

Gemeinde Gauting

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstraße

- 2.0 Begründung**

Gem. § 2a, BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.197/ Gauting für einen Teilbereich zwischen Bahnhofstraße und Hubertusstraße, welcher die Grundstücke mit den Flurnummern 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28 und 594/29 in Gauting umfasst.
- 2.1 Anlass der Planung**
- 2.2 Grundlagen**
 - 2.2.1 Baurechtliche Voraussetzungen
 - 2.2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.2.3 Lage des Planungsgebietes - Geltungsbereich
 - 2.2.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes
 - 2.2.5 Denkmalschutz
 - 2.2.6 Untergrundverhältnisse / Geologie / Hochwasserschutz
 - 2.2.7 Altlasten
- 2.3 Erschließung**
 - 2.3.1 Verkehrliche Erschließung
 - 2.3.2 Versorgung und Entsorgung
 - 2.3.3 Niederschlagswasser
- 2.4 Bauliche Nutzung**
 - 2.4.1 Art der Nutzung
 - 2.4.2 Maß der Nutzung
 - 2.4.3 Bauweise
 - 2.4.4 Bauliche Gestaltung
 - 2.4.5 Flächenbilanz
- 2.5 Grünordnung und Umweltbelange**
 - 2.5.1 Grünordnung
 - 2.5.2 Umweltbericht
- 2.6 Immissionsschutz**
- 2.7 Erschütterungsschutz**
- 2.8 Städtebauliches Konzept**
 - 2.8.1 Vorhaben und Erschließungsplan

3.0.

Anlagen

Mobilitätskonzept
stattbau münchen GmbH

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Schallschutz gegen Verkehrs- sowie Gewerbe- / Anlagengeräusche)
Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB
Bericht Nr. 225035 / 2 vom 28.04.2025

Verkehrliche Stellungnahme
Büro OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG

Baumliste
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Rexhep Nikçi

Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Dr. Anneliese Schlegl-Bechthold Dipl.-Forstwirtin, Sachverständige für Bäume

Brandschutzplan I Feuerwehrlflächen
Steinhofer Ingenieure Regensburg

Orientierende Altlastenerkundung
FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH

Baugrund- und Gründungsgutachten
FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH

Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung
imb-dynamik GmbH -Bericht Nr. B435261 vom 08.04.2025

2.1

Anlass der Planung

Mit der Neuentwicklung des Postareals am Bahnhofplatz / Hubertusstraße wird die Planungskonzeption aus dem Verfahren der Mehrfachbeauftragung 2019 aufgegriffen. Das Planungsbüro Beer Bembe Dellinger hat sich mit einem städtebaulichen Neuordnungskonzept für das Bahnhofsareal durchgesetzt. Es sieht für diesen Bereich des Postareals eine Neubebauung mit drei hintereinander gestaffelten Baukörpern vor, die in durchgrüntem offenen Freiflächen situiert sind. Der Grundstückseigentümer des Postareals, die HELA GmbH u. Co. KG / Ainring hat diese städtebaulichen Vorschläge aufgegriffen und durch das Planungsbüro Gutthann HIW Architekten GmbH als Konzept zur Neubebauung weiter ausgearbeitet.

Das Baurecht für dieses Vorhaben soll nun im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer, die HELA GmbH u. Co. KG / Ainring hat hierzu bei der Gemeinde einen schriftlichen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt. Dieses Bauleitplanverfahren soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat am 25.10.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197/Gauting für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstraße beschlossen. Gemäß dem vorgenannten Beschluss des Bauausschusses sollten folgende Grundstücke der Gemarkung Gauting in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden: Fl. Nrn. 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28 und 594/29.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die städtebauliche Zielsetzung einer Neubebauung der Grundstücke des Postareals planungsrechtlich gesichert. Ein fünfgeschossiges Gebäude als Kopfbau und Fassung zum Bahnhofplatz schafft den Auftakt. [Dieser Baukörper wird im Erdgeschoss Gewerbe \(Postfiliale, Einzelhandel\) aufnehmen.](#) In den darüber liegenden Geschossen sollen Büros und Arztpraxen situiert werden. Die an dieses Gebäude entlang der Hubertusstraße nach Nordosten anschließenden beiden jeweils viergeschossigen Baukörper sollen ausschließlich für Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Vorhabenträgerin HELA GmbH u. Co. KG / Ainring wird mit der Gemeinde Gauting einen Durchführungsvertrag für dieses Vorhaben abschließen.

Das Bauleitplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Folgende Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen vor:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Planung wird nach derzeitiger Einschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Voraussichtlich besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten. Zusammenfassend erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan voraussichtlich die Voraussetzungen des § 13a BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 197/Gauting ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 181 / Gauting Ortszentrum in der Fassung vom 25.06.2019 für diesen Geltungsbereich.

2.2.**Grundlagen**

2.2.1

Baurechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf den vom Bauausschuss beschlossenen Eckdaten vom 25.10.2022 „Aufstellungsbeschluss“ und dem daraus entwickelten Vorhaben- und Erschließungsplan Stand aktuell „27.06.2023“.

Art und Maß der Nutzung:

- Komplex aus drei Einzelgebäuden: Haus A 5 geschossig mit Flachdach zum Bahnhofplatz, Haus B und C jeweils 4 geschossig mit Flachdach an der Hubertusstraße
- Offene Bauweise
- Art der Nutzung: Ableitung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Maß der Nutzung: Festlegung über maximal zulässige Grundfläche I und II
- Wandhöhe: Maximale Wandhöhen in Anlehnung an das städtebauliche Konzept
- Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4H gemäß Art.6 Abs. 5 BayBO.
- Vorfeld Haus A zum Bahnhofplatz offen mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
- Haus A: EG: Gewerbe (Postfiliale, Einzelhandel), 1.- 4. OG: Büronutzung
- Haus B und Haus C: ausschließlich Wohnen
- Gebäudeerschließung von Bahnhofplatz bzw. Hubertusstraße aus
- Erschließung/ ruhender Verkehr: TG über Hubertusstraße angebunden
- Stellplatznachweis in Verbindung mit Mobilitätskonzept
- Die Flachdächer der künftigen Gebäude sollen begrünt und durch Photovoltaik genutzt werden.

Aus ortsplanerischen Gründen ist eine bauliche Verdichtung an dieser im Ortsgefüge zentral gelegenen Stelle anzustreben, zumal hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur S-Bahnstation und dem am Bahnhofplatz gelegenen neuen Ladenzentrum in größerem Umfang Wohnraum neu geschaffen werden soll.

In der Satzung der Gemeinde Gauting über ein von der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe ist in § 3 festgelegt, dass in Bebauungsplänen gesonderte Abstandsflächen festgesetzt werden können, die von der ansonsten geltenden Abstandsfläche 1 H abweichen. Aus Gründen der oben dargestellten gewünschten baulichen Verdichtung auf dem Postareal soll dort von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden und es sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verkürzte Abstandsflächen festgesetzt werden. Die Tiefe der festgesetzten Abstandsflächen achtet jedoch immer die Regelung aus Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO: 0,4 H, mindestens 3 m.

2.2.2

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting aus dem Jahr 1992 ist das Umfeld des Vorhabens als "Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" Zweckbestimmung Post" dargestellt. Um das Plangebiet herum liegt reines Wohngebiet. Zum Bahnhof hin schließen Besondere Wohngebiete an.

2.2.3

Lage des Planungsgebiets - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zwischen Hubertusstraße, Bahnhofplatz und Bahnlinie in der Ortsmitte von Gauting und umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Größe	Eigentümer
594/23	ca. 2.867,23 m ²	HELA GmbH u. Co. KG
594/25	ca. 118,21 m ²	HELA GmbH u. Co. KG
594/26	ca. 33,86 m ²	HELA GmbH u. Co. KG
594/27	ca. 19,40 m ²	HELA GmbH u. Co. KG
594/28	ca. 291,42 m ²	Gemeinde Gauting
594/29	ca. 218,07 m ²	HELA GmbH u. Co. KG
<i>Gesamtfläche</i>	<i>ca. 3.548,19 m²</i>	

2.2.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist relativ eben. Nordwestlich zum Bahndamm steigt das Gelände nach der Grundstücksgrenze an. Die Neubebauung wird auf ein Höhenniveau gesetzt und gegenüber dem Ursprungsgelände leicht abgesenkt.

Der Umgriff ist eng gefasst und beinhaltet ausschließlich die Grundstücksflächen, die mit diesem Bebauungsplan neu geordnet und entwickelt werden sollen: Fl. Nr. 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28 und 594/29. Nordwestlich grenzt die Bahnachse an. Im Nordosten schließen direkt Wohnbaustrukturen an. Südöstlich begrenzt die Hubertusstraße den Geltungsbereich und im Südwesten bindet der Umgriff direkt an den Bahnhofplatz an.

Im Bestand ist das Grundstück zum Bahnhofplatz bebaut und wird als Deutsche Postfiliale genutzt. Der Parkplatz dient heute neben dem Parken auch als Umschlagsfläche für die Post. Das Grundstück wird vollständig frei gemacht und die bestehende Bebauung abgebrochen.

Der auf den Grundstücken vorhandene Gehölzbestand wurde in einem Baumbestandsplan aufgenommen und bewertet. Der überwiegende Anteil der Bäume im Bereich des Umgriffs kann nicht erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Neupflanzungen fest. Die wertvollen Baumstrukturen auf den Nachbargrundstücken am Bahndamm als auch zu Grundstück Fl.Nr.594/16 sollen erhalten werden.

2.2.5 Denkmalschutz

Im Umfeld des Umgriffs im Bereich der öffentlichen Grünfläche befindet sich kein kartiertes Boden- oder Baudenkmal. Es ist davon auszugehen, dass bei den Baumaßnahmen keine weiteren Bodendenkmäler in Erscheinung treten werden.

2.2.6 Untergrundverhältnisse / Geologie / Hochwasserschutz

Die auf dem Grundstück zu erwartenden Untergrundverhältnisse wurden in einem Baugrundgutachten zusammengestellt, das von der Fa. FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH vorgelegt wurde. Es wurde festgestellt, dass im Baugbiet gute geotechnische Voraussetzungen für die Baumaßnahme vorliegen, bereichsweise aber nur mäßig durchlässige Böden anstehen. Bei Einhaltung der im Gutachten angeführten Gründungsempfehlungen und -hinweise wird eine wirtschaftliche und technisch einwandfreie Gründung gegeben sein.

Die quartären Kiese bilden im Münchner Raum im Allgemeinen den obersten Grundwasserleiter. Die oberste tertiäre Schluffschicht schließt das 1. Grundwasserstockwerk nach unten hin ab. Dieses wird auch als quartäres Grundwasserstockwerk bezeichnet. Die Grundwasserfließrichtung ist im Bereich Gauting dem Verlauf der Würm entsprechend nach Nordosten gerichtet. Das Grundwassergefälle beträgt ca. 0,2 % bis 0,3 %. Erwartungsgemäß wurde mit keinem der Aufschlüsse das Grundwasser angebohrt. Der mittlere Grundwasserstand ist in der geologisch-hydrologischen Karte von München (vgl. Kapitel 2) bei ca. 544,0 m ü NN ausgewiesen. Dies entspricht rund 36 m unter GOK. Das Grundwasser hat somit keinen Einfluss auf das Bauvorhaben. Das Plangebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

2.2.7

Altlasten

Die Grundstücke mit den Flurnummern 594/23 und 594/29 Gemarkung Gauting sind als Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster erfasst. Bodenuntersuchungen haben Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben. Im Zuge der Neubebauung soll eine bodenschutzrechtliche Sanierung erfolgen. Ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG soll baubegleitend entsprechende Beweis-sicherungsproben nach den Vorgaben der BBodSchV durchführen. Anhand eines Abschlussberichtes wird dann vom Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umwelt-schutz, über die Entlassung aus dem Altlastenkataster entschieden.

~~Auf Basis der orientierenden Altlasterkundung durch das Büro Frank + Bumiller + Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH ist kein deutliches Risiko für eine Altlast am Grundstück zu erkennen. Die erbohrten kiesigen Auffüllungen, die den Großteil der Auffüllböden ausmachen, waren durchwegs „sauber“. Der Oberboden wies eine hohe PAK-Belastung auf, die darunter liegenden aufgefüllten Schluffe (Unterboden) wiesen noch eine mäßige PAK-Belastung auf, die wiederum darunter liegenden Böden wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte mehr auf. Es wird stark davon ausgegangen, dass diese PAK-Belastung nicht auf eine Vornutzung des Geländes, sondern auf die Verkehrswege um das Grundstück herum und die damit einhergehende Ruß-Entstehung zurückzuführen ist.~~

2.3.**Erschließung**

2.3.1.

Verkehrliche Erschließung

Die Untersuchungen aus der *„Verkehrlichen Stellungnahme“* des Büro OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG zeigen, dass die Einmündung Bahnhofplatz/Jägerstraße /Hubertusstraße in den maßgebenden Spitzenstunden am Morgen und Abend auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Neuverkehrs mit Verkehrsqualitätsstufe B gut leistungsfähig ist und ausreichende Kapazitätsreserven für mögliche Zunahmen des allgemeinen Verkehrsaufkommens im Bereich Bahnhofplatz aufweist. Die berechneten maximalen Rückstaulängen liegen dabei bei ca. 12-13 m (2 Kfz). Gemäß den vorliegenden Planungen liegt die geplante Tiefgarageneinfahrt des Bauvorhabens in der Hubertusstraße in einem Abstand von knapp 30 m von der Haltelinie zur Einmündung Bahnhofplatz, sodass eine Überstauung der Tiefgarageneinfahrt und damit Behinderungen im Verkehrsfluss bzw. ein Rückstau in den Bahnhofplatz nicht zu befürchten ist. Das bestehende absolute Halteverbot auf der Ostseite der Hubertusstraße (gegenüberliegende Straßenseite) sollte beibehalten werden, um Behinderung im Begegnungsverkehr zu vermeiden.

Die Schleppkurvenprüfung der Tiefgaragenrampe und der Zu- und Abfahrt Hubertusstraße zeigt keine Konflikte hinsichtlich der Befahrung im Begegnungsverkehr auf. Die Sichtdreiecke sind bei der maßgebenden Ausfahrt aus der Tiefgarage sowohl in Bezug auf die querenden Fußgänger und Radfahrer als auch auf den bevorrechtigten Verkehr auf der Hubertusstraße entsprechend den Vorgaben der RAS 06 eingehalten. Innerhalb der Tiefgarage ist eine Drehung der Befahrungsrichtung aus verkehrlicher Sicht zu empfehlen, da dadurch der Konfliktpunkt am Rampenfuß zwischen ein- und ausfahrendem Verkehr vermieden wird.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben befinden sich neben der S-Bahn-Haltestelle Gauting diverse Bushaltestellen. Damit ist die Verbindung per ÖPNV nach München sowie in die Gauting umgebenden Ortschaften wie z.B. Gilching, Gräfelfing, Starnberg etc. gegeben. Mit dem X910 steht sogar eine Expressbuslinie zur Verfügung.

Stellplätze Pkw

Die Anzahl der Stellplätze wird baugebietsbezogen unter Berücksichtigung der im VEP zugelassenen Nutzungen festgelegt. Die Satzung der Gemeinde Gauting zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 29.02.2024 kommt in-

soweit nicht zum Tragen, da hier ein Mobilitätskonzept durch die stattbau münchen GmbH erarbeitet wurde. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, den Stellplatzschlüssel zu reduzieren und den Bewohner*innen alternative Elemente zur Verfügung zu stellen. Das Mobilitätskonzept sieht für das Vorhaben eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen und ein car-sharing-Konzept mit ein bis zwei Fahrzeugen vor. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum S-Bahnhof Gauting und den daneben am Bahnhofplatz bestehenden weiteren ÖPNV-Busverbindungen wird eine von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde abweichende Stellplatz-Anzahl für Pkws und dafür zum Ausgleich eine Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze um 20 % vorgeschlagen. Zu den PKW-Stellplätzen gehören neben den Stellplätzen für das künftige Vorhaben auch die Stellplätze, die auf dem Postareal für Besucher des am Bahnhofplatz gelegenen Ärztehauses grundbuchrechtlich gesichert nachzuweisen sind. Diese sollen entlang der Hubertusstraße und in einer Tiefgarage situiert werden. Die Fahrradabstellplätze und die Stellplätze für bike sharing-Räder sowie eine Fahrradreparaturwerkstatt werden in den Gebäuden integriert, in der Tiefgarage und als offene, den Wohngebäuden zugeordnete Abstellanlagen.

Danach ermittelt sich folgender Stellplatzbedarf Pkw:

Das Konzept sieht für den Bereich Wohnen und Gewerbe einen abweichenden Stellplatzschlüssel für Pkw sowie eine Erhöhung der Fahrradabstellplätze von 20 % vor. Basierend auf den Grundlagen, der Analyse und den speziellen Anforderungen des Vorhabens wird der Stellplatzschlüssel (Pkw) im Bereich Wohnen differenzierter als nach der Größe der WE betrachtet und für den Bereich Gewerbe wird die Stellplatzanzahl (Pkw) um 20 % gegenüber der Satzung reduziert. Die reduzierte Anzahl der Pkw-Stellplätze wird durch das Mobilitätskonzept kompensiert.

Infolge der vorgestellten Anpassungen werden für den Bereich Gewerbe 33 Pkw-Stellplätze (inkl. 10 StPl Nachweis Ärztehaus) sowie 34 Fahrradstellplätze hergestellt.

Haus B und C Wohnen:

Bis 50 m ²	0,8 Stellplatz	4 Wohnungen	3 Stellplätze
50 – 70 m ²	1 Stellplatz	18 Wohnungen	18 Stellplätze
70 – 120 m ²	1,5 Stellplätze	11 Wohnungen	17 Stellplätze
120 m ²	1,5 Stellplätze	<u>1 Wohnung</u>	<u>2 Stellplätze</u>
		34 Wohnungen	40 Stellplätze

Haus A:

Büro Praxen	1 Stellplatz/ je 40 m ²	1.001 m ² NUF	25 Stellplätze	- 20 %
Laden Gewerbe	1 Stellplatz/ je 30 m ²	120 m ² NUF	4 Stellplätze	- 20 %
Ärztzhaus	10 Stellplätze		<u>10 Stellplätze</u>	
			33 Stellplätze	

Gesamt Stellplatzbedarf PKW : 73 Stellplätze

Stellplatz Nachweis:

Vorhanden in der Tiefgarage:	65 Stellplätze
Oberirdisch:	<u>10 Stellplätze</u>

Gesamt Stellplatznachweis auf dem Grundstück: 75 Stellplätze

Die ermittelte Stellplatzanzahl entspricht den Erfordernissen der im VEP zugelassenen Nutzungen unter Einbeziehung des Mobilitätskonzeptes. Der Nachweis erfolgt über eine Tiefgarage mit 65 Stellplätzen sowie 10 oberirdische Stellplätze, also insgesamt 75 Stellplätze.

Fahrradabstellplätze

Die ermittelte Anzahl an Fahrradabstellplätzen entspricht ebenfalls den Erfordernissen der im VEP zugelassenen Nutzungen unter Einbindung des Mobilitätskonzeptes. Daraus ergibt sich für das geplante Vorhaben ein Bedarf an Fahrradabstellanlagen von 154 Stück. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und müssen auf dem Grundstück

vorhanden sein. Der Nachweis erfolgt über Abstellanlagen in der Tiefgarage sowie oberirdisch den Häusern zugeordnete Abstellanlagen.

Danach ermittelt sich folgender Bedarf an Fahrradabstellplätzen:

Haus B und C Wohnen:

Bis 50 m ²	2 Stellplätze	4 Wohnungen	8 Stellplätze + 20 %
50 – 70 m ²	4 Stellplätze	18 Wohnungen	72 Stellplätze + 20 %
70 – 120 m ²	4 Stellplätze	11 Wohnungen	44 Stellplätze + 20 %
120 m ²	4 Stellplätze	<u>1 Wohnung</u>	<u>4 Stellplätze</u> + 20 %
		34 Wohnungen	154 Stellplätze

Haus A:

Büro Praxen	1 Stellplatz/ je 40 m ²	991m ² NUF	25 Stellplätze + 20 %
Laden Gewerbe	1 Stellplatz/ je 30 m ²	130 m ² NUF	<u>4 Stellplätze</u> + 20 %
Ärztzhaus	-		35 Stellplätze

Gesamt Fahrradabstellplatzbedarf: 189 F Stp

Nachweis Fahrradabstellanlagen:

Vorhanden in der Tiefgarage:	131 F Stp
Oberirdisch	70 F Stp

Gesamt Nachweis Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück: 201 F Stp

2.3.2 Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Das Gebiet kann mit Wasser, Elektrizität und Abwasser erschlossen werden, diese Sparten liegen im öffentlichen Raum an. Die Abwasserentsorgung und die Wasserversorgung erfolgen über den Versorger Würmtal-Zweckverband.

Abfallbeseitigung

Die Aufstellflächen zur Bereitstellung der Abfallbehälter am öffentlichen Verkehrsraum sollten so situiert sein, dass eine freie Befahrbarkeit von dreiachsigen Abfallsammel-fahrzeugen, auch bei bereitgestellten Abfallsammelbehältnissen, gewährleistet werden kann sowie dass sie den Erfordernissen der aktuell geltenden Abfallwirtschaftssatzung entsprechen.

2.3.3 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des im Umgriff befindlichen Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser bzw. das Dachflächenwasser sowie das Straßen- und Wegflächenwasser werden über Rigolen gesammelt und versickert.

Versickerung

Aufgrund der deutlichen Schwankungen der am Grundstück anstehenden quartären Kiese hinsichtlich ihres Feinkornanteils ist besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu legen. Dies gilt zum einen für die Dachentwässerung und zum anderen für die Entwässerung von Straßen, Wegen und Freiflächen. Die anstehenden Böden weisen bereichsweise eine gute, an anderen Stellen hingegen nur eine mäßige bis schlechte Durchlässigkeit auf. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich, wenn der Durchlässigkeitskoeffizient k_f zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Zur Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser sind daher nur die schwach schluffigen bis schluffigen Kiese geeignet. Der mittels Nasssiebung von vier verschiedenen Proben aus den quartären Kiesen mit relativ geringem Feinkornanteil ermittelte k_f -Wert liegt bei ca. $5 \cdot 10^{-4}$ m/s. Es wird empfohlen das zu versickernde Niederschlagswasser zu fassen, entsprechend di-

mensionierten Rigolen zuzuleiten und das Niederschlagswasser über diese in den schwach schluffigen bis schluffigen Kiesen zu versickern.

2.4

Bauliche Nutzung

2.4.1

Art der Nutzung

Die zulässigen Nutzungen werden vorliegend über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, der über den Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind Büros, Läden, Praxen und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen im Plangebiet zulässig. Die Art der baulichen Nutzung ist damit hinreichend definiert, sodass die Gemeinde davon absieht, im Bebauungsplan eine Gebietsart festzusetzen. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese Regelungstechnik zulässig und üblich.

Die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Nutzung fügt sich insoweit in die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung ein. Wie oben dargelegt, sind auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Gebäude Haus A am Bahnhofplatz verbindlich Büros, Läden und Dienstleistungsnutzungen festgelegt. Haus B und C sind ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.

2.4.2

Maß der Nutzung

Die Gemeinde setzt in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung absolute Maße, nämlich die Grundfläche (GR) und die Wandhöhe der baulichen Anlagen fest und verzichtet auf eine Regelung mittels relativer Maße wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).

Grundfläche

Für die Grundstücke Fl. Nr. 594/23 und 594/29 wird zusammen eine maximal zulässige Grundfläche von 1.546,00 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 2.890 m² überschritten werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet weder § 17 Abs. 1 BauNVO noch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Anwendung, vielmehr ist die städtebauliche Verträglichkeit im Einzelfall für das spezifische Vorhaben zu evaluieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche I von 1.546 m² entspricht einer Grundflächenzahl von 0,50.

Vorliegend entsprechen die auf dem Vorhabengrundstück zulässigen und in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen einem Mischgebiet bzw. Besonderen Wohngebiet. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO in der derzeit geltenden Fassung darf für Mischgebiete bzw. Besondere Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden. Die festgesetzte GR liegt somit unterhalb dieser Obergrenze.

Auch die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,94 ist vorliegend berechtigt. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Unabhängig davon, dass diese Vorschrift beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Anwendung findet, so ist diese Überschreitung vorliegend dennoch durch ausreichende städtebauliche Gründe getragen. Die Überschreitung dient im Wesentlichen dazu, eine für das Baugebiet angemessene große Tiefgarage zu ermöglichen.

Städtebauliches Ziel ist es, die überwiegende Anzahl der Stellplätze des Baugebiets unterirdisch nachzuweisen. Dies dient auch der Sicherung ausreichender Freibereiche auf dem Baugrundstück oberirdisch, die ansonsten von Stellplätzen belegt werden müssten. Dies hat im Übrigen positive Auswirkungen auf das Ortsbild und dient auch den Geboten der Innenverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Angesichts dieser gewichtigen städtebaulichen Gründe sieht die Gemeinde die Festsetzung der GRZ abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,93 vorliegend als begründet und zulässig an.

Wandhöhe

Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von $\pm 0,00 = 580,40$ m ü. NHN (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H gemäß Art.6 Abs. 5 BayBO. Als Abstandsflächentiefe wird die maximal zulässige Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen sowie der Festsetzung durch Planzeichen B.1.3 festgesetzt.

Mit der geplanten Neubebauung werden die Abstandsflächen gemäß BayBO Art.6 Abs. 5 BayBO an allen Gebäudeseiten zu den Nachbargrundstücken eingehalten, bis auf die Gebäudeseite nach Nordwesten zur Bahnachse. Hier besteht ein Gestattungsvertrag mit *Deutsche Bahn AG DB Immobilien Vertragsrecht I* hinsichtlich der Übernahme der Abstandsflächen.

2.4.3

Bauweise

Die Bauweise ist durch die Planzeichnung festgesetzt, die den V+E Plan abbildet. Ziel ist es eine offene Baustruktur zu schaffen im Übergang zur bestehenden gewachsenen Baustruktur nach Nordosten an der Hubertusstraße.

2.4.4

Bauliche Gestaltung

Zur städtebaulichen Einbindung in das Umfeld wird die Neubebauung mit drei eigenständigen Baukörpern in Höhe und Gebäudeausformung als offene Baustruktur ausgebildet. Ein 5-geschossiger Baukörper mit Gründach, welcher den Bahnhofplatz markant fasst bildet den Auftakt sowie 2 Baukörper 4-geschossig an der Hubertusstraße angeordnet staffeln sich zu den Bestandsquartieren an der Hubertusstraße ab.

Die Fassadengestaltung soll im Hinblick auf Klimaanpassung und Klimaschutz helle und gedeckte Putzfassaden bzw. helle Fassadenbekleidungen ohne auffallende Muster oder Farben umsetzen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan schlägt ein hinterlüftetes Fassadensystem mit einer Holzfassadenhülle in Natur bzw. vorvergraut vor. Alternativ wird ein Fassadenplattensystem "Trespa" vorgeschlagen in Kombination mit verputzten Fassadenbändern. Die Fensterelemente sind als Holz-AluKonstruktion geplant. Geschlossene Teilflächen insbesondere zum Bahndamm sehen eine Fassadenbegrünung vor. Die Farbgebung soll insgesamt hell gehalten werden, grau/ braun in Kombination mit weiß.

Die Erschließung der vorgenannten Nutzungen erfolgt fußläufig primär über die Hubertusstraße, die Erschließung für PKWs geschieht ebenfalls über die Hubertusstraße; hier ist die Zufahrt zur Tiefgarage und zu ebenerdigen Stellplätzen entlang der Hubertusstraße situiert. Fahrradabstellanlagen werden oberirdisch zwischen den bzw. innerhalb der Häuser zur Hubertusstraße angeordnet als auch in der Tiefgarage untergebracht. Die Dachflächen werden alle als Biodiversitätsdach (höherwertige Extensivbegrünung oder einfache Intensivbegrünung) dauerhaft begrünt mit einem erhöhten Substrataufbau. Zur Drosselung des Regenwassers ist eine Kombination mit Retentionsdach zulässig. Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik sollen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und sich nicht ausschließen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, den am Bahnhofplatz gelegenen Teilbereich dieses Areals stärker zu betonen. Da das Postareal am tiefsten Punkt des Bahnhofplatzes gelegen ist, erscheint es wünschenswert, durch eine entsprechend stärker dimensionierte Baumasse hier einen baulichen Abschluss am nördlichen Ende des

Bahnhofplatzes und damit eine städtebaulich wirksame Fassung des städtebaulichen Raumes zu schaffen, das im Zusammenspiel mit dem Geschäftshaus- und Wohnkomplex am anderen Ende des Bahnhofplatzes wirksam wird.

Das mit der Realisierung des Projekts am Postareal beauftragte Planungsbüro Gutthann HIW Architekten GmbH / Donaustauf hat mittlerweile das Konzept zur Neubebauung des Postareals weiter ausgearbeitet. Danach soll am Bahnhofplatz ein fünfgeschossiges Gebäude entstehen, das im Erdgeschoss wie bislang auch die Postfunktion aufnehmen wird. In den darüber liegenden Geschossen sollen Büros und Arztpraxen situiert werden. Die an dieses Gebäude entlang der Hubertusstraße anschließenden beiden jeweils viergeschossigen Baukörper sollen ausschließlich für Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

2.4.5	Flächenbilanz:	
	Umgriff vorhabenbezogener Bebauungsplan:	3.548,19 m ²
	Höchstzulässige Grundfläche Hauptbaukörper	1.546,00 m ²

2.5. Grünordnung und Umweltbelange

2.5.1 Grünordnung
Der Grünordnungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Im Rahmen der baulichen Umsetzung ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erstellen.

Gestaltungsmaßnahmen Grünordnung

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhaltung von erhaltenswerten Bäumen und Gehölzen, die nicht durch die Neubebauung gerodet werden müssen.
- Versickerungsfähige Beläge und Schotterrasenflächen für oberirdische Stellplätze
- Transparente Einzäunung ohne dichte Abpflanzung an der Südwestgrenze. Verzicht auf Einzäunung zwischen Neubau und öffentlicher Freifläche sowie hin zum Bahnhofplatz
- Extensive Dachbegrünung / Wiese zur Rückhaltung des Dachwassers und Verbesserung des Kleinklimas.
- Rasenmuldenflächen zwischen den Baustrukturen zur Versickerung / Verdunstung von Oberflächenwasser
- Grünstreifen entlang der Hubertusstraße sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und einzugrünen.
- Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers: Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.
- Gemeinschaftlich genutzte Grünflächen sind in parkartiger, offener Weise zu gestalten.
- Fassadenbegrünung
- Animal Aided Design: Maßnahmen zum Artenschutz
- Öffnung der Platzfläche vor Haus A zum Bahnhofplatz

Baumschutzverordnung/Ersatz von neu zu pflanzenden Bäumen

Für die Baumaßnahme sind einige, auch erhaltenswerte Bäume auf den Grundstücken zu fällen. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Ersatzpflanzungen festgesetzt. Auch bestehende zu erhaltende Bäume, die durch Schäden verloren gehen, sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

2.5.2 Umweltbericht

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens - Verfahren gemäß § 13a BauGB - wird kein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltprüfung ist nach der Vorprüfung im Einzelfall nicht erforderlich und ein ökologischer Ausgleich ist nicht nachzuweisen. Der Bau-

ungsplan entwickelt sich aus dem Bestand und dient im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer Nachverdichtung der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung:

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume:

Die Grundstücke Fl. Nr. 594/23 und 594/29 sind heute bereits in großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Im Umfeld der versiegelten Flächen weisen die Grünflächen keine gärtnerische Gestaltung auf. Ein ortsbildprägender Baumbestand ist an den Rändern und zum Bahndamm vorhanden. Die Grünflächen sind von eher geringer Wertigkeit. Es sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete etc. durch die Planung betroffen.

Schutzgut Boden:

Das zu bebauende Grundstück liegt in der quartären Schotterrinne des Würmtals, die eine leicht nach Norden geneigte, ebene Fläche bilden und in die umliegenden Altmoränen einschneiden. Die Schmelzwasserschotter sind im Untersuchungsgebiet ca. 20 bis 30 m mächtig. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist gering.

Schutzgut Wasser:

Bachläufe, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf die Grund- und Abwasserhältnisse sowie auf Natur und Landschaft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das von den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in das Grundwasser breitflächig über Mulden und Rigolenanlagen geleitet, die den Vorgaben des DWA-Merkblatts M 153 entsprechen. Das Niederschlagswasser wird somit gereinigt in den Untergrund eingeleitet. Die Grundwasserhältnisse werden durch die geplanten Maßnahmen somit weder qualitativ noch quantitativ nachteilig beeinflusst. Das Grundwasser steht im Baubereich nicht hoch an. Die Bedeutung des Geltungsbereichs hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist mäßig.

Schutzgut Klima/ Luft:

Aufgrund der bestehenden und umgebenden baulichen Nutzungen und der innerörtlichen Lage sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild:

Die wenigen intensiv gärtnerisch gepflegten Grünflächen haben keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Der Geltungsbereich hat in Bezug auf die Bevölkerung vor Ort keine Bedeutung für die Naherholung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Es befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler im nahen Umfeld zum Vorhaben. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Denkmalschutz ist eher gering.

Die geplante Neuentwicklung mit der Nachverdichtung und der größeren Versiegelung stellt jedoch einen Eingriff mit Veränderung in das Ortsbild dar. Durch zusätzliche Versiegelung werden vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie der Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wohingegen das Vermeidungsgebot auch im vorliegenden Fall zu beachten ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Bestand

Wasserdurchlässige Beläge (bei Stellplätzen, sonstige nicht versickerungsfähige Beläge mit Gefälle bzw. Ableitung des Niederschlagswassers zu Sickeranlagen)

Ziel: Verminderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung, verzögerter Oberflächenabfluss, Rückführung des Oberflächenwassers ins Grundwasser.

Gemeinsame Erschließungsflächen nutzen

Ziel: Vermeidung und Minimierung der versiegelten Flächen.

Zulässigkeit maximal V Vollgeschoße

Ziel: Optimierung bzw. Vermeidung von zusätzlich überbauten Bereichen | Nachverdichtung in die Höhe

Zulässigkeit Tiefgarage im Wesentlichen unter überbauten Bereichen

Ziel: Minimierung von oberirdischen Stellplätzen, Verminderung der Beeinträchtigung durch weitere Versiegelung

Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere zum Bahndamm und mit Neupflanzungen zum öffentlichen Raum der Hubertusstraße. Durch Neupflanzungen kann der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert werden und eine Einbindung der Bebauung gefördert werden. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 15 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Biodiversitätsdach (Höherwertige Extensivbegrünung oder einfache Intensivbegrünung) dauerhaft zu begrünen.

Ziel: Sicherung und Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes, Ökologischer Ausgleich und Artenschutz, Drosselung des Regenwassers ist eine Kombination mit Retentionsdach.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von baulichen Maßnahmen sind die Regelungen zum Artenschutz einzuhalten. Besonders hervorzuheben sind:

Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutsaison in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2., Schutz des bestehenden und zu erhaltenden Baumbestandes soweit als möglich, Ersatzpflanzung zur Aufrechterhaltung von Gehölzstrukturen für geschützte Arten, Fassaden- und Dachbegrünung, Aufhängung von Nistkästen bei Höhlenbäumen, Einsatz von Lampen mit Blendbegrenzung.

2.6

Immissionsschutz

Das Bauvorhaben liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecken 5504 und 5540 (Regionalverkehr, S-Bahn) sowie der Straßenverkehrsgeräusche Bahnhofplatz bzw. Pippinplatz.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren sind die genannten Verkehrsgeräuscheinwirkungen anhand der einschlägigen Regelwerke zu ermitteln und zu beurteilen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude zu ermitteln.

Zudem entstehen auf dem Plangrundstück Gewerbe- bzw. Anlagengeräusche durch die gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Büros/Praxen), die oberirdischen Pkw-Stellplätze, die Tiefgaragenzufahrt sowie den Betrieb von Wärmepumpen im Freibereich. Daher ist die Verträglichkeit dieser Geräusche in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung zu prüfen und die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr) ergeben sich an den geplanten Gebäuden folgende höchste Beurteilungspegel:

- *Nordwestfassaden 70 dB(A) tags / 65 dB(A) nachts*
- *Südwestfassaden 69 dB(A) tags / 64 dB(A) nachts*
- *Nordostfassaden 65 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts*
- *Südostfassaden 60 dB(A) tags / 52 dB(A) nachts*

Zudem wurden die Maximalpegel aufgrund der Zugvorbeifahrten der Regionalzüge an den Gebäuden ermittelt.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) zeigt an den schallzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts. An den schallabgewandten Südostfassaden der Gebäude werden die Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude sowie die Notwendigkeit von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer. Der Bebauungsplan sieht hier unter B. Festsetzungen durch Text 6.1.1 und 6.1.2 Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm vor.

Sowohl aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand entlang der bahnseitigen Grundstücksgrenze) als auch besondere Schallschutzkonzepte (z.B. verglaste Vorbauten) zum Schutz der Wohngebäude sind im vorliegenden Fall nicht zielführend.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) sind nicht zwingend erforderlich, da von einer ausreichenden Aufenthaltsqualität auszugehen ist. Sofern Wert auf eine hohe Wohnqualität gelegt wird, kann beispielsweise durch die seitliche Abschirmung der Balkone bzw. Terrassen mit Verglasungen die Belastung bei Zugvorbeifahrten in den geschützten Teilbereichen der Außenwohnbereiche spürbar gemindert werden.

Untersuchungsergebnisse Gewerbe- und Anlagengeräusche

Aufgrund der Gewerbe- und Anlagengeräusche (Parkplatz, Tiefgaragenzufahrt, Anlieferungen, Luftwärmepumpen) ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts.

Während der Tageszeit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten im WR-Gebiet um mindestens 2 dB(A) und im WA-Gebiet um mindestens 9 dB(A) unterschritten. Die maßgebliche Geräuschbelastung entsteht durch den gewerblichen Parkverkehr und die Anlieferungen bei Haus A.

In der nach TA Lärm zu beurteilenden lautesten Nachtstunde (i.d.R. 22:00 bis 23:00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im WR-Gebiet um mindestens 1 dB(A) und im WA-Gebiet um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Die maßgebliche Geräuschbelastung entsteht durch die nächtliche Nutzung der Tiefgarage durch Anwohner sowie den Betrieb der Luftwärmepumpen bei Haus C.

Hinsichtlich des gewerblichen Parkverkehrs (oberirdische Stellplätze, TG-Zufahrt) sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Nutzung der gewerblichen Einheiten (Einzelhandel, Büros, Praxen) findet im Regelfall nur außerhalb der Ruhezeiten, d.h. im Zeitraum 07:00 bis 20:00 Uhr statt. Die Anlieferungen bei Haus A sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.

Der Betrieb von Luftwärmepumpen für Haus A und B (5 Anlagen) und Haus C (2 Anlagen) mit einer typischen Schalleistung je Anlage von LWA = 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts im geräuschreduzierten Modus zeigt die Verträglichkeit bezüglich der benachbarten Wohnbebauung und ist ohne weitere Schallschutzmaßnahmen möglich. Der Bebauungsplan enthält zu den Gewerbe- und Anlagengeräusche unter 6.2 entsprechend Festsetzungen.

Im Rahmen des Bauvollzugs ist eine Prüfung der konkret geplanten Luftwärmepumpen durchzuführen. Durch den Betrieb der Anlagen sind an der nächstgelegenen benachbarten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WR- bzw. WA-Gebiete um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197/Gauting zum Neubau eines Geschäftsgebäudes sowie zwei Wohngebäuden.

2.7

Erschütterungsschutz

Zum Erschütterungsschutz liegt eine Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung des Büro imb-dynamik GmbH - Bericht Nr. B 435261 vom 8.04.2025 vor und wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die prognostizierten Werte für Erschütterungen und Sekundärluftschall überschreiten die Anhaltswerte. Eine genaue rechnerische Modellierung zum Erschütterungsschutz ist im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens durch einen unabhängigen Baudynamiker durchzuführen, um die erforderlichen Erschütterungsschutzmaßnahmen (z.B. elastische Lagerung) festzulegen und einen ausreichenden Erschütterungsschutz sicherzustellen, so dass die Anforderungen erfüllt werden.

2.8

Städtebauliches Konzept

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Neugestaltung des Teilbereichs zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstraße verfolgt die städtebauliche Konzeption, die im Quartier im Bestand vorhandene offene Bebauung in verdichteter Struktur fortzuführen, eine städtebauliche Raumfassung zum Bahnhofplatz zu erreichen und eine Auflockerung zur Hubertusstraße mit Überleitung zur Bestandsbebauung zu vermitteln. Die vorliegende Planung soll in einem Zuge realisiert werden.

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Gauting

Gauting, den 29.07.2025

Bebauungsplan:

Claudia Schreiber
Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München