Gemeinde	Poing Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 54.1 „Gewerbegebiet nördlich und westlich der Gruber Straße, südlich der Kirchheimer Allee (Flurnummer 539, 539/5 und 550)
	ENTWURF
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
	Az.: 610-41/2-57 Bearb.: Ka
Plandatum	30.03.2017

Begründung

Inhalt

1	Vorbemerkung zum Planungs- und Baurecht
2	Ziel, Zweck und Auswirkungen
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets
4	Festsetzungen
5	Erschließung
6	Immissionsschutz
7	Denkmalschutz
8	Umweltbericht / Eingriffs-/Ausgleich
9	Flächenbilanz
10	Kosten für die Gemeinde

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 539, 539/5 und 550, Gemarkung Poing.

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Poing besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 27.06.1984 (Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 01.02.1984), zuletzt geändert durch die 17. Flächennutzungsplan-Änderung.

Für das Plangebiet gilt der rechtswirksame einfache Bebauungsplan Nr. 54 „für das Gewerbegebiet nördlich der Gruber Straße und südlich der Kirchheimer Allee“, in dem die Art der Nutzung und öffentliche Verkehrsflächen geregelt sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben i.S. des § 29 BauGB richtet sich damit heute nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und im Übrigen nach den Beurteilungsmaßstäben des § 34 BauGB.

Der Beschluss zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 10.04.2014 gefasst. Die vorliegende Fassung des Bebauungsplans beruht auf Beschluss vom 30.03.2017.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens liegen vor: die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm, es wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

2 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Planungsziel ist die Schaffung eines Gewerbestandortes für Büros bzw. höherwertiges Gewerbe, der mit einer hohen Arbeitsplatzdichte und guten Erreichbarkeit die Standortgunst der S-Bahn-Nähe optimal zu nutzen weiß. Durch die gesamthafte Überplanung der o.g. Grundstücke, die Fokussierung auf standortangemessene Nutzungen sowie ggfs. eine Neuregelung der Verkehrserschließung soll zugleich die städtebauliche Qualität in diesem ortsstrukturell wichtigen Eingangsbereich zur Ortsmitte verbessert und dadurch „Trading-Down-Effekte“ vermieden werden.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt westlich der neuen Ortsmitte Poings im Straßendreieck Gruber Straße / Kirchheimer Allee. Es umfasst zwei gewerblich genutzte Grundstücke sowie ein als Verkehrsfläche genutztes Grundstück und hat eine Größe von rd. 2,19 ha.

Das Plangebiet ist umgeben von Gewerbebebauung im Westen, Wohnbebauung im Norden und gemischt genutzter Bebauung im Süden und Osten.

Beide gewerblichen Grundstücke sind bebaut. Auf dem westlichen Grundstück befindet sich neben einer großen eingeschossigen Halle ein fünfgeschossiges Bürogebäude, auf dem östlichen ein bis zu viergeschossiger Bürokomplex.

In den Randbereichen der Grundstücke, insbesondere an den nördlichen Grundstücksgrenzen befinden sich Baum- und Gehölzbestände, die einen deutlichen Eingrünungseffekt haben.

Quelle: Google Maps

Die Grundflächenzahl der Hauptgebäude im Bestand liegt auf dem westlichen Grundstück bei 0,32, auf dem östlichen bei 0,41 (ohne Tiefgarage), im Mittel des Gesamtgebiets beträgt sie rd. 0,37.

Die Geschossflächenzahl ist mit 0,52 auf dem westlichen Grundstück deutlich niedriger als auf dem östlichen mit einer GFZ von 1,35.

	Flur Nr. 539/5		Flur Nr. 539		Gesamt	
	Fläche in qm	GRZ/GFZ	Fläche in qm	GRZ/GFZ	Fläche in qm	GRZ/GFZ
Grund-stück	10.584		10.533		21.117	
GR	3.373	0,32	4.345	0,41	7.718	0,37
GF	5.480	0,52	14.228	1,35	19.708	0,93

Städtebauliche Eckwerte auf den Grundstücken im Plangebiet - Bestand

Im gewerblich geprägten Umfeld sind die grundstücksbezogenen Baudichten in der Regel dort niedriger, wo eingeschossige Hallenbauten älterer Ansiedlungen die Grundstücke prägen. Bei Grundstücken mit Bürobebauung eher jüngeren Baudatums hingegen liegt die Baudichte z.T. deutlich höher als im Plangebiet (s. nachfolgende Darstellung).

Städtebauliche Eckwerte auf den Grundstücken im Plangebiet sowie dessen Umfeld - Bestand

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 54 ausgeschlossenen Nutzungen bleiben auch weiterhin ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Nutzungen, die der Entwicklung und Nutzung der Umgebung, insbesondere auch der Ortsmitte der Gemeinde abträglich wären (Speditionen, Schrott- und Lagerflächen, Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevantem Sortiment). Zusätzlich werden Beherbergungsbetriebe jeder Art ausgeschlossen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Gemeinde sieht diese Maßnahme begründet und gerechtfertigt darin, dass sie an städtebaulich geeigneter Stelle Flächen für die hier ausgeschlossenen Nutzungen planerisch vorsieht. Die Nähe zu den hochwertigen Wohngebieten nördlich der Kirchheimer Allee und zur Ortsmitte östlich des Gewerbegebiets begründen städtebaulich diese Strukturierung der gewerblich genutzten Flächen. Im gesamten Gewerbegebiet nördlich der Gruber Straße vollzieht sich bereits ein Wandel zu höherwertigen Nutzungen. Gleichzeitig sind aber in Ansätzen Trading-down-Effekte zu beobachten, denen die Gemeinde entgegenwirken möchte.

Allerdings soll diese Entwicklung nicht dazu führen, dass Nutzungen in das Gewerbegebiet verlagert werden, welche begründet in der Ortsmitte unterzubringen sind. Die Gemeinde Poing hat deshalb bereits 2003 ein Gutachten bei CIMA – „Verträglichkeitsuntersuchung zu Lebensmittel-Discountern in Poing“ beauftragt, in dem in Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 1995 die Entwicklung des gemeindlichen Einzelhandels untersucht wurde und einschlägige Empfehlungen ausgesprochen wurden.

Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen sind Vorhaben, für die eine

Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinn des Anhangs 1 des UVPG bestünde. Die Gemeinde geht davon aus, dass Vorhaben dieser Art auf Grund der bestehenden Nutzungen und der Nähe zur hochwertigen Poinger Wohnbebauung als unverträglich anzusehen wären.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Grundflächenzahl (GRZ), maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Wandhöhe festgelegt.

Die festgesetzte maximale GRZ von 0,45 bzw. die maximale GFZ von 1,4 orientieren sich am Bestandswert des östlichen Grundstücks und lassen demgegenüber noch einen gewissen Entwicklungsspielraum zu. Die Werte umliegender Bürokomplexe werden damit nicht erreicht, angesichts der Größe des Gesamtareals und dem städtebaulichen Umfeld ist dies aber aus gemeindlicher Sicht auch städtebaulich nicht erwünscht.

Bei Ausschöpfung der maximalen Geschossflächenzahl können im Plangebiet rd. 29.564 qm Geschossfläche entstehen. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche pro Arbeitsplatz im Dienstleistungssektor von 40 qm können im Gebiet so bis zu 740 Arbeitsplätze entstehen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden. Damit ist neben der Tiefgarage auch noch die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Zufahrten außerhalb der Baugrenzen möglich.

Mit Blick auf die Umgebungsbebauung einerseits und gestalterische Anforderungen andererseits ist die maximal zulässige Wandhöhe gestaffelt. Zur Wohnbebauung im Norden hin ist eine max. Wandhöhe von 11,8 m zulässig, die die Wandhöhen dieser Bebauung aufgreift und eine dreigeschossige Gewerbebebauung ermöglicht. In den übrigen Bereichen, die zu gewerblich oder gemischt genutzten Bereichen hin orientiert sind, lehnt sich die festgesetzte maximale Wandhöhe von 15,3 m an den Baubestand im Gebiet an, der heute eine Wandhöhe von max. 15,1 m aufweist. Damit wird eine viergeschossige Bürobebauung nach modernen Anforderungen ermöglicht.

4.3 Überbaubare Fläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden mittels Baulinie und Baugrenze festgesetzt. Die Baulinie stellt sicher, dass die Gebäude künftig tatsächlich die straßenbegleitende Raumkante herstellen, die sich die Gemeinde in der Eingangssituation zur Ortsmitte wünscht. Insbesondere die Platzwand im Eck Gruber Straße / Kirchheimer Allee sollte aus ihrer Sicht deutlich ausgeprägter wahrnehmbar sein als heute.

Zum Gewerbegebiet nach Westen hin sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen begrenzt, eine bauliche Raumkante ist hier weniger bedeutsam.

Es ist besondere Bauweise festgesetzt, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Gebäude über 50 m Länge müssen jedoch in der Fassade architektonische Gliederungselemente, wie Verglasungen, Vor- oder Rücksprünge nach mindestens 50 m aufweisen.

4.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Poing. Sie beschränken sich auf einige wenige Aspekte, die für die Gestaltwirkung im öffentlichen Raum besonders bedeutsam sind oder wo „Auswüchse“ besonders verunstaltend wirken können.

Da eine moderne, urbane Formensprache gewünscht ist, ist im Gebiet nur Flachdach zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung auf dem Dach sind zulässig, allerdings nur als solarenergetische Anlagen. Diese dürfen die maximale Wandhöhe überschreiten, also ggf. auch in Schräglage stehend aufgestellt werden, jedoch um maximal 1,0 m, so dass sichergestellt ist, dass die bauliche Wirkung der Gebäude nicht durch extrem hohe Solaranlagen gesteigert wird.

Aus dem gleichen Grund ist auch die Überschreitung der Wandhöhe durch technische Anlagen auf dem Dach (Aufzüge, Lüftungsanlagen etc.) auf max. 1,50 m begrenzt. Zudem ist ihre Grundfläche auf maximal 25 qm begrenzt.

Aus gestalterischen Gründen sollen Werbeanlagen am Gebäude in Größe und Erscheinungsbild begrenzt werden. Fassadenmaterialien und Anstriche möchte die Gemeinde auf helle Farben beschränken.

Um eine Abschottung des Grundstücks bzw. der Gebäude vom öffentlichen Straßenraum zu verhindern, sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

5 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr
Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll sich gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern: geplant ist auch künftig eine beschränkte Zahl an Ein- und Ausfahrten, sowohl aus Gründen des Immissionsschutzes als auch der Verkehrsabläufe. An der Gruber Straße (EBE 1), die 2010 eine Verkehrsbelastung von rd. 9.600 Fahrzeugen aufwies, sind zwei Ein- und Ausfahrten vorgesehen, jeweils am West- und Ostende des Gebiets. Die Lage entspricht den heutigen Zufahrten. Zur Kirchheimer Allee hin sind nur zwei Ausfahrten zulässig, um die Anzahl der Fahrbewegungen und damit auch die Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung gering zu halten.

ÖPNV
Die S-Bahn-Haltestelle Poing ist rd. 400 m vom Plangebiet entfernt und liegt damit in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Fuß- und Radverkehr
Das Gebiet ist an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden. Im Plangebiet selbst ist ein Teilstück des Fuß- und Radwegs, der zur Unterführung unter der Gruber Straße gehört, festgesetzt.

Ruhender Verkehr
Bei Ausschöpfung der zulässigen GFZ können im Plangebiet rd. 29.564 qm Geschossfläche entstehen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Hauptnutzfläche von rd. 19.217 qm (rd. 65% der Geschossfläche). Die gemeindliche Stellplatzsatzung sieht für allgemeine Büro- und Verwaltungsbauten einen Stellplatzschlüssel von 1 St je 30 qm Hauptnutzfläche vor, d.h. im Maximalfall müssten bis zu 640 Stellplätze geschaffen werden.

Werden die Baugrenzen vollständig durch Tiefgaragen unterbaut, so können hier rd. 440 Stellplätze bei einer eingeschossigen, 880 bei einer zweigeschossigen Tiefgarage entstehen. Oberirdische Stellplätze können hinzukommen, solange die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,85 nicht überschritten wird.

Wasser/Abwasser/Energie
Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen durch das kommunale Gemeinschaftsunternehmen gKu VE München Ost. Die Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit tief wurzelnden Sträuchern oder Bäumen überpflanzt werden. Das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON AG.

Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist ebenso möglich wie ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung der „E.ON Bayernwärme“.

6 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Gebiets und der daraus resultierenden Bodenpreise sind handwerkliche oder produzierende Betriebe bzw. deren emissionswirksamen Betriebsteile im Plangebiet nicht zu erwarten. Festsetzungen zum Immissionsschutz trifft der Bebauungsplan daher nicht.

Für den im Gewerbegebiet zulässigen Wohnraum gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ist jedoch darauf hinzuweisen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen vorliegen. Die Bewohner dieser Wohnungen müssen die im Gewerbegebiet zulässige Immissionsbelastung hinnehmen.

7 Denkmalschutz

Die archäologischen Strukturen sind im gesamten Ortsgebiet Poing derart dicht und vielfältig, dass sowohl bei Neubauten auf bisher unbebauten Flächen wie bei Abbruch und Neubau bestehender gewerblicher Anlagen und befestigter Flächen Bodenfunde der Vor- und Frühgeschichte zu erwarten sind.

8 Umweltbericht / Eingriffs-/Ausgleich

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs ist nicht erforderlich, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe auf Grundlage des Bebauungsplans bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Da für Eingriffe innerhalb des Bebauungsplanes keine Ausgleichsmaßnahmen anfallen, ist besonderes Gewicht auf Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu legen.

9 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,19 ha. Davon sind

Gewerbegebiet	2,11 ha
öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	0,08 ha

10 Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde sind nicht zu erwarten.

Gemeinde: Poing, den .....

.....
(Albert Hingerl, Erster Bürgermeister)