

2. Änderung Bebauungsplan Nr.23b „Bahnhofstraße“ Gemeinde Taufkirchen, Landkreis München

Begründung, Vorentwurf vom 17. September 2026

STUDIO | STADT | REGION
Architektur & Stadtentwicklung

Förster Kurz Architekten & Stadtplaner
Partnerschaft mbB

T +49 (0)89 904 21 39-0 Fax -99
Dom-Pedro-Str. 7 D-80637 München

www.studio-stadt-region.de info@studio-stadt-region.de

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23b „Bahnhofstraße“ Gemeinde Taufkirchen, Landkreis München

Begründung, Vorentwurf vom 17. September 2026

1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	4
2 Verfahren	4
3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4 Bestand und Planungsrechtliche Situation	6
5 Begründung der Festsetzungen	9
6 Auswirkungen der Planung	13
7 Anlagen	14

1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen hat in seiner Sitzung am 30. April 2020 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23b „Bahnhofstraße“ einzuleiten.

Das betroffene Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 401, 420/40 und 397 in der Gemarkung Taufkirchen. Ziel der Planänderung ist es, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wobei die Festlegung als allgemeines Wohngebiet (WA) beibehalten wird. Zudem sollen Verkehrs- und Erschließungsflächen für die Anbindung der Kegelfelder ausgewiesen werden.

Mit dem Beschluss vom 30. April 2020 hat der Gemeinderat die Gemeindeverwaltung beauftragt, nach Abschluss eines städtebaulichen Vorvertrags die notwendigen bauplanungsrechtlichen Schritte einzuleiten und die Ausarbeitung der Bauleitplanung in Auftrag zu geben. Das Verfahren erfolgt im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

2 Verfahren

Die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt. Bei der geplanten Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Die Änderung dient der Anpassung und Weiterentwicklung des bestehenden Baurechts und ermöglicht insbesondere eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird dadurch nicht begründet.

Auch hinsichtlich der zulässigen Grundfläche werden die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eingehalten. Die durch die Bebauungsplanänderung festgesetzte Geschossfläche beträgt 775 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 23b „Bahnhofstraße“ im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nr. 401, Fl.-Nr. 420/40 und Fl.-Nr. 397 der Gemarkung Taufkirchen. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Nr. 23 b Bahnhofstraße" der Gemeinde Taufkirchen vom 24.06.1985.

Zwar existiert eine neue Fassung des Bebauungsplans Nr. 23b vom 17.04.1989, diese bezieht sich jedoch nicht auf die genannten Flurstücke (Fl.-Nr. 401, 420/40 und 397). Daher gelten für den Änderungsbereich weiterhin ausschließlich die Festsetzungen der Ursprungsfassung von 1985. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Fassung von 1989 finden in diesem Bereich keine Anwendung.

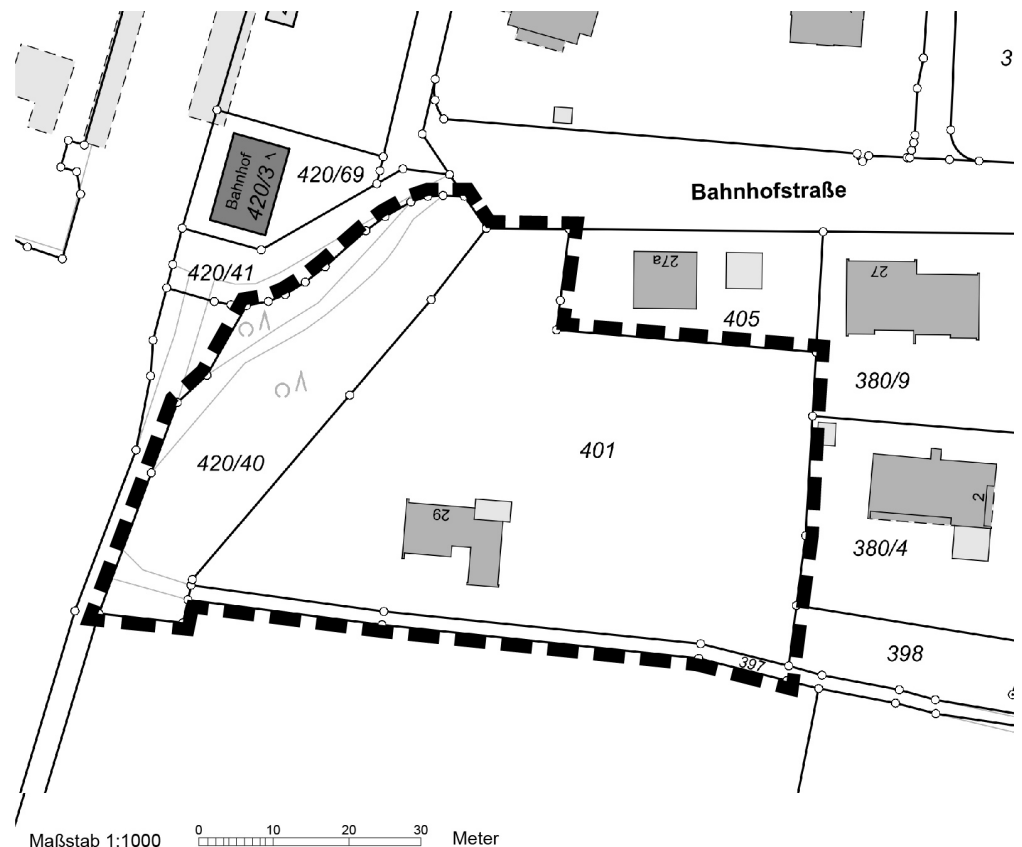
Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst voraussichtlich eine Fläche von ca. 0.636 ha.

Die Festsetzungen außerhalb der unten stehenden Änderungsinhalte bleiben vollumfänglich erhalten. Es erfolgt für den Änderungsbereich eine Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen (Gegenüberstellung der aktuellen und geplanten zeichnerischen Festsetzungen) (Teil A)
- den Planzeichenerklärungen und den textlichen Festsetzungen (Teil B)

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.



Geltungsbereich der 2. Änderung, genordet

4 Bestand und Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt etwa 750 m nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Taufkirchen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Taufkirchen. Es befindet sich in der Gemarkung Taufkirchen und umfasst die Flurstücke Nummer 401, 420/40 und 397.

Begrenzt wird das Gebiet im Süden und Osten durch bestehende Wohnbebauung sowie private Grünflächen und Gärten. Im Norden grenzt es an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße. Westlich des Plangebiets verlaufen der Friedensweg sowie die Bahnlinie München–Deisenhofen.

Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 0,636 ha auf. Die Ausdehnung beträgt ca. 75 m in Nord-Süd-Richtung sowie ca. 105 m in Ost-West-Richtung.

Regionalplan

Für die geplante Siedlungsentwicklung ist insbesondere B II Z 4.1 „Siedlungsentwicklung und Freiraum“ des Regionalplans München maßgeblich. Danach sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Ergänzend bestimmt B II Z 2.3, dass in zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig ist.

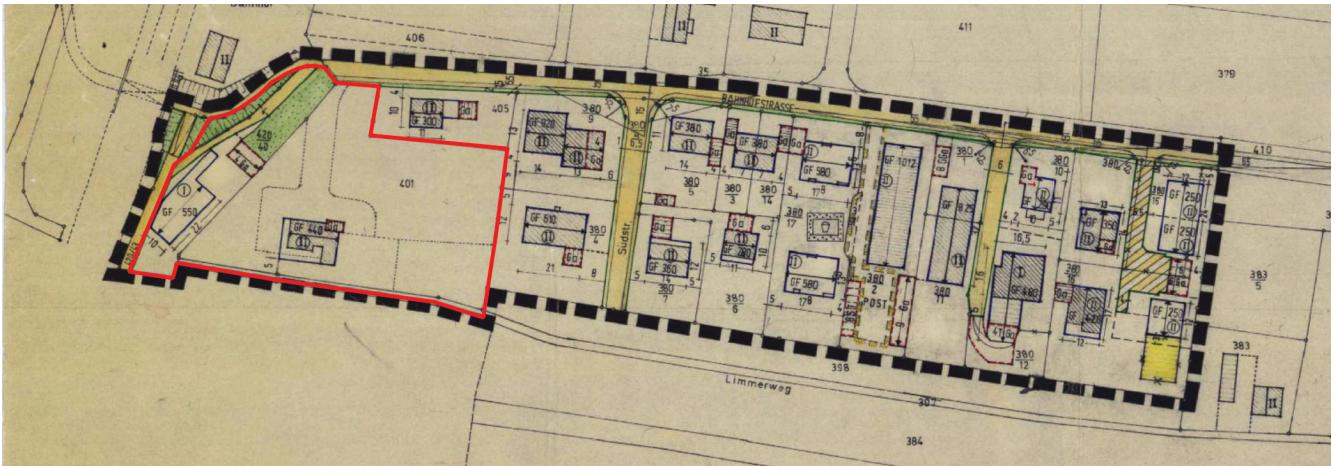
Die vorgesehene Innenentwicklung und die Schaffung von Wohnbauland innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs von Taufkirchen entsprechen damit den regionalplanerischen Vorgaben zur vorrangigen Innenentwicklung und zur verstärkten Siedlungsentwicklung in Hauptsiedlungsbereichen. Die Planung steht insoweit mit den einschlägigen Zielen des Regionalplans München in Einklang.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die geplante Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück Nr. 401 ändert die Art der baulichen Nutzung nicht, sodass sich daraus keine Auswirkungen auf die vorbereitende Bauleitplanung ergeben. Auf dem Flurstück Nr. 420/40 ist hingegen eine Anpassung der dargestellten Nutzung von einer öffentlichen Freifläche erforderlich, um den tatsächlichen Planungsabsichten zu entsprechen.

Die Änderungsplanung entspricht damit sowohl dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) als auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan).

Bebauungsplan Nr. 23b „Bahnhofstraße“ mit Grünordnungsplan



Bebauungsplan Nr. 23b «Bahnhofstraße» mit Markierung des Geltungsbereichs der 2. Änderung in Rot, genordet, ohne Maßstab

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich der 2. Änderung sind folgende Bauräume ausgewiesen:

- Flurstück Nr. 420/40: zulässige Geschossfläche 550 m², zuzüglich einer angrenzenden Garage.
- Flurstück Nr. 401: zulässige Geschossfläche 440 m², zuzüglich einer freistehenden Garage.

Die Höhenentwicklung ist dahingehend geregelt, dass zwei Vollgeschosse zwingend ausgebildet werden müssen. Über den zwei Vollgeschossen ist ein Kniestock mit einer maximalen Höhe von 0,25 m zulässig.

Im Westen des Änderungsbereichs ist eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, die der Erschließung in südlicher Richtung dient. Auf dem Flurstück Nr. 420/40 sind darüber hinaus öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ergänzend bestehen Festsetzungen hinsichtlich Nebenanlagen, Abstandsflächen, Garagen, Dachformen sowie Einfriedungen.



Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 23b «Bahnhofstraße» mit Markierung des Geltungsbereichs der 2. Änderung in Rot, genordet, ohne Maßstab

Im zugehörigen Grünordnungsplan wird der Änderungsbereich – mit Ausnahme der für Erschließungszwecke, bestehende Bauräume, Flächen für Garagen und öffentliche Grünflächen vorgesehenen Flächen – als „Privates Grün“ ausgewiesen. Entlang

der südlichen, östlichen und westlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 401 ist eine Deckpflanzung festgesetzt. Darüber hinaus sind im Änderungsbereich zu erhaltende Bäume, Pflanzgebote für neue Baumpflanzungen sowie Anforderungen an Art und Größe der zu pflanzenden Bäume geregelt.

Gemeindliche Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Taufkirchen von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

- Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen der Gemeinde Taufkirchen (Werbeanlagensatzung)
- Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung - GAFSTS)
- Verordnung der Gemeinde Taufkirchen über den Schutz des Bestandes an Bäumen

5 Begründung der Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung ersetzt diese die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23b „Bahnhofstraße“ in Bezug auf die Planzeichnung und die hiervon berührten Regelungen. Der zugehörige Grünordnungsplan wird im Geltungsbereich der 2. Änderung vollständig ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23b „Bahnhofstraße“ sowie des zugehörigen Grünordnungsplans behalten außerhalb des Änderungsbereichs weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Festsetzungen im Textteil B.2 (Nebenanlagen), B.5 (Schallschutz), insbesondere die Unterpunkte zur Gestaltung der baulichen Anlagen (B.5.1, B.5.2 und B.5.11), sowie sämtliche planzeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung werden vollständig ersetzt. Die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unverändert gültig.

Im Folgenden werden ausschließlich die geänderten und neuen Festsetzungen begründet. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23b „Bahnhofstraße“ verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Im Bereich des Flurstücks Nr. 420/40 wird die bisherige bauliche Nutzung aufgehoben. Das Flurstück wird im Zuge der Bebauungsplanänderung als Verkehrs- und Erschließungsfläche zur Anbindung der Kegelfelder festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Flurstücks Nr. 401 durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl sowie durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Eine darüber hinausgehende Höhenregelung ist zur Beschreibung der dritten Dimension nicht erforderlich.

Die bisherige Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen sowie einem maximalen Kniestock von 0,25 m im zweiten Vollgeschoss bleibt bestehen. Die Festsetzungen entsprechen dem Charakter der umgebenden Bebauung und erfüllen die Anforderungen an eine maßvolle Innenentwicklung. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds, findet nicht statt.

Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Im bisherigen Bebauungsplan waren zwei Bauräume festgesetzt:

- auf dem Flurstück Nr. 420/40 mit einer zulässigen Geschossfläche von 550 m²,
- auf dem Flurstück Nr. 401 mit einer zulässigen Geschossfläche von 440 m².

Im Rahmen der 2. Änderung entfallen die bauliche Wohnnutzung und die Fläche für Garagen auf dem Flurstück Nr. 420/40 zugunsten einer Verkehrs- und Erschließungsfläche. Auf dem Flurstück Nr. 401 wird ein neuer Bauraum mit den Maßen 18 m × 28 m festgesetzt. Innerhalb dieses Baufelds wird eine maximale Geschossfläche (GF) von 775 m² festgesetzt. Die rechnerische GFZ beträgt 0,17 und unterschreitet damit deutlich den zulässigen Wert von 1,2 nach § 17 BauNVO.

Nebenanlagen und Stellplätze

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Ausgenommen hiervon sind die durch Ziff. A 6 bzw. C 7.3 festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des festgesetzten Baufeldes ein Carport mit einer Grundfläche von bis zu **50m²**, ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von bis zu **50m²** sowie ein

Gartenschuppen mit einer Grundfläche von bis zu **40m²** zulässig sind. Voraussetzung ist, dass diese baulichen Anlagen der privaten Nutzung dienen und keine Beeinträchtigung der festgesetzten Grünstrukturen oder Nachbargrundstücke erfolgt.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 in der Fassung vom 23.12.2024. Abweichend von der Anlage zu §20 GaStellV wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen sind, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. In Flächen, die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, ist die Errichtung von Stellplätzen aus Gründen des Boden- und Pflanzenschutzes ausgeschlossen.

Grünordnung

Festsetzungen bisher

Dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 ist ein gesonderter Grünordnungsplan beigefügt. Für den nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 420/40 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die übrigen Freiflächen des Flurstücks sind als private Grünflächen ausgewiesen. Für das Flurstück Nr. 401 sind die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Bereiche als private Grünflächen festgesetzt. Entlang der West-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks Nr. 401 ist zudem eine Deckpflanzung vorgesehen.

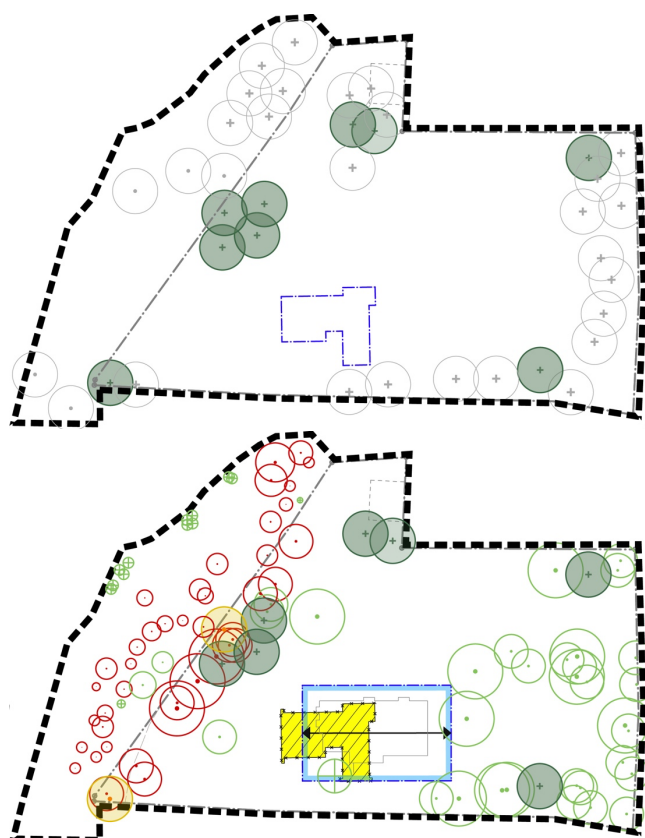
Darüber hinaus setzt der Grünordnungsplan auf dem Flurstück Nr. 401 insgesamt 27 zu erhaltende Einzelbäume sowie auf dem Flurstück Nr. 420/40 sechs zu erhaltende und sechs anzupflanzende Einzelbäume fest. Für das Flurstück Nr. 397 bestehen keine Baumfestsetzungen.

Ergänzend enthält der Grünordnungsplan flächenbezogene Pflanzgebote sowie Festsetzungen zu Pflanzqualitäten und zur Artenauswahl von Bäumen und Sträuchern. Die weiteren grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans betreffen den Änderungsbereich nicht.

Baumbestand und Festsetzungen 2. Bebauungsplanänderung

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans hat sich der Gehölzbestand im Änderungsbereich gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans deutlich verändert. Ein Teil der ursprünglich festgesetzten Einzelbäume ist nicht mehr vorhanden. Gleichzeitig haben sich zahlreiche weitere Bäume entwickelt, die im Grünordnungsplan von 1985 nicht berücksichtigt waren und heute teilweise eine hohe Bedeutung für das Ortsbild sowie die Freiraumstruktur besitzen.

Der vorhandene Baumbestand wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung vollständig erfasst und hinsichtlich seiner städtebaulichen und grünordnerischen Bedeutung bewertet. Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich daher am heutigen Bestand. Erhaltenswerte und dauerhaft in die Planung integrierbare Bäume werden durch Erhaltungsgebote gesichert. Festsetzungen des Ursprungsplans, die aufgrund des tatsächlichen Bestands oder infolge der geänderten Erschließung sowie der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nicht mehr umgesetzt werden können, werden aufgehoben.



(1) Bäume im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan von 1985

Bäume zu erhalten (33)

-  heute vorhanden (9)
-  heute nicht vorhanden (24)

Bäume zu pflanzen (5)

-  heute nicht vorhanden (5)

(2) Vergleich bestehende Bäume und 2. Bebauungsplanänderung

Vorhandene Bäume zu erhalten (40)

-  im Bebauungsplan 1985 festgesetzt (7)
-  in der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzt (33)

Vorhandene Bäume zu fällen (33)

-  im Bebauungsplan 1985 festgesetzt (2)
-  weitere zu fällende Bäume (31)

Übriger Baumbestand (14)



Flurstück Nr. 401

Von den ursprünglich 27 als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen auf dem Flurstück Nr. 401 sind heute noch neun vorhanden. Die übrigen 18 Bäume wurden im Laufe der Zeit entfernt. Darüber hinaus haben sich auf dem Grundstück 45 weitere Bäume entwickelt, die im Ursprungsplan nicht festgesetzt waren.

Zur Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen müssen entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 401 14 Bäume entfallen (siehe Kapitel „Lärmschutzmaßnahmen“). Die verbleibenden, für das Ortsbild und die Freiraumstruktur bedeutsamen Bestandsbäume werden durch Erhaltungsgebote gesichert. Die Abgrenzung der privaten Grünflächen wurde an die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

Flurstück Nr. 420/40

Von den sechs im Ursprungsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen ist auf dem Flurstück Nr. 420/40 heute keiner mehr vorhanden. Auch die sechs festgesetzten Pflanzbäume sind nicht vorhanden; sie wurden entweder nicht gepflanzt oder sind zwischenzeitlich entfallen. Unabhängig davon haben sich auf dem Grundstück 43 weitere Bäume entwickelt.

Im Zuge der Neuordnung der Erschließungsflächen und der Errichtung der Lärmschutzanlage müssen auf dem Flurstück Nr. 420/40 insgesamt 28 Bestandsbäume entfernt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung konzentrieren sich auf diejenigen Bestandsbäume, deren Erhalt für das Ortsbild, die Freiraumqualität und die städtebauliche Struktur des Änderungsbereichs von besonderer Bedeutung ist. Weitere vorhandene Bäume bleiben grundsätzlich erhalten; ihre planungsrechtliche Sicherung ist jedoch nicht erforderlich, da sie für die Erreichung der städtebaulichen und grünordnerischen Ziele der Bebauungsplanänderung nicht maßgeblich sind. Die außerhalb der Verkehrsflächen liegenden Bereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Auf dem Flurstück Nr. 397 befinden sich keine Bäume.

Dächer und Firstrichtung

Im bisherigen Bebauungsplan war für die Dachgestaltung eine Firstrichtung vorgesehen, die sich in etwa parallel zur Ost-West-Ausrichtung bzw. zur Längsseite des Bauraums erstreckt. Diese Firstrichtung wird im Rahmen der 2. Änderung übernommen und auf den neu definierten, länglich zugeschnittenen Bauraum übertragen, der ebenfalls eine Ost-West-Ausrichtung aufweist. Die Festsetzung orientiert sich an der ortsüblichen Bauweise sowie an der Gestaltung des bestehenden Gebäudebestands und trägt somit zu einer harmonischen Einfügung in das Ortsbild bei.

Das bisher festgesetzte Dach war als symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 25° bis 30° definiert. Diese Dachform wird im Rahmen der 2. Änderung beibehalten, die zulässige Dachneigung wird jedoch auf einen Bereich von 18° bis 35° erweitert, um architektonische Gestaltungsspielräume zu fördern.

Die Festsetzung hinsichtlich der Kniestöcke wird unverändert übernommen.

Die bislang enthaltene Festsetzung zur Farbgebung der Dachdeckung (Tonziegel in rot bis rotbraun) entfällt ersatzlos, um gestalterische Flexibilität zu ermöglichen und moderne, qualitativ hochwertige Materialien zuzulassen, sofern sie sich gestalterisch in das Ortsbild einfügen.

Bauweise

Im bisherigen Bebauungsplan war keine Festsetzung zur Bauweise enthalten. Im Zuge der 2. Änderung wird nun eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Diese Regelung orientiert sich an der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Wohnbebauung im Osten und dient der Schaffung einer verträglichen Nachverdichtung, die den prägenden Charakter des Wohngebiets aufnimmt.

Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgte bislang über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße im Norden. Im Bereich des Flurstücks Nr. 420/40 befindet sich ein öffentlicher Fußweg, der der Anbindung der südlich angrenzenden Kegelfelder dient. Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wird der bisher als öffentlicher Fußweg festgesetzte Bereich künftig als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Dadurch wird die Erschließung der südlich angrenzenden Kegelfelder an die geänderten funktionalen Anforderungen angepasst.

Stellplätze

Für das bestehende Gebäude auf dem Flurstück Nummer 401 sind die erforderlichen Stellplätze bereits in der angebauten Garage nachgewiesen. Im Zuge der 2. Änderung wird im Norden dieses Flurstücks eine Fläche für Garagen ausgewiesen. Die bisher vorhandene Garage entfällt ersatzlos. Die neu festgesetzte Fläche ermöglicht die Errichtung einer Garage mit möglicher Duplex-Nutzung. Somit können die voraussichtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Zur Minderung der Lärmbelastung auf dem Flurstück Nummer 401 wird eine Schallschutzwand festgesetzt. Sie verläuft entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 401, setzt sich entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 397 fort und knickt anschließend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 397 ab. Diese Maßnahme basiert auf den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens, das im Rahmen der Bebauungsplanänderung erstellt wurde.

Die westlich angrenzende Bahnstrecke stellt eine relevante Lärmquelle dar. Um die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte für die geplante Nutzung

sicherzustellen, ist gemäß den gutachterlichen Berechnungen eine wirksame Abschirmung erforderlich.

Daher wird entlang der Westgrenze des Flurstücks Nr. 401 sowie entlang der Südgrenze des Flurstücks Nr. 397 jeweils eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,5m und einer Länge von jeweils 30m festgesetzt. Diese Dimensionierung ist notwendig, um die durch den Bahnverkehr verursachten Lärmeinwirkungen effektiv zu reduzieren.

An dem übrigen Abschnitt der Westgrenze des Flurstücks Nr. 401 ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0m vorgesehen. Auch diese entspricht den Empfehlungen des Gutachtens und trägt zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei.

Die Ausführung der Schallschutzwand ist als aktive Lärmschutzmaßnahme ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungskonzepts und Voraussetzung für eine verträgliche Nutzung des Plangebiets.

6 Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Nutzung innerhalb eines bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichs. Gleichzeitig wird die Erschließung des südlich angrenzenden künftigen Baugebiets „Kegelfelder“ gesichert.

Mit der Neuordnung der Bau- und Verkehrsflächen sowie der Errichtung einer Lärmschutzanlage sind Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand verbunden. Die für das Ortsbild und die Freiraumstruktur besonders bedeutsamen Bestandsbäume werden durch entsprechende Erhaltungsgebote dauerhaft gesichert. Die Grünflächen werden an die geänderte städtebauliche Konzeption angepasst und weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt trägt die Bebauungsplanänderung zu einer städtebaulich geordneten Innenentwicklung und einer langfristig leistungsfähigen Erschließung des Wohngebiets bei. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden auf das erforderliche Maß begrenzt und durch die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

7 Anlagen

Änderungsplan als Zeichnung (Teil A des Bebauungsplans)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Lärmschutzgutachten