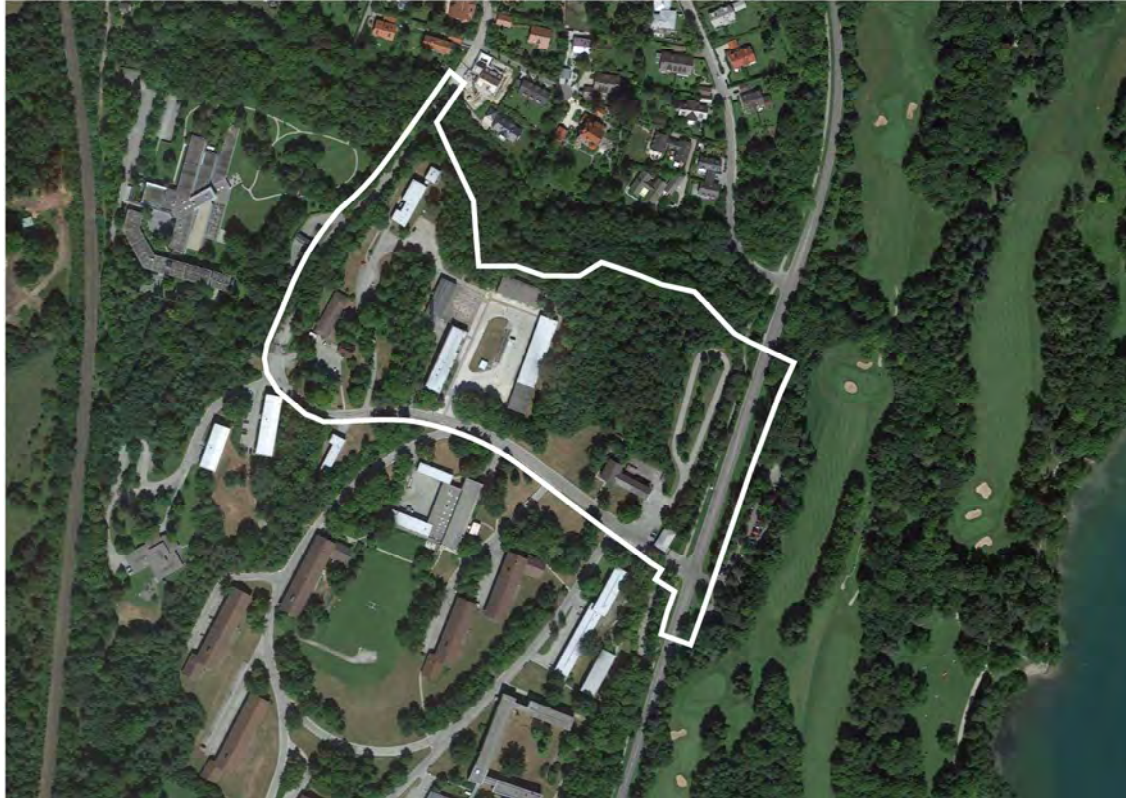


Gemeinde Feldafing am Starnberger See
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71
Artemed-Kliniken



Stand: **16.02.2016**

Änderungen zum Stand vom 28.10.2014 auf den Seiten 46 und 47

Bebauungsplanung:

REINHART + PARTNER

Architekten und Stadtplaner

Sonnenstraße 6

80331 München

Tel 089 / 442 38 35 - 45

Fax 089 / 442 38 35 - 99

Mail buero@reinhard-architekten.de

www.reinhard-architekten.de

Grünordnungsplanung:

Dipl.Ing.Christoph Goslich

Landschaftsarchitekt

Wolfsgasse 20

86911 Dießen-St. Georgen

Tel 08807 / 6956

Fax 08807 / 1473

Mail goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Feldafing



über straßenverkehrsrechtliche Anordnungen gesteuert werden. Im Bebauungsplan werden dazu keine eigenen Aussagen getroffen, da hierzu keine Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. Nach Abzug der Bundeswehr und Übergang der gesamten Siemensstraße in die gemeindliche Planungshoheit wird somit auf der Siemensstraße Durchgangsverkehr von LKWs unterbunden.

Der an der Tutzinger Straße beginnende, straßenbegleitende Gehweg wird bis zur Nordgrenze des Planungsgebiets geführt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung, die in der verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt wurde, kann entlang der Siemensstraße auf einen separaten Radweg verzichtet werden, sodass die Straße von KFZ- und Radfahrverkehr gleichermaßen genutzt werden wird. Dennoch ist die Zufahrt von der Siemensstraße zum Besucherparkplatz zusätzlich zur Anordnung von beidseitigen Radspuren ausgelegt, um im Umfeld der Klinik eine besonders übersichtliche Verkehrsführung zu erreichen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich städtebaulich um eine vom Eichgraben als geografischer Zäsur vom bisherigen Ortsgebiet separierte Fläche. Perspektivisch handelt es sich um einen ersten Schritt der Überplanung des Konversionsgeländes, der eine eigene Erschließung über die bestehende Kasernenzufahrt von der Tutzinger Straße her erforderlich macht. ~~Eine unmittelbare Straßenverbindung über die Siemensstraße ist zur Vermeidung von Schleichverkehr und entsprechender Belastungen der Anwohner daher städtebaulich nicht erwünscht.~~

Die bedingten Festsetzungen sowohl der aufschiebend bedingten, als auch der auflösend bedingten zu den Erschließungsflächen sind ausreichend bestimmt. Die Bundeswehr hat auf Anfrage mitgeteilt, dass 2019 mit der Fertigstellung der Neubauten in Pöcking und damit mit einem endgültigen Abzug vom Standort Feldafing zu rechnen ist. Sie sind zudem durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Die endgültigen verkehrlichen Erschließungsflächen sind bereits jetzt als Straßenflächen für die Binnenerschließung der Kaserne genutzt. Sie können aber derzeit aufgrund des noch bevorstehenden Abzugs der Bundeswehr nicht für die Erschließung des Plangebietes herangezogen werden. Eine Planung neuer Verkehrsflächen wäre unter finanziellen Gesichtspunkten unverhältnismäßig und nicht zielführend. Zudem macht es städtebaulich Sinn, die Verkehrswegeplanung zusammen mit der städtebaulichen Planung im Übrigen durchzuführen. Die planungsrechtliche Erforderlichkeit ist mit dem zeitlich nahen und bereits angekündigten Abzug der Bundeswehr ebenfalls gegeben.

9.3 Anbauverbotszone und Verbot von Werbeanlagen

Da es sich bei der Tutzinger Straße um eine Staatsstraße (ST 2063) handelt, sind weitere oder optionale unmittelbare Zugänge oder Zufahrten vom Planungsgebiet auf die Tutzinger Straße nicht zulässig. Das Planungsgebiet befindet sich zudem außerhalb der geschlossenen Ortschaft, daher sind Werbeanlagen grundsätzlich verboten (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung - StVO). Im Abstand von 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zum Straßenrand, wird zudem eine Anbauverbotszone ausgewiesen, innerhalb derer gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein Bauverbot für bauliche Anlagen gilt. Die an der Einmündungssituation in die Tutzinger Straße von Einbauten freizuhaltenen Sichtdreiecke sind ebenfalls im Plan ~~durch Planzeichen dargestellt~~ und unter Ziffer D.7.9 durch Text festgesetzt.



Dabei ist zu beachten, dass die gesetzlichen Anbauverbotszonen nicht zwingend zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen genügen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wurde durch das Straßenbauamt Weilheim hingewiesen. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden in einer schallschutztechnischen Untersuchung durch das Ing-Büro Greiner (Bericht Nr. 213118 / 5 vom 18.08.2014, erg. gem. Gemeinde-ratsbeschluss vom 10.03.2015) ermittelt und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Demnach genügen zur Einhaltung der für die Kliniknutzung notwendigen Werte bereits Außenbauteile mit einem Gesamtschalldämm-Maße in Höhe von $R'_{w, res} > 35$ dB (s. Ziff. B 10ff). Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Die konkrete Zufahrtsbeschilderung zur Klinik ist im Rahmen der Ausführungsplanung straßenrechtlich mit dem Straßenbauamt Weilheim und der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt abzustimmen. Sie ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und der dort zu treffenden Festsetzungen.

9.4 Stellplätze im SO Klinik und Wirtschaftshof

Die Erschließung des SO Klinik erfolgt im Endzustand von der Siemensstraße her über zwei getrennte Zufahrten: über die der Tutzinger Straße am nächsten liegende Zufahrt werden die Besucherstellplätze im Osten angefahren, die Anlieferung und Personalstellplätze im Wirtschaftshof werden weiter westlich über eine bereits bestehende Rampe angegliedert. ~~Die privaten Erschließungsflächen, die den Besucherparkplatz und den Wirtschaftshof andienen, dürfen um von der festgesetzten Trasse um bis zu max. 100 cm abweichen, wobei die dargestellte Breite der Straße nicht vergrößert werden darf. Hintergrund der Erleichterung ist der Wunsch, geringfügige Anpassungen der Erschließung, die sich u.U. im Zuge des Entwurfsprozesses ergeben, ohne Beantragung einer langwierigen Befreiung zu ermöglichen.~~

Gem. GaStellV sind bezogen auf den aktuellen Planungsstand 86 Stellplätze gefordert, davon 55 für Besucher. Die Gemeinde geht jedoch realistischer Weise aufgrund der Erfahrungen bei der derzeitigen Kliniknutzung im Ortszentrum von einem Mehrbedarf für Besucherstellplätze in Höhe von ca. 25% sowie von ca. 45% für Mitarbeiter aus. Darum werden die für Stellplätze zugelassenen Bereiche so ausgelegt, dass bis zu 114 Stellplätze bei gleichzeitig angemessener Durchgrünung (Baumstandorte, Unterpflanzungen, Beete) realisierbar wären.

Für den Wirtschaftshof wird eine Fläche festgesetzt. Zur Überwindung des Höhenunterschieds zum angrenzenden Gelände bereits bestehende, geplante oder ggfs. noch benötigte Treppen und Anrampungen sind ohne Beschränkung zulässig. Sollte eine Verbindungsrampe zwischen Wirtschaftshof und Besucherparkplatz notwendig werden, so steht hierfür nur der Bereich nördlich des Nordflügels zur Verfügung. Dies wurde hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umgebung in der schallschutztechnischen Untersuchung be-