



19.02.2019

# Bebauungsplan Nr. 74

## Bahnhofstraße / Bräuhausstraße

### 5. Änderung

#### 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan B 74 „Bahnhofstraße / Bräuhausstraße“ sieht westlich der Bräuhausstraße eine Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbebebauung vor, die zwischenzeitlich bereits realisiert ist.

Östlich der Bräuhausstraße ist ein aus 5 Bauräumen bestehendes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, in dem ein Gebäude zur Zeit erstellt wird, für die 4 weiteren stehen die Bauanträge kurz vor Einreichung bzw. befinden sich bereits im Verfahren.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück des von der Artemed-Gruppe betriebenen Klinikums Tutzing stehen ebenfalls Modernisierungs- und Erweiterungsplanungen an, für die der Bebauungsplan B98 in zwei zeitlich voneinander getrennten Teilbereichen . Nr. 98.1 und 98.2 . zur Zeit erstellt wird.

Die beiden Bebauungsplan-Gebiete B 74 und B98.1 / 2 sollen über eine gemeinsame Straße erschlossen werden. Mit der Zusammenlegung dieser Erschließung am West- bzw. Ostrand der jeweiligen Planungsgebiete kann für die Klinik die Andienung der unterschiedlichen Bereiche gebündelt und funktional optimiert werden. Für den B-Plan Nr. 74 ergibt sich daraus die Möglichkeit einer topographisch günstigen Erschließung einer zusätzlichen neuen Tiefgarageneinfahrt. Durch die damit verbundenen Geländeänderungen ergeben sich für die Gebäude GE 3, 4 und 5 auf der Ostseite außerdem bessere Zugangs- und Belichtungsmöglichkeiten der unteren Geschosse.

In diesem Zusammenhang hat sich ein Abstimmungs- und Anpassungsbedarf an der Schnittstelle der beiden B-Pläne herauskristallisiert, der in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans B 74 seinen Niederschlag findet.

Darüber hinaus wird der Teilbereich um das Postgebäude am Bahnhofplatz aus dem jetzigen Umgriff des Bebauungsplans B 74 herausgelöst und dem Bebauungsplan Nr. 84 „Bahnhofsareal, westlich und östlich der Bahn“ zugeschlagen.

#### 2. Planungsvoraussetzungen und Planungsgebiet

Das Planungsgebiet GE liegt in unmittelbarer Nähe zum Tutzinger Bahnhof im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans B 74 „Bahnhofstraße/ Bräuhausstraße“ der Gemeinde Tutzing. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen den Bereich des GE östlich der Bräuhausstraße und dort wiederum vorrangig die Baufelder GE 3, 4 und 5 und die sie umgebenden Bereiche, insbesondere am Übergang zum östlich gelegenen Umgriff des Bebauungsplans B 98.2 „Artemed“. Teilweise greifen die Änderungen inhaltlich aber auch auf die übrigen umgebenden Bereiche des Bebauungsplans durch.

Für die Durchführung der Änderung ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Begründung

19.02.2019

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.12.2018 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beschlossen (Änderungsbeschluss). Der Bau- und Ortsplanungsausschuss hat in der Sitzung vom 19.02.2019 den Vorentwurf zur 5. Änderung gebilligt und die vorzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3 Satz 1 und § 4 Satz 1 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. Im Bereich des GE 1 steht ein Investor kurz vor Bauantragseinreichung, das Hotelprojekt SimSON auf dem Baufeld GE 2 wird im Laufe des Jahres 2019 fertiggestellt. Für die Baufelder GE 3, 4 und 5 werden derzeit die Genehmigungsplanungen vorangetrieben, der Abriss der alten Bestandsgebäude ist in Vorbereitung und wird voraussichtlich bis Mitte 2019 abgeschlossen sein. Es bestehen also konkrete Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer zur Neuordnung und Aufwertung der städtebaulichen Situation.

Die Planungen sind durch die zentrale Lage und die offenkundigen Entwicklungschancen ein wichtiges Kernprojekt der Tutzinger Ortsentwicklung. Im Zusammenhang mit der parallel verlaufenden Erweiterung und baulichen Umstrukturierung des Klinikums ergibt sich die Chance, die im Bereich der beiden Bebauungspläne befindlichen Areale miteinander und über ihre Grundgrenzen hinaus mit dem umgebenden Ort noch besser zu vernetzen und in das Ortsgefüge einzubinden. Im Bereich des Klinikums werden funktionale Abläufe (Verlegung der Notaufnahme, Neubau der Dialyse, Anbau des Operationssaals) optimiert. Auf Seiten des GEs kann durch eine geänderte Andienung der Tiefgaragen die verkehrliche Situation an der Bahnhofstraße entzerrt und verbessert werden. Die Ausbildung einer über beide Areale reichenden Freiraumkonzeption bietet die Chance einer Aufwertung und Stärkung der Wegebeziehungen zwischen Ortskern und Bahnhof. Die von beiden Grundeigentümern vereinbarte Erstellung einer gemeinsamen Erschließungsstraße reagiert auf naturräumliche und topografische Gegebenheiten und stellt eine wesentliche Optimierungsmöglichkeit im sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden dar.

Aus oben Genanntem sowie aus bei Planungen dieser Größenordnung normalen Abweichungen von einzelnen Vorgaben des Bebauungsplans resultiert der Änderungs-, Anpassungs- und Ergänzungsbedarf für einzelne Festsetzungen, dem über die 5. Änderung Rechnung nun getragen wird.

Formal wird zudem der Bereich um das Postgebäude Bahnhofstraße 21 aus dem Umgriff des Bebauungsplans B 74 herausgelöst und dem Bebauungsplan B 84 (Ehemaliges Bahngelände an der Heinrich-Vogl-Straße in Tutzing) zugeschlagen.

Bei den Änderungen und Anpassungen handelt es sich im Einzelnen um folgende Punkte (*Beschreibung Änderung* und Begründung der Änderung):

#### **3.1. Gemeinsame Erschließung**

*Die beiden B-Plan-Gebiete B 74 und B 98.1-2 werden über eine gemeinsame, private Erschließungsstraße an die Bahnhofstraße angebunden. Die Straße liegt zu etwa zwei Dritteln auf den Grundstücken der Kongregation der Missionsbenediktinerinnen von Tutzing und zu ca. einem Drittel auf den Flächen der Flurnummer 623, die sich aktuell im Besitz der Buisnessarea Tutzing GmbH befinden. Beide Eigentümer haben sich privatrechtlich mittels entsprechender Dienstbarkeiten über Nutzungsrechte und Unterhalts- und Sicherungspflichten zu der Straße miteinander vereinbart. Die Erschließung kann somit für beide Bebauungsplanbereiche formalrechtlich als gesichert angesehen werden.*

Mit der Zusammenlegung der Erschließung der B-Pläne Nr. 74 und Nr. 98.2 am Westrand des Planungsgebietes soll der zentrale Eingangsbereich des Krankenhauses von motorisiertem Verkehr stärker entlastet, die Zufahrt zur Notaufnahme und Service abgekoppelt und mit einer Unterfahrt durch den Erweiterungsneubau West auch der südlich gelegene Teil des Krankenhauskomplexes mit dem REINHART + PARTNER Architekten und Stadtplaner mbB, Bavariaring 26, 80336 München



Begründung

19.02.2019

Dialyseneubau erschlossen und damit auch der vorbeugende Brandschutz verbessert werden. Für den B-Plan Nr. 74 ergibt sich daraus die Möglichkeit der günstigeren Erschließung der Tiefgarage. Durch die damit verbundenen Geländeänderungen entstehen für die Gebäude westlich des Planungsgebietes außerdem verbesserte Zugangs- und bessere Belichtungsmöglichkeiten der unteren Geschosse.

### 3.2. Zusätzliche neue Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt

*Im Bereich des GE 3 wird eine neue Tiefgaragenzufahrt zugelassen. Die Zufahrt liegt im Geltungsbereich des B 74, die zugehörige Erschließungsstraße - wie oben beschrieben - gänzlich im Geltungsbereich des B 98.2 und somit außerhalb des Geltungsbereichs des B 74.*

Die ursprüngliche Planungskonzeption des Bebauungsplans ging von einer Realisierung des GE . Gebietsbereichs durch einen Investor, u.U. auch in gestaffelten Realisierungsabschnitten, aus. Zwischenzeitlich wurde das Areal jedoch in mehrere kleinere Teilabschnitte unterteilt und an verschiedene Investoren veräußert. Das kann im Sinne einer lebendigen und diversifizierten Gebäudegestaltung vorteilhaft und für das Ortsbild bereichernd sein. Bezüglich Errichtung, Erschließung und Betrieb einer einzelnen Quartiersgarage, wie ursprünglich vorgesehen, stellt dies jedoch erhebliche eigentumsrechtliche, funktionale und wirtschaftliche Schwierigkeiten dar. Aus diesem Grund ist die Möglichkeit, die Baufelder GE 3 bis 5 von den bislang vorgesehenen zwei Zufahrtsmöglichkeiten zu einer Tiefgarage abzukoppeln und separat zu erschließen, quartiersintern ein großer Vorteil. Aber auch hinsichtlich der Anbindung an die Bahnhofstrasse ist eine Entzerrung der Ein- und Ausfahrtsbereiche für die GE-Garage unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten sinnvoll.

### 3.3. Anpassung der Geländehöhen:

*Die am östlichen Gebietsrand im Bebauungsplan über entsprechende Höhenkoten nachrichtlich dargestellten Bestandshöhen werden ersetzt durch die im Rahmen der Neuordnung der Erschließungssituation projektierten Geländehöhen. Die neuen Höhen liegen ca. 2 m tiefer als die bislang im B 74 dort dargestellten Höhen, entsprechen dabei aber im Wesentlichen der hier früher schon vorhandenen Geländetopografie.*

Die Höhenlage des Geländes am östlichen Gebietsrand des B 74 ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Koten befinden sich dort in etwa auf 603.00 m ü.NN. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Höhenlage durch eine künstliche Anschüttung des Geländes im Zuge der Parkplatzgestaltung des Gebäudes Bahnhofstrasse 11 (TGZ-Gebäude) entstanden ist. Die Höhenlage des benachbarten Klinikparks auf dem Kloster-Gelände liegt ca. 2 m tiefer. Nachdem die geplante gemeinsame Erschließungsstraße auf beiden Grundstücksteilen zu liegen kommt, ist im Zuge der Erstellung der Straße eine Anpassung des Höhenniveaus auf dem Bereich der Flurnummer 623 (TGZ-Gelände) unabdingbar. Da das vormals künstlich erhöhte Gelände nun in weiten Teilen wieder auf das ursprüngliche Niveau abgesenkt wird, ist diese Änderung unter topografisch-historischen und stadträumlichen Gesichtspunkten sinnvoll.

### 3.4. Änderung des Umgriffs des Bebauungsplans B 74

*Der Bebauungsplanumgriff des Bebauungsplan B 74 wird an der Ostseite um ca. 4,50 m zurückgenommen und verläuft nun 1 m östlich der Gebäude GE 3 bis 5 parallel zu deren Gebäudekante. Die Größe des Bebauungsplan-Umgriffs allgemein und die des GEs im Besonderen reduziert sich entsprechend. Die Größe der Buchgrundstücke in diesem Bereich dagegen bleibt von der Änderung unberührt. Der Umgriff des Bebauungsplan B 74 wird auch an der Westseite angepasst: Das Gelände um das Postgebäude Bahnhofstraße 21 und den angrenzenden Firmenparkplatz samt Zufahrt wird aus dem Bebauungsplan B 74 herausgelöst und dem Bebauungsplan Nr. 84 ~~ss~~ Bahnhofsareal, westlich und östlich der Bahn%~~zugeschlagen~~ zugeschlagen.*



Begründung

19.02.2019

Hinsichtlich der Erschließung und der Vernetzung mit den umgebenden Bereichen stellen die beiden Bebauungspläne B 74 und B 98.1 / 98.2 an sich eine Einheit dar und sind in ihrer Zielrichtung als ein Bebauungsplan zu betrachten. Formalrechtliche und verfahrenstechnische Gründe machen aber die Durchführung von separaten Verfahren notwendig. Die Lage von Teilen der Erschließungsstraße auf beiden Umgriffen würde die Verfahren jetzt und künftig bei Änderungen unnötig verkomplizieren. Daher hat sich die Gemeinde im Benehmen mit den Grundstückseigentümern dazu entschlossen, den Umgriff des B 74 soweit nach Westen zu verlegen, dass die Erschließungsstraße vollständig im Umgriff des benachbarten B 98.1 / 2 zu liegen kommt. Damit können die jeweiligen Verfahren unabhängig voneinander geführt werden, gleichwohl die Erschließung im Endzustand beide Bereiche gleichermaßen andienen wird. Die privatrechtlichen Vereinbarungen dazu und zu weiteren Belangen (s.o. 3.1, 3.2, unten 3.5) wurden zwischen den Grundstückseigentümern bereits geschlossen.

Die Herauslösung des Bereichs um das Postgebäude ist notwendig und sinnvoll, um den Postbetrieb in die Überplanung des Bereichs Bahnhofsgelände optimal integrieren zu können. Dies betrifft gestalterische und stadträumliche Aspekte . das Gebäude ist zum Bahnhof hin orientiert . sowie erschließungstechnische und funktionale Belange . die rückwärtige Erschließung erfolgt ebenfalls von der Bahnhofstraße aus.

### 3.5. Übernahme von Abstandsflächen

Der Bebauungsplan B 74 setzt die Abstandsflächen entsprechend Art. 6(3) BayBO über die Festsetzung der Wandhöhe, der Baugrenzen und genau festgelegter Höhenbezugspunkte außer Kraft. Durch die Reduzierung des Bebauungsplanumgriffs bleibt das in der Satzung festgelegte Abstandsflächengefüge weiterhin unberührt. Auch sind selbst unter Ansatz von Art 6 (1) Überschreitungen der Grundgrenzen der Fl.Nr. 623 (TGZ-Gebäude) durch (hier nur theoretische) Abstandsflächen nicht zu erwarten, dies selbst unter Berücksichtigung des neuen, nun ca. 2m tiefer liegenden Geländeniveaus.

Überschreitungen der Umgriffsgrenze dagegen sind durch die Zurücknahme der Umgriffsgrenze unvermeidbar. Nachdem eine Abstandsflächenverkürzung auf die östlichen Baugrenzen der Baufelder GE 3 bis 5 planungsrechtlich nicht zulässig ist, sind mit Einführung des 1 m . Korridors östlich dieser Baufelder die Abstandsflächen über die Festsetzungen des B-Plans innerhalb dessen Umgriffs abgewogen. Die Überschreitungen auf die Flächen der der Kongregation der Missionsbenediktinerinnen von Tutzing und den Umgriff des benachbarten B 98.1/2 werden über privatrechtliche Vereinbarungen und Verträge geregelt. Gleiches gilt für Abstandsflächen-überschreitungen, die durch Gebäude oder Gebäudeteile aus dem Umgriff des B 98.1/2 auf die Grundstücke des B 74 erfolgen.

### 3.6. Anpassung der Gebietsgröße

*Die Größe des Bebauungsplangebiets und damit auch die Größe des GEs werden entsprechend der neuen Grenzlage angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung in Form der Festsetzungen zu maximal zulässiger Grundfläche GR und zusätzlicher Überschreitungsmöglichkeit der GR durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der Tiefgaragen bleibt davon unberührt.*

Durch die Verlagerung der Umgriffsgrenze reduziert sich die Größe des Bebauungsplanumgriffs und damit die Größe des Gewerbegebiets GE um ca. 570 m<sup>2</sup>. Nachdem der Bebauungsplan das Maß der Nutzung im GE über die Festsetzung einer zulässigen maximalen Grundfläche GR für Gebäude und eine numerisch festgelegte Überschreitungsmöglichkeit für die in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten) regelt und keine Relation zur Grundstücksgröße besteht, ist diese Anpassung ohne Auswirkung auf das Flächengefüge.

Aufgrund der Änderung des Planumgriffes wird die Emissionskontingentierung entsprechend angepasst (s. 3.7.).



Begründung

19.02.2019

Die weitere Reduzierung des Umgriffs durch die Herauslösung des Bereichs um das Postgebäude auf der Westseite um ca. 945 m<sup>2</sup> hat auf die städtebaulichen Eckdaten keine weiteren Einflüsse.

### 3.7. Ergänzung der Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung

*Die Emissionskontingentierung und die entsprechenden Tabellen werden angepasst, zusätzliche Immissionsorte in die Planzeichnung aufgenommen. In die Satzung des Bebauungsplanes wird der Textvorschlag des IB Greiner zum Immissionsschutz eingearbeitet.*

Aufgrund der Änderung des Planumgriffes ist die Emissionskontingentierung entsprechend anzupassen. Außerdem ist aufgrund der Änderungen im Bereich des im Osten gelegenen Krankenhauses (Neubau Dialyse sowie Bauteil West) dort die Lage der maßgebenden Immissionsorte (vgl. IP 5-1 bis 5-3) zu aktualisieren. Auch an der bestehenden Bebauung nördlich der Bahnhofstraße ist ein weiterer Immissionsort (vgl. IP 6-0) zu berücksichtigen.

Des Weiteren war prinzipiell zu prüfen, ob eine adäquate Nutzung der nun vorgesehenen Tiefgarage mit Zufahrt im Bereich des GE 3, welche von den Teilflächen GE 3 bis GE 5 gemeinschaftlich genutzt werden soll, möglich ist. Hierbei war insbesondere zu klären, ob aufgrund der vorgesehenen nächtlichen Nutzung der Tiefgarage durch ein Hotel und eine Gastronomie, die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente eingehalten werden können.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des IB Greiner kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht [ö ] keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes B 74 der Gemeinde Tutzing bestehen, sofern die unter Punkt 6 genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend berücksichtigt werden. (Bericht Nr. 210168 / 12 vom 08.01.2019 vom 08.01.2019).

### 3.8. Ergänzung der Festsetzung zu den Wandhöhen

*Um Schwierigkeiten im Vollzug zu verhindern, wird die Festsetzung der Wandhöhen präzisiert und um die Festlegung ergänzt, wonach Umwehungen bei Dachterrassen nicht in die Wandhöhe miteingerechnet werden, wenn sie eine Höhe von 130 cm, gemessen ab der Oberkante des fertigen Terrassenbelags, nicht überschreiten. Die Festsetzungen zu den Abstandsflächenverkürzungen bleiben davon unberührt.*

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. Da die Anordnung von Geländern im Zusammenhang mit der Wandhöhendefinition im Vollzug öfters mit Auslegungsschwierigkeiten verbunden ist, wird dies über die ergänzende Festsetzung nun ebenfalls klar definiert.

### 3.9. Anpassung der Grünordnung

*Um Schwierigkeiten im Vollzug zu verhindern, werden die als zum Erhalt empfohlen gekennzeichneten Bäume mit Standort auf der neuen TG zwischen GE4 und 5 nicht mehr dargestellt. Die Baumart Robinia Casque Rouge - rotblühende Robinie . wird in der Liste der empfohlenen Baumarten ergänzt.*

Im Bebauungsplan sind die zwei genannten Bäume als Baum, zum Erhalt empfohlen festgesetzt, befinden sich aber gleichzeitig in der für Unterbauungen durch Tiefgaragen zugelassenen Fläche. Da im





Begründung

19.02.2019

Fälle der . absehbaren - Errichtung einer hier zulässigen Tiefgarage die Bäume sicher nicht erhalten werden können und eine Fällung ohnehin grundsätzlich zulässig ist, werden die Bäume vorsorglich nicht mehr dargestellt.

Die Baumart Robinia Casque Rouge - rotblühende Robinie . wird in der Liste der empfohlenen Baumarten ergänzt, da diese im Bereich des westlichen Platzraums zum Bahnhof hin bereits Verwendung gefunden hat und ihre Verwendung im Sinne einer durchgängigen Gestaltung somit auch im weiteren Umgriff künftig sinnvoll ist.

### 3.10. Einheitliche Gestaltung des Freiraums

*Im Bebauungsplan wird über eine ergänzende Festsetzung geregelt, dass bei der Gestaltung der Freiflächen die Festsetzungen des gestalterischen Rahmenplanes des Landschaftsarchitekturbüros Nowak und Partner von 19.02.2019 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.

### 3.11. Zulässigkeit der Errichtung von Mobilfunkmasten

*Ziffer 8.1. setzt fest, dass Dachaufbauten unzulässig sind. Ausgenommen sind Mobilfunkmasten . diese sind bis zu einer Höhe von 10 m und zu ihnen gehörige Technischeinheiten bis zu einem Volumen von 10 m<sup>3</sup> zulässig.*

Diese Festsetzung wird unverändert beibehalten und regelt somit weiterhin den Ausschluss von Dachaufbauten. Ausgenommen davon sind im Bereich des Bebauungsplangebiets jedoch Mobilfunkanlagen. Das bedeutet für die aktuell auf dem Gebäude Bahnhofstrasse 11 angeordnete Mobilfunkanlage, dass nach dem Abriss des Gebäudes auf den Nachfolgebauten eine neue Antennenanlage errichtet werden darf.

Dies ist notwendig und sinnvoll, da im Mobilfunkkonzept der Gemeinde Tutzing . Gutachten zur integrierten kommunalen Mobilfunkplanung, erstellt von der Firma Enorm am 05.12.2007, ergänzt am 25.10.2018 - neben Standorten am Ortsrand auch gezielt Standorte im Gemeindeinneren zur Sicherstellung einer auskömmlichen Netzabdeckung ausgewiesen wurden. Dazu zählt u.a. auch der Maststandort im Bebauungsplanumgriff. Reglementiert werden die Höhe von 10 m und die Größe von zugehörigen Technikanlagen bis maximal 10 m<sup>3</sup>.

### 3.12. Ergänzung der Festsetzung zu den Vollgeschoßen

*Ziffer 2.4. definiert die smaximal zulässige Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B: III = 3 Vollgeschoße%o Diese zeichnerische Festsetzung wird in den Festsetzungen durch Text nun durch den Hinweis präzisiert, dass die unter 2.4. definierte Vollgeschoßzahl die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße oberhalb des jeweiligen Höhenbezugspunktes angibt. Die Anzahl von Geschoßen unterhalb dieses Bezugspunktes bleibt davon unberührt.*

Innerhalb des Umgriffs des B 74 befinden sich die Baufelder GE 3 bis 5 an einer Hangkante, was dazu führt, dass auch unterhalb der Boulevardebene Geschoße entstehen und als zusätzliche%Geschosse aus dem Hang heraustreten. Dies ist aus den dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügten Schnittzeichnungen REINHART + PARTNER Architekten und Stadtplaner mbB, Bavariaring 26, 80336 München



Begründung

19.02.2019

und dem städtebaulichen Modell gut erkennbar. Um dennoch Auslegungsschwierigkeiten im Vollzug zu verhindern, wird die Festsetzung zur Vollgeschoßzahl präzisiert, wonach sich diese nur auf die Geschoße oberhalb des festgelegten Höhenbezugspunktes (dies ist bei GE 3-5 der Boulevard) bezieht. Zusätzliche weitere Geschoße, die infolge der Hanglage unterhalb des Höhenbezugspunktes zu liegen kommen, insbesondere auch im Hinblick auf das nun noch tiefer liegende Geländeniveau an der Gebiets-Ostseite, bleiben davon unbenommen. Weiterhin Gültigkeit hat dabei die Ziffer 2.5., die die Geschoßfläche in Bezug auf die Vollgeschoßdefinition regelt und festlegt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume) gem. §20 Abs. 3 BauNVO auf die Geschoßfläche anzurechnen sind. Dies betrifft in erster Linie die oben genannten Hanggeschoße. Geschoßflächen nach Ziffer 2.5., die aus Räumen unterhalb des Boulevards an der Hangkante entstehen, sind in der Festsetzung der GF bereits überschlägig angenommen und berücksichtigt worden. Somit kann sich die maximal zulässige Geschoßfläche im GE auch bei einem tiefer liegenden Geländeniveau nicht weiter erhöhen.

### 3.13. Anpassung der Höhe von Stützmauern und Abgrabungen

*Der Bebauungsplan lässt Stützmauern und Abgrabungen bis 200 cm zu. Dieser Wert wird auf 300 cm erhöht.*

Laut Bebauungsplan sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 200 cm Höhe zulässig. Bedingt durch die Tieferlegung des Anschlussniveaus zum östlichen angrenzenden Gebiet kann das u.U. nicht auskömmlich sein. Insbesondere bei der Anlage von Freitreppen und ggfs. auch Fuß- oder Radwegrampen sind Stützmauern voraussichtlich unverzichtbar. Daher werden Abgrabungen und Stützmauern mit größerer Höhe zugelassen.

### 3.14. Korridor für Brücke zwischen GE 1 und GE 3

*Im Bebauungsplan wird ein Raum-Korridor für eine Verbindung zwischen den Gebäuden GE 1 und GE 3 in Form einer Brücke zugelassen.*

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 Hauptbaukörper 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.

## 4. Inhalt der 5. Änderung:

1. Die Planzeichnung wird geändert: Der Teilbereich um das Postgebäude am Bahnhofsvorplatz (ca. 945 m<sup>2</sup>) wird aus dem Umgriff des Bebauungsplans B 74 herausgelöst und dem Bebauungsplan Nr. 84 Bahnhofsareal, westlich und östlich der Bahnzugeschlagen.
2. Die Planzeichnung wird geändert: Die neue Erschließung der Klinik und der Gebäude GE 3-5 wird nachrichtlich in die Planzeichnung mitaufgenommen.



Begründung

19.02.2019

3. Die Planzeichnung wird geändert: In Baufeld GE 3 wird ein zulässiger Bereich für eine Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage festgesetzt
4. Die Planzeichnung wird geändert: Der Umgriff des Bebauungsplans wird im Abstand von 1.00 m östlich der Baufelder 3-5 festgesetzt.
5. Die Planzeichnung wird geändert: Die Höhenlage des Geländes an der Ostseite des Planungsgebiets wird nachrichtlich angepasst auf die Höhenplanung der Erschließungsstraße im Bereich des B 98.1/2
6. Die Planzeichnung wird geändert / ergänzt: Die Immissionsorte 5-1 und 5-2 werden verlegt, 5-3 und 6-0 werden ergänzt.
7. 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.**
8. 2.6. der Festsetzungen durch Text wird neu eingefügt: **Die unter Ziffer 2.4. definierte maximale zulässige Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß z.B: III = 3 Vollgeschoße setzt die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße oberhalb des jeweiligen Höhenbezugspunktes des Baufensters fest. Geschoße unterhalb dieses Bezugspunktes, die sich aus den topografischen Gegebenheiten ergeben, sind zulässig.**
9. 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.**
10. 8.1. der Festsetzungen durch Text wird ergänzt: **Im Mischgebiet MI1, MI 2 und MI3 sowie im Gewerbegebiet (GE) sind Dachaufbauten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Mobilfunkmasten diese sind bis zu einer Höhe von 10 m und zu ihnen gehörige Technischeinheiten bis zu einem Volumen von 10 m<sup>3</sup> zulässig.**
11. 10.3. der Festsetzungen durch Text wird geändert: **Die nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätze für das Gewerbegebiet (GE) sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.**
12. 11.2. der Festsetzungen durch Text wird geändert und ergänzt: **Abgrabungen im Bereich für mögliche Freitreppen und Rampen (vgl. Planzeichen I.4.4) zwischen 601.0 m und 609.0 m sind zulässig.**
13. 11.3. der Festsetzungen durch Text wird geändert: **Im Übrigen sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis 300 cm zulässig.**





Begründung

19.02.2019

14. 12.1.1 der Festsetzungen durch Text wird geändert:

Tabellenwert für Flächen [m<sup>2</sup>] **10.880**

15. 12.1.1 der Festsetzungen durch Text zum Immissionsschutz wird ergänzt:

Tabelle: Ergänzung Immissionspunkte **5-3, 6-0**

16. 12.1.2 der Festsetzungen durch Text wird ergänzt: **„Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.“**

17. 12.1.4 der Festsetzungen durch Text wird ergänzt: **„Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind darüber hinaus folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:**

- **Die Tiefgargenausfahrtsrampe ist bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend auszukleiden.**
- **Der Fahrweg der Tiefgaragenzufahrt ist zu asphaltieren.**
- **Eine Warenanlieferung ist nur zur Tageszeit zulässig.**
- **Der Schalleistungspegel LWA etwaiger haustechnischer Anlagen ist so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit an den nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.**

18. 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.“**

19. 1.1.2 der Hinweise durch Text . Pflanzliste - wird ergänzt:

Bäume 2. Wuchsklasse: **Robinia Casque Rouge - rotblühende Robinie**

20. 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

#### 5. Hinweise zum Änderungsverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans B 74 Bahnhofstraße/ Bräuhausstraße wird im regulären zweistufigen Verfahren nach §3 Satz 1 und 2 sowie § 4 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

aufgestellt, 19.02.2019