

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohé“
für eine Kinderbetreuungseinrichtung an der Kreuzeck-
straße

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

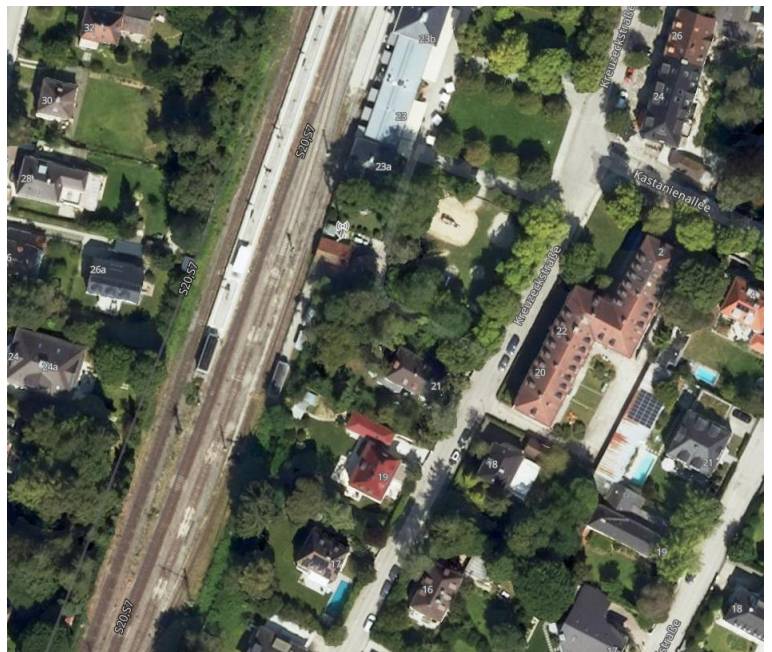
Aktenzeichen

PUL 2-62

Bearbeiter: Praxenthaler

Plandatum

29.07.2025 (Entwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2025

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung.....	3
2.	Städtebauliche Situation	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan.....	5
3.2	Denkmalschutz.....	7
3.3	Immissionsschutz	7
3.4	Stellplätze	8
3.5	Verfahren	9
4.	Planinhalte	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Gesamtversiegelung, überbaubare Flächen, Dachform	9
4.3	Verkehrerschließung	10
4.4	Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen	10
4.5	Spezieller Artenschutz.....	10
4.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
4.7	Immissionsschutz	11
4.8	Flächenbilanz	11

1. Ziel der Planung

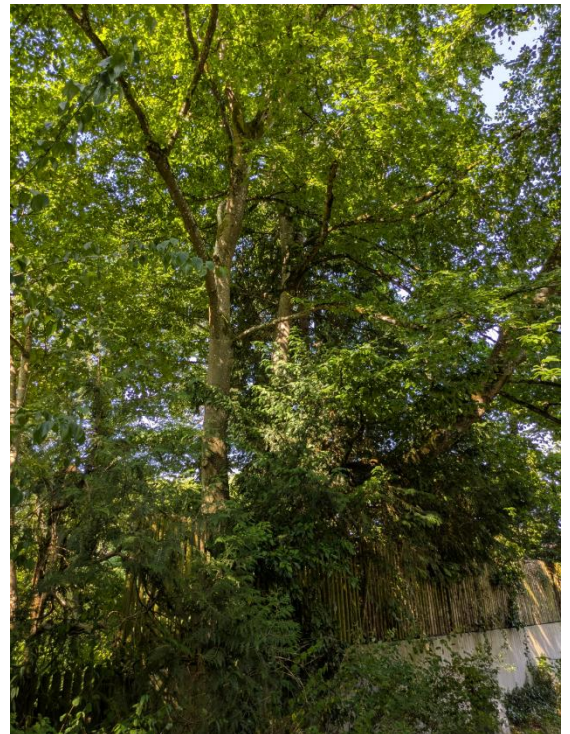
Die Gemeinde Pullach plant auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Kreuzeckstraße unmittelbar südlich des S-Bahnhalts Großhesselohé die Errichtung eines Gebäudes für eine Kinderbetreuungseinrichtung. Der nördlich angrenzende Weg zur S-Bahn wird mit in die Planung einbezogen.

2. Städtebauliche Situation



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2025

Das 1.180 m² große Planungsgebiet liegt am S-Bahn-Halt Großhesselohé zwischen der Bahnstrecke und der Kreuzeckstraße. Zum Planungsgebiet gehören die Fl.Nr. 695, die derzeit noch mit einem alten Wohngebäude bebaut ist. Ebenfalls zum Planungsgebiet gehört die nördlich angrenzende Fl.Nr. 441/68, die als öffentlicher Fußweg zur S-Bahn führt (siehe Fotos).





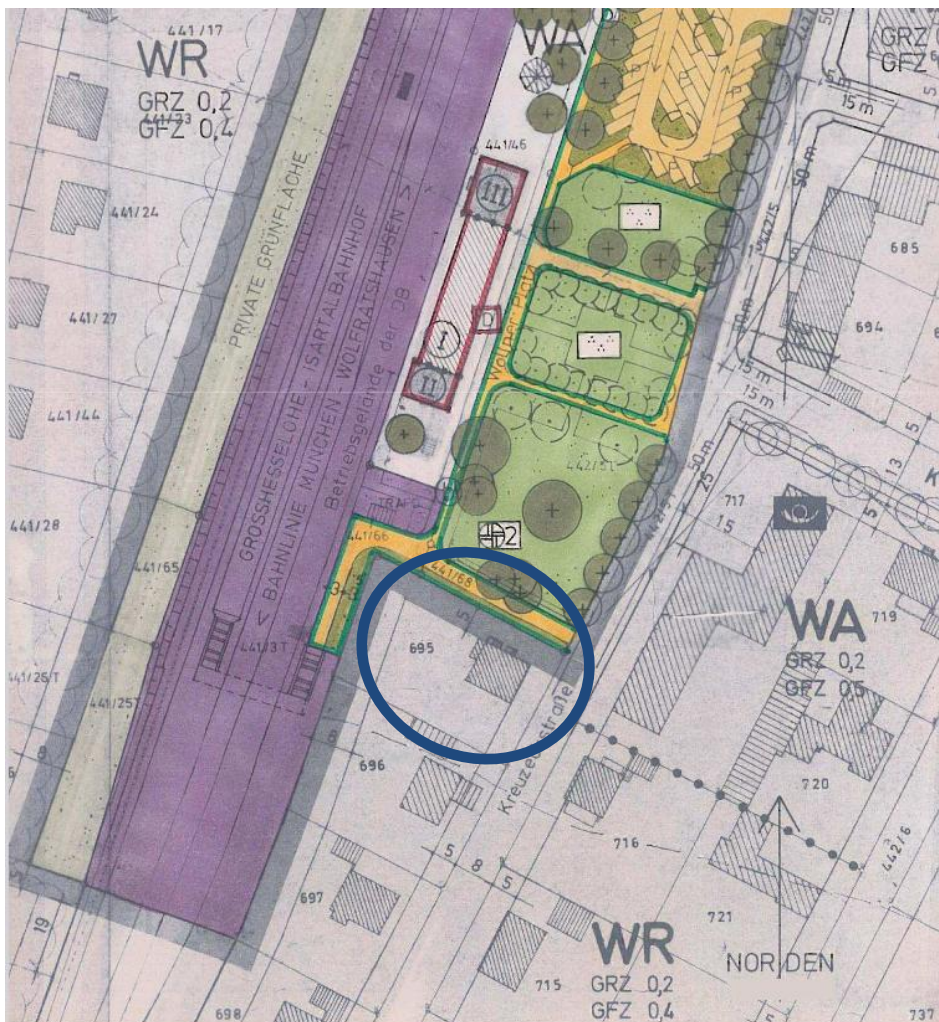
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Das Baugrundstück innerhalb des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, der öffentliche Weg zur S-Bahn als Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem BP Nr. 1 von 1978 (oben) und der 3. Änderung des BP Nr. 1 von 1991 (unten), jeweils mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab

Die vorliegende Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

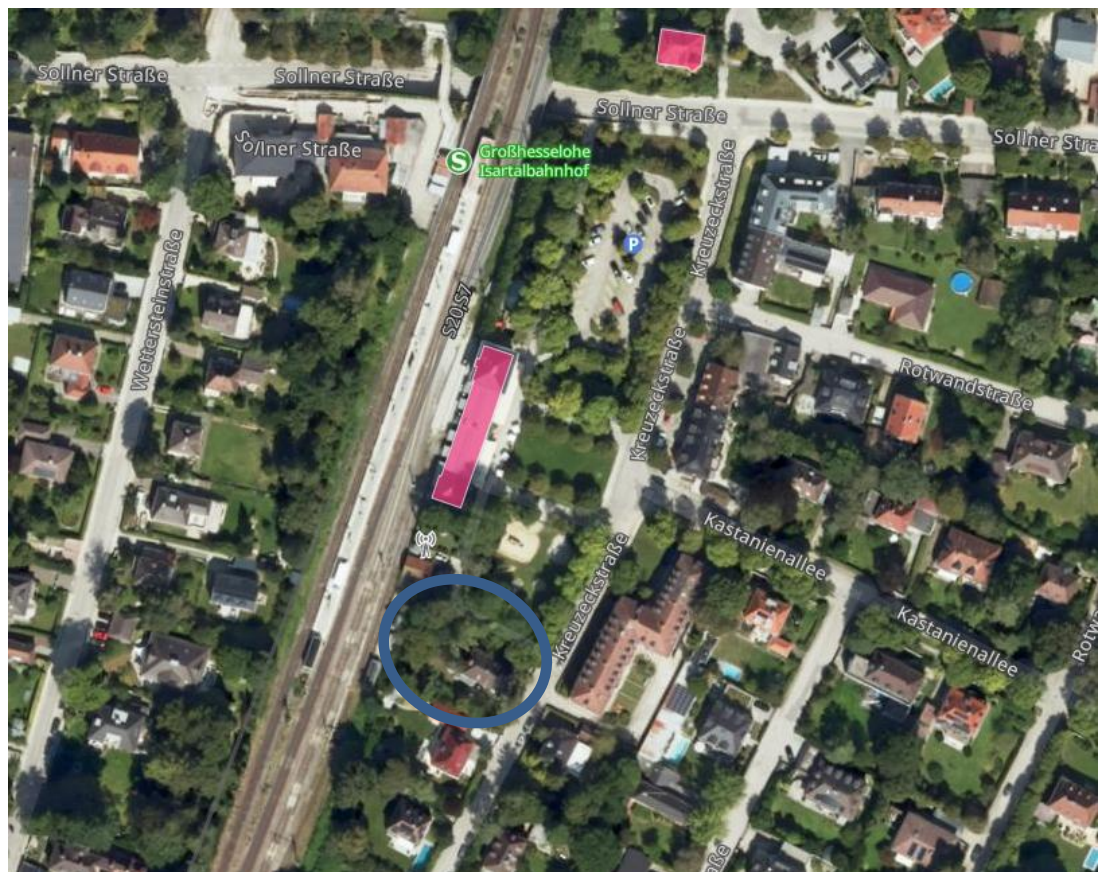
Für das Planungsgebiet gibt es den Bebauungsplan Nr. 1 Großhesselohe in der Fassung vom 24.02.1978 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung von 16.04.1991.

Das Baugrundstück Fl.Nr. 695 ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet mit einer GRZ von maximal 0,2 und einer GFZ von maximal 0,4 festgesetzt. Die Baugrenze ist jeweils 5 m von der Kreuzeckstraße und der nördlichen Grundstücksgrenze sowie 8 m von der Grenze zum Bahngrundstück entfernt.

Die Fl.Nr. 441/68 ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „selbstständig geführter Gehweg“ sowie als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

3.2 Denkmalschutz

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich der als Baudenkmal geschützte Isartalbahnhof.



Daten bayerisches Landesamt für Denkmalpflege und Planungsgebiet, ohne Maßstab,
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2025

3.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung zur Bahnlinie hat die Gemeinde sowohl eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung als auch eine

Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung beauftragt. Beide Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben von Seiten des Immissionsschutzes nichts entgegensteht, sofern gewisse Vorkehrungen getroffen werden, die in die Satzung aufgenommen wurden.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 sowie die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung von imb-dynamik GmbH, Bericht Nr. B435381a vom 10.07.2025 werden Teil der Begründung und sind ihr als Anlage beigelegt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist folgender Nachweis zu erbringen: Die Einhaltung der bauakustischen Anforderungen für das Gebäude der Kinderbetreuungseinrichtung gemäß Festsetzung A 9. Bei einer Holz-Modul-Bauweise sollte eine baudynamische Überprüfung (Deckeneigenfrequenzen und Dämpfung) erfolgen.

3.4 Stellplätze

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde sind für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung vier Pkw-Stellplätze und sieben Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Auf dem Baugrundstück wird ein Behindertenstellplatz errichtet. Außerdem soll eine Anlieferzone entstehen.

Durch die geringe Entfernung zu einem großen gemeindlichen öffentlichen Stellplatz mit weiterem Nutzungspotential bietet sich die Möglichkeit einer reduzierten Gesamtversiegelung bei gleichzeitiger Verbesserung der Verkehrssicherheit. Daher sollen die weiteren erforderlichen Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz der Gemeinde am Bahnhof Großhesselohe, etwa 100 Meter entfernt, nachgewiesen werden. Dieser Parkplatz weist eine mäßige bis geringe Auslastung auf, wodurch weder zusätzlicher Parkdruck noch Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Zudem ist die Nutzung bereits versiegelten Flächen auch im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sinnvoll, da zusätzliche Bodenversiegelung vermieden wird. Durch die Verlagerung der Stellplätze in den nördlich Bereich der Kreuzeckstraße nahe der Kreuzung mit der Sollner Straße werden die neu induzierten Verkehrsmengen überwiegend im Bereich mit gewerblichem bzw. gemischtem Gebietscharakter abgewickelt. Durch diese Verkehrslenkung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Wohngebiet in der südlichen Kreuzeckstraße mit teils beengten Straßenquerschnitt und der Verkehrsanordnung "Anlieger frei" möglichst geringgehalten.

Von einer alternativen Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf der gemeindlichen Grünfläche am Wöllner Platz wird abgesehen, um die städtebauliche Qualität mit freien Sichtachsen und die Platzwirkung zu erhalten. Die dort vorhandene Verkehrsfläche ist weiterhin als Feuerwehraufstellfläche freizuhalten und kann nicht in Stellplätze umgenutzt werden. Der damit verbundene Eingriff durch zusätzliche Versiegelung und die negative städtebauliche Wirkung stehen in keinem angemessenen Verhältnis zu der nur geringfügig kürzeren Entfernung im Vergleich zum bereits bestehenden und gewählten Standort.

Darüber hinaus spricht auch aus verkehrssicherheitsbezogener Sicht vieles für die gewählte Lösung. Die Verlagerung der Stellplätze reduziert das Verkehrsaufkommen

direkt am Kinderhaus und verringert so das potentielle Unfallrisiko. Diese Lösung entspricht auch den aktuellen Empfehlungen für bspw. Grundschulen sogenannte "Hol- und Bringzonen" in geringer Entfernung zu der Einrichtung (ca. 300 m) einzurichten und die "letzte Meile"/ letzten Meter zu Fuß zurückzulegen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, dieses Prinzip in kleinerem Maße auch bereits bei einer Kinderbetreuungseinrichtung zu implementieren. Dadurch kann frühzeitig ein Beitrag zur Entwicklung sicherer Mobilitätsgewohnheiten geleistet und eine Grundlage für die spätere selbstständige Bewältigung des innerörtlichen Schulwegs geschaffen werden.

3.5 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es handelt sich um einen Innenbereich.
- Die Grundfläche umfasst weniger als 20 000 Quadratmeter.
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der Nutzung folgt der Planungsabsicht der Gemeinde, hier eine Kinderbetreuungseinrichtung zu bauen. Der geplanten Nutzung entsprechend wird die Fl.Nr. 695 und ein kleiner Teil der Fl.Nr. 441/68 als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der verbleibende Teil der Fl.Nr. 441/68 wird wie bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Gesamtversiegelung, überbaubare Flächen, Dachform

Das festgesetzte Maß der Nutzung (GR, WH und FH) orientiert sich an der für die Kinderbetreuungseinrichtung erforderlichen Gebäudekubatur. Die Gemeinde hat für das Projekt bisher eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, aus der das festgesetzte Maß der Nutzung sowie die Gesamtversiegelung und die überbaubare Fläche abgeleitet wurden. Auch das festgesetzte Satteldach entspricht der Machbarkeitsstudie.

4.3 Verkehrserschließung

Die bestehende Erschließung über die Kreuzeckstraße und der Weg zur S-Bahn bleiben erhalten. Die Verkehrserschließung ist für die Anfahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausreichend.

Der auf dem Baugrundstück geplante Behindertenstellplatz wird so angeordnet, dass er ca. 1 m in den Weg zur S-Bahn reicht, der dann hier noch knapp 4 m breit ist.

4.4 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen

Auf dem Grundstück stehen eine Reihe zum Teil sehr großer Bäume, von denen viele aufgrund der geplanten Nutzung nicht erhalten werden können.

Als Minderung der Eingriffsfolgen werden vier standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung als Ersatzpflanzung festgesetzt.

4.5 Spezieller Artenschutz

Zum speziellen Artenschutz werden Hinweise aufgenommen, wonach die erforderlichen Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen sind.

4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Als eigene Maßnahme zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass abfließendes Niederschlagswasser zu sammeln und zur Bewässerung zu nutzen ist. In der Detailplanung der Anlagen ist damit auch zu klären, wieviel Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen abfließt. Daraus abzuleiten sind unter Berücksichtigung von technischer Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit das angemessene Volumen und die optimale Lage einer Zisterne als möglicher Sammelanlage.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Ersatzpflanzungen für den zu rodenden Baumbestand
Extreme Niederschläge	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wo möglich
Regenwassernutzung	Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung zur Bewässerung der Freiflächen
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Kompakte Gebäudeform Dach-Photovoltaik Energieoptimierte Beleuchtung
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Reduzierung der Kfz-Stellplätze, dadurch Anreiz zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel Pflanzung von Großbäumen

4.7 Immissionsschutz

Siehe Kapitel 3.3

4.8 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	1.180 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	1.020 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	160 m ²

Anlagen:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 225054/2 vom 30.04.2025
- Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung von imb-dynamik GmbH, Bericht Nr. B435381a vom 10.07.2025

Gemeinde Pullach i. Isartal, den

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)