



Bebauungsplan Nr. 74

Bahnhofstraße / Bräuhausstraße

4. Änderung Teilbereich GE 1

1. Planungsanlass

Im Bereich des Bebauungsplans B 74 „Bahnhofstraße / Bräuhausstraße“ Teilgebiet GE - der Gemeinde Tutzing sind für das Gebäude GE 1 Wandhöhen zwischen 10.70 m und 18.00 m festgesetzt sowie eine Fläche für eine Tiefgarage, die auf die Bauraumkanten des Gebäudes bezogen ist.

Im Zuge der Ausführungsplanung des Gebäudes hat sich hierzu und zu weiteren Bereichen ein Anpassungsbedarf herauskristallisiert, auf den über eine moderate Änderung der genannten Festsetzungen eingegangen wird.

2. Planungsvoraussetzungen und Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Tutzinger Bahnhof im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans B 74 „Bahnhofstraße/ Bräuhausstraße“ der Gemeinde Tutzing. Er stellt für den Planungsumgriff die Kategorie "Gewerbegebiet" dar. Für die Durchführung der Änderung ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.10.2018 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für den Bereich der Flurnummer 616/6 (Teilbereich GE 1) beschlossen. Der Bau- und Ortsplanungsausschuss hat in der Sitzung vom 19.02.2019 den Entwurf zur 5. Änderung gebilligt und die Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3 Satz 2 und § 4 Satz 2 BauGB beschlossen.

3. Änderungsgrund und Planungsziele

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Tutzing, im Bereich des Bahnhofs die Ansiedlung von Gewerbe-, Büro und Einzelhandelsnutzungen für die Tutzinger Bürger zu fördern und auszubauen. Mit der Lobster Imo GmbH als einem wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen steht für den Teilbereich GE 1 ein Investor parat, der hinsichtlich der gewünschten weiteren Entwicklung des Areals eine positiv richtungsweisende Funktion für nachfolgende, ebenfalls hochwertige Nutzungen übernehmen kann. In diesem Kontext ist die Änderung des Bebauungsplans zu sehen:

Der Bebauungsplan B 74 regelt u.a. über die Festsetzung von Wandhöhen im GE die Höhe der einzelnen Gebäudeteile sowie die durch Tiefgaragen unterbaubaren Flächen. Diese Festsetzungen kollidieren mit den spezifischen Ansprüchen des o.g. Nutzers an einen optimalen Betrieb seines Gebäudes. Gleichwohl bieten die gewünschten Anpassungen auch Verbesserungen und Vorteile im Hinblick auf den öffentlichen Raum.

3.1. Anpassung der Gebäudehöhen:

Der geplante Betrieb eines Restaurants, das belebend in den angrenzenden Platzraum hineinwirkt, benötigt eine Erhöhung des Erdgeschoßes um 1 m. Diese Erhöhung ermöglicht zugleich aber auch ein Mehr an Konstruktionshöhe für den Eckturm, der die städtebauliche Dominante für das Quartier darstellt. Der Turm



Begründung

19.02.2019

kann nun stützenfrei über den Quartiersplatz auskragen und bietet städtebaulich die Chance, den umgebenden Stadtraum in diesem Bereich frei entwickeln zu können.

Mindestraumhöhen auf Grund von Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien, nutzerspezifische Anforderungen der Haustechnik und nicht zuletzt brandschutztechnische Erfordernisse bedingen zudem eine Erhöhung der Obergeschosse, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Erstellung so nicht absehbar war. Aus diesen Gründen ist eine Erhöhung der jeweiligen Wandhöhen um 2,40 m erforderlich. Diese Erhöhung wird jedoch durch das schräge Zurücknehmen des obersten Geschosses an der West- und Südseite gemildert und stadträumlich somit nur teilweise wahrgenommen werden.

Auch wenn über die Festsetzungen des Bebauungsplans das Abstandsflächengebot nach BayBO ohnehin nicht greift, wären die im GE vorgegebenen Mindestabstände auch nach der Erhöhung des Gebäudes immer noch deutlich eingehalten: Bedingt durch die großen Breiten des zwischengeschalteten Quartiersplatzes, des Boulevards und der Bräuhaus- bzw. Bahnhofstraße würden sich an keiner Stelle Überschreitungen oder Überlagerungen mit benachbarten Abstandsflächen ergeben. Städtebaulich wird die Wanderrhöhung somit als verträglich erachtet.

3.2. Erweiterung des Baufensters für das Untergeschoss/ Tiefgarage

Das für Unterbauungen festgesetzte Baufenster soll in Richtung Bräuhausstraße um eine Fläche von 5,25 x 47,70 m vergrößert werden. Nachdem in diesem Bereich ohnehin oberirdische Stellplätze und zwischen Straße und Gebäude auf ganzer Breite ein Gehweg vorgesehen bzw. schon vorhanden sind, wird die versiegelte Fläche in diesem Bereich nicht weiter erhöht.

Städtebaulich tritt die unterirdische Erweiterung nicht in Erscheinung.

Die Flächenmehrung wird über eine entsprechende Anpassung der Festsetzung zur Grundflächenüberschreitung durch Unterbauungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3. Änderung der Breite des Bereichs für Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

Für die Tiefgaragenzufahrt an der Bahnhofstraße ist im Bebauungsplan ein ca. 9 m breiter Bereich festgesetzt, der in der Verlängerung der unbebauten Grundstücksteile Bahnhofstraße 18 und 20 liegt. Dadurch sollen Blendwirkungen an den gegenüberliegenden Fassaden weitest möglich ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Ausführungsplanung hat sich gezeigt, dass die Verschiebung der TG-Ausfahrt im Gebäude GE 1 um ca. 4 m nach Osten funktional und gebäudestrukturell sinnvoll ist.

Die Veränderung des Zufahrtsbereichs ist insgesamt nur geringfügig, stadträumlich und gestalterisch sind keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten. Die Festsetzung 10.7., wonach Tiefgaragenausfahrten so anzuordnen sind, dass Blendwirkungen der ausfahrenden Fahrzeuge an gegenüberliegenden Fassaden mit Fenstern von schutzwürdigen Räumen vermieden werden, ist dabei weiterhin zu beachten. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. Sollten sich dabei Blendwirkungen herausstellen, bietet die Verbreiterung des zulässigen Bereichs - anstelle einer Verlegung unter Beibehaltung der ursprünglichen Breite - dem Bauwerber die Möglichkeit, die Geometrie des ursprünglichen Korridors wieder aufzunehmen.

3.4. Dachaufbau über 3. Obergeschoß

Aus brandschutz- und rettungstechnischen Gründen ist auf dem Dach über dem 3. Obergeschoß ein Aufbau für ein Fluchttreppenhaus nötig. Da in der Festsetzung dazu festgelegt wird, dass die Einhausung mindestens um den Betrag ihrer Höhe von der Attika abzurücken ist, ist sie aus dem Straßenraum nicht



Begründung

19.02.2019

wahrnehmbar. Mit lediglich 3.0 m maximal zulässiger Höhe und einer Seitenlänge von maximal 5.0 x 8.0 m wird sie auch aus weiterer Entfernung kaum in Erscheinung treten.

3.5. Korridor für Brücke zwischen GE 1 und GE 3

Angesichts der Entwicklung der Lobster Imo GmbH ist seitens des Unternehmens eine Ausweitung der Flächen über eine Verbindung der Gebäude GE 1 und Gebäude GE 3 eine in absehbarer Zeit realistische Option. Daher soll im Bebauungsplan über den Boulevard hinweg eine Brückenverbindung über eine entsprechende Festsetzung vorsorglich ermöglicht werden. Diese sieht hierfür einen Korridor vor, der über dem Boulevard einen Mindestabstand von 6.50 m lichter Höhe einzuhalten hat und in dem eine Brücke mit maximal 4.0 m Breite und 5.0 m Höhe zulässig ist. Diese muss zu angrenzenden Gebäudekanten mindestens 2.0 m Abstand einhalten, um die Form der Baukörper nicht zu verunklären. Aus dem selben Grund ist die Einhausung der Brücke mit transparenten Materialien wie z.B. Glaselementen vorzunehmen, die Brücke soll im städtebaulichen Kontext ein möglichst leichtes und unauffälliges Bindeglied zwischen den Gebäuden sein.

3.6. Ergänzung der Festsetzung zu den Wandhöhen

Die Festsetzung durch Text Ziffer 2.3 regelt die Wandhöhe eindeutig: *Die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) wird von der im Plan jeweils festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche oder der Terrasse gemessen*. Die Anordnung von Geländern im Zusammenhang mit der Wandhöhendefinition ist im Vollzug öfters mit Auslegungsschwierigkeiten verbunden. Dies wird über die ergänzende Festsetzung nun ebenfalls klar definiert, wonach Umwehrungen bei Dachterrassen nicht in die Wandhöhe miteingerechnet werden, wenn sie eine Höhe von 130 cm, gemessen ab der Oberkante des fertigen Terrassenbelags, nicht überschreiten.

3.7. Einheitliche Gestaltung des Freiraums

Im Bebauungsplan wird über eine ergänzende Festsetzung geregelt, dass bei der Gestaltung der Freiflächen die Vorgaben des gestalterischen Rahmenplanes von den jeweiligen Bauwerbern einzuhalten und umzusetzen sind.

Da bereits Teile der öffentlichen Platz- und Straßenflächen fertiggestellt sind und langfristig ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Quartiers in den öffentlichen Bereichen angestrebt ist, wird zusätzlich zum Bebauungsplan als ergänzendes Regelwerk ein gestalterischer Rahmenplan erstellt, der in Bezug auf Materialitäten und topographische Übergänge bindend wirken soll. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt über eine entsprechende Festsetzung in den Vorgaben zur Grünordnung.

Inhalt der 4. Änderung:

1. Die Planzeichnung wird geändert: Die Angabe der Wandhöhen wird um 2,40 m erhöht und wie folgt geändert:

WH 10.70 -> **WH 13.10 m**
WH 14.20 -> **WH 16.60 m**
WH 18.00 -> **WH 20.40 m**
2. Die Planzeichnung wird geändert: Die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen gem. Planzeichen I.6.7 wird im Bereich GE 1 auf einer Länge von 47,7 m und einer Breite von 5.25 m nach Westen in Richtung Bräuhausstraße erweitert.



Begründung

19.02.2019

3. Die Planzeichnung wird geändert: Die Breite des Bereichs für Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen gem. Planzeichen I.6.12 wird im Bereich GE 1 entlang der Bahnhofstraße auf einer Breite von ca. 7 m . das entspricht ca. 4 m an der Gebäude-Nordseite - verbreitert.
4. Ziffer 2.1. der Festsetzungen durch Text wird geändert: In den einzelnen Baugebieten dürfen die jeweils festgesetzten Grundflächen GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der Tiefgaragen überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt

9.000m² -> **9.300** m² im Gewerbegebiet (GE).
5. 2.3. der Festsetzungen durch Text wird ergänzt: Die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) wird von der im Plan jeweils festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche oder der Terrasse gemessen. **Geländer auf Dachterrassen sind in die Wandhöhe nicht einzurechnen, wenn sie eine Höhe von 130 cm, gemessen ab Oberkante des fertigen Terrassenbelags, nicht überschreiten.**
6. Ziffer 6.5. der Festsetzungen durch Text wird neu eingefügt: **Zwischen GE 1 und GE 3 ist eine Verbindungsbrücke zulässig mit einer maximalen Breite von 4.0 m und einer maximalen Höhe von 5.0 m. Die Brücke ist von angrenzenden Gebäudeecken um mindestens 2.0 m abzurücken. Aus statischen Gründen benötigte Abspannungen sind zulässig, wenn sie eine Höhe von 5.0 m, gemessen ab Oberkante der Brücke, nicht überschreiten. Unterhalb der Brücke ist eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 6.5 m einzuhalten. Die Brücke ist einzuhausen, für die Einhausung sind transparente Materialien zu verwenden, wie z.B. Verglasung der Seitenwände. Maßnahmen gegen Vogelschlag sind vorzusehen.**
7. Ziffer 8.4. der Festsetzungen durch Text wird neu eingefügt: **Abweichend von 8.1. Satz 1 ist im GE 1 auf dem Dach über dem 3. Obergeschoß ein Dachaufbau für ein Fluchttreppenhaus zulässig mit einer Fläche von maximal 5.0 x 8.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m, gemessen ab OK fertiger Dach- bzw. Dachterrassenbelag. Der Aufbau ist mindestens im gleichen Maß seiner Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.**
8. 13.8 der Festsetzungen durch Text wird neu eingefügt: **Festsetzungen zu Material und optischer Ausprägung der wesentlichen Gestaltungselemente für den Freiraum gem. des Rahmenplans des Landschaftsarchitekturbüros Nowak und Partner vom 19.02.2019 sind zu beachten und umzusetzen. Die im erläuternden Gesamtplan dargestellte Gestaltung der öffentlichen Bereiche ist zu übernehmen, ausgenommen davon sind Lage und Geometrie von Treppen und Rampen sowie Baumstandorte, wenn topographische oder funktionale Belange entgegenstehen.**
9. 4. der Hinweise durch Text . Immissionsschutz . wird angepasst:

Der Festsetzung Pkt.12.1 . 12.2 liegen die schalltechnischen Untersuchungen (**Bericht Nr. 210168 / 12 vom 08.01.2019**), erstellt vom Ingenieurbüro Greiner in Gauting, zu Grunde, die im Anhang der Begründung beigefügt sind. Sie sind entsprechend zu beachten. Die Immissionsorte für die Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) aus der Festsetzung 12.1.1 sind im Bebauungsplan eingetragen (Angabe entnommen aus dem o.g. Untersuchungsbericht **Nr. 210168 / 12, Anhang A, S.2**)



Begründung

19.02.2019

6. Hinweise zum Änderungsverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans B 74 „Bahnhofstraße/ Bräuhausstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

aufgestellt, 19.02.2019