Grundstücke weisen eine Fläche von ca. 1,2 ha auf. Die Erschließung wird durch die bestehende Gartenstrasse und die Simbacher Strasse (Haupterschließungsstraße) gesichert.

b) Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet, oder einer FFH Fläche usw.

Das aufgeführte Grundstück ist bereits bebaut. Die sehr dichte Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad lässt keine ökologische Verflechtung mit der im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche erkennen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Grundstücksfläche wird derzeit zum Wohnen genutzt (4 Mehrfamilienwohnhäuser). Es befinden sich 3 erhaltenswerte Bäume auf dem Grundstück Fl. Nr. 840.

im Süden grenzt die Simbacher Strasse an,

im Osten die Gartenstrasse,

im Norden ebenfalls die Gartenstrasse und

im Westen durch die Wohnbaugrundstücke Fl.-Nr. 839/2, 837/27 und 837/28

Der Grundwasserstand liegt hier bei ca. 20 m unter Gelände.

b) Prognose über die Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich langfristig positive Prognosen.

Durch die neue Bebauung mit energieeffizienten Gebäuden und der Errichtung von neuen Zufahrten und Zugängen erfolgt ein teilweiser Rückbau der vorhandenen Versiegelung. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die bestehende Nutzung mit alten Gebäuden unverändert.

7.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Bei der Planung werden ausschließlich bereits vorhandene Bauareale genutzt. Die Entwicklung neuen Wohnraums an Stelle der vorhandenen maroden Gebäude entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

7.4 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung wurden herangezogen:

Flächennutzungsplan der Stadt Neuötting in Kraft seit 24.03.2006.

Luftbildaufnahmen des Plangebietes

DFK der Stadt Neuötting

Grundstücksinformationssystem KoLiBRI

Denkmalschutzliste

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Pflanzauflagen

Die Umsetzung der Pflanzauflagen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die plangemäße Umsetzung der Pflanzauflagen wird von der Stadt überwacht.

Bauliche Anlagen

Die plangemäße Umsetzung der künftigen Bebauung wird von der Stadt überwacht.

c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Für die Entwicklung des allg. Wohngebietes sind nur geringe Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Das Baugebiet wird dauerhaft eine Verbesserung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild verursachen. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden aufgrund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund gering erachtet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Schutzgut Klima und Luft:

Bei den baulichen Maßnahmen wird darauf hingewiesen, dass eine

- Versiegelung von Flächen soweit als möglich vermieden werden soll,
- Auf den Erhalt von Luftaustauschbahnen durch die Standortwahl geachtet wird und
- Erneuerbare Energien (Solar- und Photovoltaikanlagen) erlaubt sind.

Schutzgut Boden:

Zwischen Gartenstraße und Simbacher Straße sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, so dass sich der Eingriff auf den Bodenaufbau nur auf die Abbrucharbeiten und den Neubau bezieht. Die Veränderungen im vorhandenen Bodenaufbau sind daher sehr gering, Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit ergeben sich daher nur in sehr geringem Umfang.

Die Einpassung von Verkehrsstrassen und Baufeldern ins Gelände erfolgt so, dass die Eingriffe in das bestehende Bodengefüge so gering wie möglich gehalten werden. Eine neue Struktur wird zur Ableitung des Oberflächenwassers angelegt. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Schutzgut Wasser:

Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse kaum tangiert. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 20 m unter Gelände. Verbleibende nachteilige Auswirkungen sind durch Festsetzungen zu mildern. Die Grundwasserneubildung wird in diesem Bereich nicht verändert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglich, die Speicherung von Wasser auf dem Privatgrundstück zulässig.

Die neue Struktur wird zur Ableitung von Oberflächenwasser genutzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Eine ökologische Aufwertung wird durch die Pflanzung von standortspezifischen Gehölzen in und entlang des bisher sehr stark versiegelten Baugebietes erreicht.

Schutzgut Landschaft:

Das Landschaftsbild ändert seinen Charakter nicht.

Schutzgut Mensch:

Entsprechend dem schallschutztechnische Gutachten vom 16.11.2018 sind folgende Maßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen.

Die schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche der südlichen Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Terrassen) werden durch vorgehängte Glaselemente so abgeschirmt, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) eingehalten wird.

Die Wohnungsgrundrisse sind so konzipiert, dass sich an den südlichen Außenwänden der südlichen Baukörper ausschließlich Küchen befinden. Die Gebäude werden mit einer kontrollierten fensterunabhängigen Wohnraumlüftung ausgestattet.

Durch die vorgegebenen Maßnahmen zum Lärmschutz ist die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen gesichert und eine Verbesserung der Ist-Situation gewährleistet.

Kultur- und Sachgüter

Über den Planbereich erstreckt sich das Bodendenkmal D-1-7742-0111, Siedlung, Brand- und Körpergräber der Bronzezeit, sowie Siedlung der römischen Kaiserzeit.

d) Tabellarische Zusammenfassung des Ergebnisses:

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagenbedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|
| Klima und Luft | mittel | gering | gering | gering |
| Boden | mittel | mittel | gering | gering |
| Grundwasser | gering | gering | gering | gering |
| Oberflächenwasser | gering | gering | gering | gering |
| Tiere und Pflanzen | gering | gering | gering | gering |
| Mensch/Lärm | gering | gering | gering | gering |
| Landschaft | gering | gering | gering | gering |
| Mensch/Erholung | gering | gering | gering | gering |
| Kultur- und Sachg. | gering | gering | gering | gering |

Unterneukirchen, den 14.Juni 2018