# Anlage 6

## Begründung nach § 2 a Absatz 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Anlass der Planung

Für das in Bahnhofsnähe gelegene ehemalige Grundschulareal hat die Gemeinde Gauting im Jahr 2016 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um für dieses zentral gelegene Plangebiet städtebaulich angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten und die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Aus dem Bieterverfahren ist die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit Sitz in Erlangen siegreich hervorgegangen, die beabsichtigt, auf dem ehemaligen Grundschulareal ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Auf der Grundlage eines Entwurfes des Architekturbüros RKW Architektur+, Düsseldorf, ist eine städtebauliche Neuordnung nach Abriss der Bestandsbebauung vorgesehen. Der bestehende Baulinienplan Nr. 6 aus dem Jahr 1953 und der Bebauungsplan Nr. 130/GAUTING aus dem Jahr 2000 stehen der Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses entgegen. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### 1.2 Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich des ehemaligen Grundschulareals zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße geschaffen und die unmittelbare Bahnhofsumgebung als Ortseingang aufgewertet werden. Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch des vorhandenen drei- und viergeschossigen Schulgebäudes ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer ebenerdigen Stellplatzanlage und einer eingeschossigen Tiefgarage zu ermöglichen. Mit der geplanten Nutzungsmischung soll im Hinblick auf die Wohnraumschaffung der aktuelle Wohnraumbedarf gedeckt und im Ortszentrum die Wohnfunktion gestärkt werden. Die in Erdgeschossebene geplanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen decken sich mit dem Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung des Ortszentrums beizutragen.

Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem zentral gelegenen, integrierten Standort, der für die nicht motorisierte und motorisierte Bevölkerung sehr gut erreichbar und zudem verbrauchernah gelegen ist. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung eines

Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m², eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m², von zwei weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen geplant. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch die Einzelhandelsnutzung das Bahnhofsquartier entscheidend weiterentwickelt und durch die Stärkung des Ortszentrums zugleich die Attraktivität des Ortszentrums gesteigert werden.

Die vorhabenbezogene Planung soll mit der baulich-räumlichen Neufassung des ehemaligen Grundschulareals insgesamt zu einer Erneuerung des Bahnhofsquartiers beitragen. Der konkrete Nutzungsvorschlag für den Einzelhandel entstammt einer fachgutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 02.03.2016. Nach dieser bildet das am Standort vorhandene Umfeld gute Rahmenbedingungen für den vorgesehenen Nutzungsmix.

## 2 Verfahren

Auf Antrag der Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH vom 08.03.2017 hat der Bauausschuss des Gemeinderates Gauting in seiner Sitzung am 21.03.2017 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst. Durch Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2017 wurde das Verfahren nach § 13 a BauGB in ein reguläres Bebauungsplanverfahren abgeändert, da für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden soll, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes in der Zeit vom 06.04. bis 05.05.2017 durchgeführt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung wurde ergänzend die Öffentlichkeit am 06.04.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

## 3 Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Gauting unmittelbar an der Bahnhofstraße und ist Teil des in Umplanung befindlichen Bahnhofsquartiers.

### 3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING schließt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ein. Die einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen umfassen Teilflächen der Bahnhofstraße und der Ammerseestra-

ße sowie die neu zu schaffende Erschließungsanlage zwischen Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Norden und Osten von der Bahnhofstraße, im Süden von der Zufahrt zur geplanten P&R-Anlage und im Westen von der Rafael-Katz-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erstreckt sich über die Flurstücke 571/3 und 1413/56 der Gemarkung Gauting. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt circa 6 630 m², die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes circa 4 530 m².

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil.

### 3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist Teil des Kernbereichs rund um den Bahnhof. Das drei- und viergeschossige Schulgebäude bildet mit der großen Eiche die südliche Raumkante des Bahnhofplatzes und stellt zugleich den Auftakt zur Bahnhofsstraße dar. Dem Plangebiet kommt eine Gelenkfunktion zu: zwischen dem Bahnhofplatz als zentralem Eingang der Gemeinde und der Bahnhofstraße. Dabei verbindet die Bahnhofsstraße das in Umgestaltung begriffene Ortszentrum am Bahnhof mit dem Rathausquartier und dem historischen Ortszentrum an der Würm.

Die Nutzung des Schulgebäudes innerhalb des Plangebietes wurde 2010 aufgegeben. Es handelt sich um das ursprünglich 1898 errichtete Kurhotel, das seit den 1920er Jahren als Zigarrenfabrik genutzt wurde und nach dem 2. Weltkrieg zur Grundschule umgebaut wurde. Auf dem nördlichen Teil des Schulgrundstücks befindet sich ein Trafo, die Freiflächen des ehemaligen Schulhofes sind teilweise asphaltiert, teilweise begrünt. Das Bestandsgebäude soll nicht erhalten werden.

In das Plangebiet einbezogen sind die Teilfläche des Bahnhofsvorplatzes zwischen Busbahnhof und Bahnhofstraße, Teilflächen der Bahnhofstraße und Ammerseestraße, das südlich des ehemaligen Grundschulgebäudes befindliche Kriegerdenkmal einschließlich der Grünanlage mit Baumbestand sowie eine Teilfläche des Pausenhofes der Josef-Dosch-Grundschule (Ammerseestraße 4). Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um 2,0 m an, die Höhe des Plangebietes bewegt sich zwischen 581,1 m und 583,1 m über Normalnull (NN).

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt sich der Bahnhofplatz mit dem Bahnhofsgebäude und dem Kino Breitwand an. Entlang der stark befahrenen Bahnhofstraße reiht sich eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung an, die sowohl einer gewerblichen Nutzung mit Kleingewerbebetrieben, Bankfiliale, einem Hotel und Restaurant als auch der Wohnnutzung dient. Im Süden grenzen die Josef-Dosch-Grundschule mit Pausenhof (überwiegend asphaltiert) und Mittagsbetreuung (Ammerseestraße 2) an das Plangebiet des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze bildet eine Baumreihe eine räumliche Abgrenzung zum höher gelegenen Busbahnhof mit der P&R-Anlage. In einem Abstand von 45 m parallel zur nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bahnstrecke München – Garmisch-Partenkirchen.

Der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz befindet sich in der Bahnhofstraße am Rathaus circa 300 m südlich des Plangebietes. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich sowohl Grundschule als auch fortführende Schulen (nördlich des Bahnhofs Gauting).

Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet am Hauptplatz vorhanden, weitere Einzelhandelseinrichtungen sind in der Bahnhofstraße zu finden.

### 3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und Ammerseestraße; über diese beiden Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen an das S-Bahnnetz über den Gautinger Bahnhof (S6), und das Busliniennetz über die Haltestellen Busbahnhof (907,949, 966) und Josef-Dosch-Grundschule (906, 965, 966). Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut.

### 3.4 Natur und Landschaft

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich des Busbahnhofes wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017).

Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1).

In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor.

### 3.5 Schallimmissionen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Ziele der Raumordnung – Einzelhandelsgroßprojekte

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung fest. Die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Orte und funktionsfähiger Versor-

gungsstrukturen ist ein wesentliches Anliegen der Landesplanung. Im landesplanerischen Interesse liegt, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten keine wesentliche Beeinträchtigung der überörtlichen Versorgungsfunktionen der zentralen Orte herbeigeführt wird.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern bildet die Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst u.a. die folgenden Regelungsbereiche

- „Lage im Raum“ – Lenkung in Zentrale Orte zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte,
- „Lage in der Gemeinde“ – Lenkung auf städtebaulich integrierte Standorte zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung und
- „zulässige Verkaufsflächen“ – Raumverträgliche Dimensionierung des Einzelhandelsgroßprojektes durch Begrenzung der Kaufkraftabschöpfung auf 25 % für Nahversorgungsbedarf oder sonstigen Bedarf und 30 % für den Innenstadtbedarf bzw. 15 %) zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und einer verbrauchernahen Versorgung).

Die nachfolgenden Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu beachten:

Ziel 1 – Lage im Raum
„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.“ (LEP Z 5.3.1)

Die Gemeinde Gauting, im Regionalplan München (Regionaler Planungsverband München) als Siedlungsschwerpunkt in großen Verdichtungsräumen festgelegt, und wird also solcher bis zur Fortschreibung der Regionalpläne einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 der Verordnung über das LEP). Gauting ist daher nach dem vorab beschriebenen „Zentrale-Orte-Prinzip“ für die Ansiedlung auch von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich geeignet.

Das Ziel 1 „Lage im Raum“ wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING beachtet.

Ziel 2 – Lage in der Gemeinde
„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“ (LEP Z 5.3.2)

Beim ehemaligen Grundschulareal innerhalb des Bahnhofsquartiers handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, denn das Plangebiet liegt im Bahnhofsquartier, das zusammen mit drei weiteren Quartieren das Zentrum der Gemeinde Gauting darstellt. Der Standort für das geplante großflächige Einzelhandelsprojekt an der Haupteinkaufsstraße liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs. Aufgrund des hohen Wohnanteils in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes und der Nähe zu S- und Bus-Bahnhof handelt es sich um einen zukünftigen Einzelhandelsstandort mit einem

anteiligen fußläufigen Einzugsbereich sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Das Ziel 2 „Lage in der Gemeinde“ wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING beachtet.

Ziel 3 – Zulässige Verkaufsflächen

„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“ (LEP Z 5.5.3)

Für die Gemeinde Gauting liegt eine Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2011 vor (CIMA Beratung + Management GmbH, München), das heißt eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, Verkaufsflächengröße, Branche und Betriebstyp. Auf der Grundlage der Analyse der Einzelhandelsbetriebslagen ist im Untersuchungsbericht die Abgrenzung des Ortszentrums definiert. Das Ortszentrum umfasst die Bahnhofstraße, Bahnhofplatz, Münchner Straße, August-Hörmann-Platz, Starnberger Straße und stellt den zentralen Versorgungsbereich Gautings dar.

Das Einzugsgebiet Gautings beschränkt sich auf das Gemeindegebiet Gauting. Die Einwohnerzahl des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereichs beträgt 21.167 (Bayrisches Staatsministerium der Finanzen, Stand 1.11.2014). Das Kaufkraftpotential beträgt 146,5 Mrd. Euro (CIMA, 2016).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Gautings liegt mit 128,2 (Stand 2015) deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Eine von CIMA Beratung + Management GmbH (München) ermittelte Handelszentralität von 52,4 (2015/16) bedeutet einen Kaufkraftabfluss aus Gauting, d.h. der Gautinger Einzelhandel generiert deutlich weniger Umsatz als an Kaufkraftvolumen in der Gemeinde tatsächlich vorhanden ist. Im Vergleich mit anderen Städten weist Gauting eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aus.

Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde hat in einer Stellungnahme vom 29.05.2017 ausgeführt, dass die vorliegende Planung den LEP-Zielen entspricht und aus landesplanerischer Sicht ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Ortszentrum zur Stärkung der Funktionsvielfalt sowie vor dem Hintergrund einer verbrauchernahen Versorgung grundsätzlich zu begrüßen ist. Der geplante Drogeriemarkt wird dabei nicht als Einzelhan-

delsgroßprojekt gewertet, da er weniger als 800 qm Verkaufsfläche aufweist. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird entsprechend den Vorgaben der Regierung gewährleistet, dass keine unzulässige Agglomeration enstehen kann, sondern nur der geplante großflächige Lebensmittelvollsortumenter, der nicht-großflächige Drogeriemarkt sowie zwei Kleinstflächen.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting stellt für den Bereich des Plangebietes Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule dar. Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Für den Planbereich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden. Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen soll zukünftig Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen dargestellt werden. Insofern ist davon auszugehen, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Außerhalb des Plangebietes im Böschungsbereich zum Busbahnhof an der Rafael-Katz-Straße ist der Gehölzstreifen als zu erhalten dargestellt.

### 4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING liegt im Umgriff des Baulinienplans „Nr. 6 Gauting“ (in Kraft getreten am 30.06.1953) und des Bebauungsplans „Nr. 130/GAUTING“ (in Kraft getreten am 02.06.2000). Für die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 571/3 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 130/GAUTING“ Schulnutzung fest.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 sollen der Baulinienplan „Nr. 6 Gauting“ und der Bebauungsplan „Nr. 130/GAUTING“, soweit diese von dem neuen Plan überlagert werden, förmlich aufgehoben werden.

### 4.4 Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier

Das 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess erarbeitete Entwicklungskonzept zum Gautinger Bahnhofsquartier ist als eine langfristig angelegte Leitlinie zur Umsetzung der einzelnen Projektbausteine zu verstehen. Als Wissens- und Entscheidungsgrundlage für anstehende Planungen dient es der Abstimmung unterschiedlicher öffentlicher und privater Vorhaben.

#### Bahnhofplatz

Der Bahnhofplatz stellt das Schlüsselprojekt des Quartiers dar. Die Neuorganisation und -gestaltung hat eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten des Platzes zum Ziel. Der zentrale Eingangsbereich des Bahnhofs soll vom ruhenden Verkehr befreit und der fließende Verkehr auf einer verschmälerten Spur

über den Platz geführt werden. Die Zahl der Stellplätze soll erhalten bleiben, gleichzeitig sollen Radwege in beide Richtungen auf eigenen Spuren geführt werden.

Grundschulareal
Die künftige Bebauung am südlichen Ende des Bahnhofplatzes soll wie ein Gelenk die Wegebeziehung vom Bahnhof in die Bahnhofstraße herstellen und zudem den Straßenraum entlang der Bahnhofstraße fassen. Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschosslage sollen als belebende Impulse für das Bahnhofsquartier und die Bahnhofstraße wirken.

Park + Ride-Anlage
Durch eine Neuorganisation der P+R-Anlage in der Rafael-Katz-Straße soll die Stellplatzanzahl auf circa 230 bis 240 Pkw-Stellplätze erhöht und zugleich Platz für einen Fuß-/Radweg entlang der Bahn geschaffen werden. Die Zufahrt zur P+R-Anlage soll über die Ammerseestraße über ein Tunnelbauwerk hergestellt werden, um den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße zu entlasten.

Busbahnhof
Im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsquartiers ist eine Neugestaltung des Busbahnhofs vorgesehen. In der Rafael-Katz-Straße in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Gauting sollen sechs Bus-Haltepositionen mit unabhängiger Ein-/Ausfahrtmöglichkeit + einer Ausstiegshaltestelle direkt am Bahnhof entstehen.

### 4.5 Einzelhandelskonzept

Aus dem Jahr 2011 liegt eine Einzelhandelsuntersuchung für das Gemeindegebiet vor (CIMA Beratung + Management GmbH, München). Es handelt sich um eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, Verkaufsflächengröße, Branche, Betriebstyp u.ä.

Das Einzelhandelskonzept formuliert zur Erhaltung und Fortentwicklung der Handels- und Versorgungssituation der Gemeinde Gauting u.a. folgende Leitziele:

- gezielter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt zugunsten des Ortszentrums (zentrenorientiertes Wachstum),
- das Ortszentrum soll sich durch die Profilierung von zwei Entwicklungsschwerpunkten – Bahnhofsquartier und Hauptplatz – insbesondere durch Magnetbetriebe als Frequenzbringer entwickeln.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Gautings liegt deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Da im Verhältnis zum nahegelegenen Oberzentrum München und zum Mittelzentrum Starnberg nur eine eingeschränkte Einzelhandelsangebots- und Betriebstypenvielfalt angeboten werden kann, werden zielgruppen- und branchenspezifische Kaufkraftabflüsse weiterhin bestehen bleiben. Die potentiell verfügbare Kaufkraft wird sich demnach nicht vollständig vor Ort erschließen lassen. Nach der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung sollte vor allem durch ein attraktives Angebot die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs die Kaufkraft vor Ort binden.

Die Gemeinde Gauting verfügt im Vergleich zu anderen Gemeinden ähnlicher Zentralität und Größe insgesamt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner. Quantitative Defizite bestehen v.a. im Bereich Lebensmittel. Eine aus der Einzelhandelsuntersuchung abgeleitete Empfehlung ist daher ein quantitativer Ausbau der Nahversorgung entsprechend der Funktion Gautings als Siedlungsschwerpunkt.

### 4.6 Städtebauliches Konzept

Das aus einem Bieterverfahren hervorgegangene städtebauliche Planungskonzept des Architekturbüros RKW Architektur+, Düsseldorf, sieht durch die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses eine vollständige bauliche Neuordnung des ehemaligen Grundschulareals vor. Der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand soll abgebrochen werden.

Die künftige Bebauung als Auftakt zur Bahnhofstraße und am südlichen Ende des Bahnhofplatzes wird einen eingeschossigen Unterbau umfassen, aus dem drei Baukörper herausragen. Der Unterbau, der als Sockel für die drei Baukörper dient, schiebt sich mit seiner Funktion, vornehmlich Einzelhandelsnutzungen aufzunehmen, weit in das dreieckförmige Grundstück hinein. Die drei Einzelbaukörper, in denen circa 55 bis 60 Wohnungen untergebracht werden sollen, sind auf dem Sockelgeschoss jeweils bündig abschließend zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofstraße platziert. Der nördliche Baukörper orientiert sich mit seiner Stirnseite zum Bahnhofplatz und soll wie ein Gelenk die Wegebeziehung vom Bahnhof in die Bahnhofstraße führen; gleichzeitig stellt dieser Baukörper eine Raumkante zur Rafael-Katz-Straße mit dem zum Plangebiet erhöht liegenden Busbahnhof her. Der mittlere Baukörper erstreckt sich parallel zur Bahnhofstraße, der südliche Baukörper nimmt durch eine Drehung die Straßenflucht der Ammerseestraße auf. Aufgrund der Anordnung der fünfgeschossigen Baukörper zueinander ergeben sich spannende Raumbildungen mit einem Wechselspiel von geschlossenem und offenem Charakter. Zur Bahnhofstraße wird der Straßenraum durch das Wohn- und Geschäftsgebäude neu gefasst. Vor dem nördlichen Baukörper entsteht eine kleine Platzfläche, vor dem südlichen Baukörper bleibt der Platz mit dem Kriegerdenkmal erhalten – das Denkmal wird ein Stück versetzt und der Platz neu gestaltet werden.

Als städtebauliche Großstruktur nimmt die geplante Bebauung durch den beabsichtigten Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit das städtebaulich heterogene Spannungsgefüge der Umgebung auf und setzt die vorhandene Reihung von Einzelbaukörpern entlang der Bahnhofstraße fort. Die Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschosslage sowie die vorgesehenen Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sollen als belebende Impulse für das Bahnhofsquartier und die Bahnhofstraße wirken. Im Sockelgeschoss ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m² einschließlich einer Bäckereifiliale (mit einer Verkaufs- und Verzehrfläche von circa 80 m²), einer Drogerie mit einer Verkaufsfläche von circa 600 m², von zwei weiteren Ladeneinheiten (circa 75 m² und circa 50 m²

Verkaufsfläche) zur Ansiedlung weiterer Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen vorgesehen.

Die fußläufig orientierten Hauptzugänge zu den publikumsintensiven Einzelhandelsnutzungen im Sockelgeschoss befinden sich am Bahnhofplatz und an der Bahnhofstraße. Die Zugänge für die Wohnungen sind für Haus A in der Rafael-Katz-Straße (am Busbahnhof) sowie für Haus B und C an der Bahnhofstraße angeordnet. Für den motorisierten Kundenanteil der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ist eine ebenerdige Anlage mit 42 Stellplätzen auf der Gebäuderückseite geplant. Die Lkw-Anlieferung der Ladenflächen für den vorgesehenen Lebensmittelvollsortimentsmarkt und die Drogerie erfolgen ebenfalls ebenerdig über die Stellplatzanlage (Gebäuderückseite). Aus schalltechnischen Gründen ist die Anlieferzone in das Gebäude integriert, so dass die mit der Anlieferung verbunden Geräusche die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

In den Obergeschossen ist überwiegend die Ansiedlung von Wohnnutzung vorgesehen. In Teilbereichen der Obergeschosse sind auch Flächen für Büro-, Dienstleistungs- und/oder Arztnutzungen geplant. Im Untergeschoss ist eine eingeschossige Tiefgarage für Einstellplätze für die Bewohner und Nutzer der Obergeschosse sowie für die Mitarbeiter der Geschäfte des Erdgeschosses und außerdem Keller-, Technik- und Lagerflächen geplant.

Die eingeschossige Tiefgarage wird über die neu zu errichtende Zufahrt von der Bahnhofstraße/Ammerseestraße erschlossen werden. Die in ein Tunnelbauwerk übergehende Zufahrt dient der Erschließung der an der Rafael-Katz-Straße neu zu errichtenden P+R-Anlage mit circa 230 bis 240 Parkplätzen und zugleich der Erschließung der Tiefgarage innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Freiflächengestaltungsplan erstellt werden, der für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine einheitliche Gestaltung zum Ziel hat und eine Neugestaltung der Platzfläche am Kriegerdenkmal vorschlagen soll.

## 5 Planinhalte

Den vorgenannten Planungszielen folgend bestehen die Grundzüge der Planung insbesondere in der vorhabenbezogenen Definition der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen und der Sicherung der Erschließung zugunsten der P+R-Anlage.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert.

Zur Stärkung der Wohnfunktion des Ortszentrums sollen innerhalb des „Sondergebietes Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ Wohnungen zulässig sein. Die Wohnnutzung wird dabei die dominierende Nutzung der Obergeschosse

der Häuser A, B und C darstellen. Aus Gründen des Immissionsschutzes sollen Wohnungen nicht in Erdgeschosshöhe, sondern ausschließlich in den Obergeschossen zulässig sein. Aufgrund der hohen Schienenverkehrslärmbelastung sollen im Haus A Wohnungen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig sein. Den Wohnungen werden nach Osten (zur Bahnhofstraße) orientierte Loggien zugeordnet sowie nach Westen zum Innenhof ausgerichtete Balkone bzw. Dachterrassen auf dem eingeschossigen Sockelbaukörper.

Aufgrund der Lagegunst des Plangebietes an der Bahnhofstraße als Haupteinkaufsstraße und in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof sollen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und weitere nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, um eine Belebung des Ortszentrums und zudem die Deckung des Bedarfs an Gütern des täglichen Bedarfs zu erzielen. Im Einzelnen sind ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m² (einschließlich Bäckerei/Backshop), eine Drogerie mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² sowie zwei weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m² bzw. maximal 50 m² vorgesehen. Langfristig soll mit der Umsetzung der Planung eine verbrauchernahe Nahversorgung gesichert werden.

Die Einzelhandelsnutzungen, die gegebenenfalls durch Schank- und Speisewirtschaften, wie beispielsweise ein Café am Bahnhofplatz, ergänzt werden sollen, sind als Anknüpfung an vorhandene Einzelhandelsnutzungen in der Bahnhofstraße zu sehen. Um zu einer Belebung des Bahnhofplatzes und der Bahnhofstraße beizutragen, sind die im Erdgeschossbereich vorgesehenen publikumsintensiven Nutzungen zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofstraße orientiert; die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sollen daher ausschließlich im Erdgeschosshöhe zulässig sein.

Beim geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung, der in erster Linie Lebensmittel und in beschränktem Umfang sonstige Artikel des täglichen Bedarfs anbieten wird. Als Vollsortimenter für die Nahversorgung ist von einer Sortimentsbreite von etwa 7.500 bis 11.000 Artikeln auszugehen. Im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden vergleichbarer Größe weist Gauting eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aus. Insbesondere im Vollsortimentsbereich Lebensmittel besteht ein deutliches Defizit in der Zentrumsversorgung, das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschlossen werden soll. Für den städtebaulich integrierten Standort an der Bahnhofstraße spricht insbesondere die sehr gute Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung aufgrund der Nähe zum S- und Bus-Bahnhof und Lage am Radweg (zukünftig beidseitig der Bahnhofstraße). Der zukünftige Einzelhandelsstandort wird wegen der vorhandenen Wohnnutzung im Ortszentrum zudem einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen und ist als verbrauchernah zu bewerten.

Die im Plangebiet angestrebte Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung soll neben einzelhandelsbezogenen und gastronomischen Nutzungen durch die Zulässigkeit von Geschäfts- und Büronutzungen sowie von nicht störenden Handwerksbetrieben eine sinnvolle Ergänzung finden. Aufgrund der Lagegunst in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof sollen diese Nutzungen zu

einer Steigerung der Zentralität des Ortszentrums und Belebung beitragen. Geschäfts- und Büronutzungen könnten beispielsweise Praxisräume für alle Berufe (einschließlich Ärzte), Filialen von Banken und Sparkassen, Reisebüros, Versicherungsagenturen, Rechtsanwaltskanzleien sein und nicht störende Handwerksbetriebe wären beispielsweise Friseur, Schuster, Bäcker oder Änderungsschneiderei.

Stellplätze oberirdisch und Garagen ausschließlich im Untergeschoss sollen ebenfalls im Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen zulässig sein. Weiterhin werden zur technischen Erschließung des Gebietes Anlagen zur Ver- und Entsorgung in die Positivliste der Art der baulichen Nutzung mit aufgenommen.

Die festgesetzten Nutzungen fügen sich insgesamt in die Nachbarschaft zum Hauptbahnhof als auch als Auftakt der Bahnhofstraße ein.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

**Grundflächenzahl**
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die vorgesehene städtebauliche Dichte entspricht der innerörtlich Lage unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße und zwischen Bus- und S-Bahnhof. Auch die vorhandene, sehr gute Erschließung und Infrastrukturausstattung des Standorts sprechen für eine intensive Grundstücksnutzung.

Die Grundflächenzahl GRZ* wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Ermittlung der Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Flächenbedarf einer städtebaulichen Nachverdichtung mit der Realisierbarkeit einer Gemeinschaftstiefgarage zugunsten der geplanten Wohnbebauung.

**Geschossflächenzahl**
Im Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen wird eine GFZ von 1,77 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl entspricht dem städtebaulichen Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung einer im Ortszentrum gelegenen Fläche. Die vorhandene Erschließung und Infrastrukturausstattung des Standorts sprechen für eine intensivere städtebauliche Nutzung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die höhere städtebauliche Dichte nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt infolge der GFZ-Überschreitung sind nicht zu erwarten.

**Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen**
Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und von maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung über Teilen des eingeschossigen Sockelgeschosses entspricht dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung der Bebauung zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und den städtebaulichen Vorgaben des 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahrens.

Die von Norden nach Süden absteigende Geländehöhe des Plangebietes spiegelt sich in den maximalen Gebäudehöhen wider. Als maximale Gebäudehöhe werden für Haus A 601 m ü. NN, für Haus B 600 m ü. NN und für Haus C 599 m ü. NN sowie für das eingeschossige Sockelgeschoss im nördlichen Teil 589 m ü. NN und 588 m ü. NN, den mittleren Teil 588 m ü. NN und den südlichen Teil 587 m ü. NN festgesetzt. Über die Abstufung der maximalen Gebäudehöhen wird somit eine der Topographie entsprechende leichte städtebauliche Staffelung von Norden nach Süden erreicht.

**Wandhöhen**
Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch die Festsetzung von zwingenden Wandhöhen (siehe 5.3) bestimmt

- für Haus A 601 m ü. NN,
- für Haus B 600 m ü. NN und
- für Haus C 599 m ü. NN.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende geplante Vorhaben befindet sich auf einem zentralen Grundstück Gautings, in einem überwiegend bebauten Gebiet. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist es städtebaulich gewünscht, dass die zukünftige Bebauung zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstraße nachverdichtet wird. Die städtebauliche Nachverdichtung folgt dem Ziel, die Südseite des Bahnhofplatzes als Ortseingang neu zu fassen.

In Bezug auf die schützenswerten Wohnnutzungen in der Bahnhofstraße sind durch das geplante Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung zu erwarten. Infolge der Planung werden voraussichtlich keine Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse entstehen, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen sind (eine Untersuchung der potentiellen Besonnungs-Situation folgt).

Insgesamt wird sich das Vorhaben sowohl in die Bebauung am Bahnhofplatz als auch in die gewachsene Bebauung entlang der Bahnhofstraße einfügen. Durch den beabsichtigten Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit nimmt die geplante Bebauung die heterogene Bebauungsstruktur auf und setzt die vorhandene Reihung von Einzelbaukörpern entlang der Bahnhofstraße fort. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die planungsrechtlichen Festsetzungen eng an das konkrete Bauvorhaben geknüpft. Somit lässt sich beurteilen, dass die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Festsetzungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse voraussichtlich gerecht werden wird (Prüfung erfolgt noch). Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

**Technische Dachaufbauten**
Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von baulichen und technischen Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Kühlanlagen, Antennen, Treppenhäusern, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik. Diese Anlagen sollen grundsätzlich ermöglicht werden, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig zu stören. Daher wird festgesetzt, dass durch technische Dachaufbauten die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN bis zu einer Höhe von … m überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als … % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden konkrete Festsetzungen zur Bauweise und der räumlichen Anordnung der Gebäude getroffen.

Im Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baulinien und Baugrenzen spiegelt sich die vorgesehene Gliederung des Gebäudekomplexes durch die Abstufung der Geschosszahlen – Ein- bzw. Fünfgeschossigkeit – beziehungsweise Gebäudehöhen wider. Die Festsetzung von Baulinien ist zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Entwurfs, der aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangen ist, erforderlich. Das Bauvorhaben würde die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte der Verkehrsflächen nicht einhalten können.

Um die geplanten Balkone planungsrechtlich zu sichern, wird eine weitere Baulinie festgesetzt, die ausschließlich für die Balkone gilt. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil eine konkrete Festlegung dieser Bauteile zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Aus diesem Grund können auch die im Vorhaben- und Erschließungsplan gezeigten Balkone in ihrer Lage und Ausdehnung noch verändert werden, sofern sie innerhalb der festgesetzten Baulinien für Balkone liegen. Die festgesetzte Wandhöhe entspricht dabei jeweils der Geländeroberkante des obersten Balkons und ist als Maximalhöhe zu verstehen. Darunter liegende Balkone sind ebenfalls zulässig, sofern sie in der Tiefenausdehnung auf der Baulinie liegen und sich unterhalb der festgesetzten Wandhöhe bewegen. Durch die Festlegung einer maximalen Höhe (im Gegensatz zur Festlegung jedes einzelnen Balkons) erfolgt eine Gesamtbetrachtung für den „worst case“; es wird davon ausgegangen, dass darunter liegende Höhen ebenfalls städtebaulich verträglich sind.

Die weitere im Plan festgesetzte Baugrenze umfasst das Treppenhaus der Tiefgarage.

Ausnahmen zur geringfügigen Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Vordächer und Werbeanlagen sind durch textliche Festsetzungen geregelt; diese eröffnen einen gewissen Gestaltungsspielraum, ohne die stadträumlichen Ziele in Frage zu stellen.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen,

Treppenräume und Treppenanlagen für Tiefgaragen sowie Stützmauern zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, dass die vorgenannten Nutzungen außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, ohne dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung zu befürchten wäre.

Im Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um geschlossene Raumkanten zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofstraße zu erzielen.

### 5.4 Erschließung

In Übereinstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept Gauting und dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude im Sondergebiet über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße erschlossen werden. Der Anlieferverkehr wird ebenfalls über die Ammerseestraße angebunden, so dass die Bahnhofstraße vom Andienungsverkehr weitgehend freigehalten werden kann.

#### 5.4.1 Äußere Erschließung

Über die neu zu schaffende Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird das Plangebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung).

Vom öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die Anbindung an das S-Bahnnetz (S6) und das Busliniennetz über die Haltestellen Busbahnhof (907,949, 966) und Josef-Dosch-Grundschule (906, 965, 966) sehr gut erschlossen.

Für eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Verkehrserhebungen durchgeführt, das Verkehrsaufkommen differenziert nach tageszeitlicher und räumlicher Verteilung für den Bestand und Planfall 2030 ermittelt und für den Doppelknotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße/Anbindung P+R-Anlage/Tiefgarage für die maßgebenden Spitzenstunden die Leistungsfähigkeit geprüft (Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 19.06.2017).

<u>Verkehrsaufkommen und Verkehrsverteilung</u>

Der Verkehrserhebung konnte entnommen werden, dass im Bestand in der Bahnhofstraße nördlich der Ammerseestraße ein Durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 11.100 Kfz/24h und 220 Kfz/24h Schwerverkehr vorliegt, in der Bahnhofstraße südlich der Ammerseestraße ein DTV von 16.200 Kfz/24h und 355 Kfz/24h Schwerverkehr sowie in der Ammerseestraße ein DTV von 6.400 Kfz/24h und 230 Kfz/24h Schwerverkehr.

Aus dem vorgesehenen Nutzungskonzept für das Wohn- und Geschäftsgebäude im Plangebiet wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch Beschäftigten-, Kunden-, Anwohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr im Planfall

mit circa 1.750 bis 1.800 Kfz-Fahrten/24 h sowie circa 40 bis 45 Anlieferer-/Schwerverkehrsfahrten abgeschätzt.

Nach der abgeschätzten räumlichen Verteilung des planbedingten Zusatzverkehrs (Ziel- und Quellverkehr) wären 25 % der Fahrten der Ammerseestraße, 30 % der Bahnhofstraße in nördlicher Richtung und 45 % der Bahnhofstraße in südlicher Richtung zuzuordnen.

Prognosebelastungen Durchschnittlicher Tagesverkehr

Die prognostizierten DTV-Belastungen im Planfall 2030 berücksichtigen den allgemeinen Kfz-Verkehr mit der geplanten P+R-Anlage und dem Zusatzverkehr aus dem Plangebiet. Im Planfall 2030 wäre mit den folgenden durchschnittlichen Tagesverkehrsaufkommen zu rechnen: Bahnhofstraße, nördlich Ammerseestraße – 13.000 Kfz/24h, 320 Kfz/24h SV, Bahnhofstraße, südlich Ammerseestraße –19.100 Kfz/24h, 480 Kfz/24h SV, Ammerseestraße, östlich der P+R-Zufahrt - 8.500 Kfz/24h, 280 Kfz/24h SV, Ammerseestraße, westlich der P+R-Zufahrt - 7.400 Kfz/24h, 270 Kfz/24h SV und P+R-Zufahrt – 1.950 Kfz/24h, 20 Kfz/24h SV.

Verkehrsflächen

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen einbezogen worden – diese umfassen Teilflächen des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße sowie die neu zu errichtende Erschließungsstraße zugunsten der Erschließung des Plangebietes als auch der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße und die Platzfläche am Kriegerdenkmal vor dem geplanten Haus C.

Die öffentlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die Platzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ und der geplante Tunnel als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „P+R“.

Die Erschließung des mit „Wohn- und Geschäftsgebäude“ festgesetzten Bereichs über die Tiefgaragenzufahrt über das Tunnelbauwerk zur Erschließung der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird Gegenstand von Erschließungsregelungen zum Durchführungsvertrag.

### 5.4.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der zu errichtenden Erschließungsstraße westlich von Haus C unmittelbar vor der Einfahrt in die Unterführung zur P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße.

Der ruhende Verkehr soll sowohl in einer eingeschossigen Tiefgarage mit circa 94 Stellplätzen als auch auf einer oberirdischen Stellplatzanlage untergebracht werden. Nach dem vorhabenbezogenen Planungskonzept sind 42 oberirdische Stellplätze ausreichend, um die zu erwartenden Kunden aller Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen zu versorgen. Innerhalb der Tiefgarage soll der Stell-

platznachweis für die Wohnnutzung sowie die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen erfolgen.

Die Anlieferung für den Lebensmittelvollsortimentsmarkt und die Drogerie erfolgen oberirdisch über die Stellplatzfläche (Laderampe im gebäudeintegrierten Anlieferbereich).

Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Sowohl für Stellplätze (St) als auch Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) werden zeichnerisch Flächen festgesetzt (TG). Die zeichnerischen Festsetzungen werden textlich ergänzt, dass in Tiefgaragen – innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder bis zu einer maximalen Fläche von 25% der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Durch diese Festsetzung verbunden mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen soll die Errichtung von Nebenanlagen auf dem Baugrundstück beschränkt werden.

## 5.5 Technische Infrastruktur

### 5.5.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Bahnhofstraße gesichert.

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation, die die Stromversorgung des Bahnhofsquartiers sicherstellt, soll in den Bereich der B+R-Anlage am Busbahnhof in der Rafael-Katz-Straße verlagert werden.

In der Bahnhofstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, der das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen kann, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gesichert ist.

### 5.5.2 Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes gemäß § 17 Bayrische Bauordnung (BayBO) soll der zweite Rettungsweg für Wohnungen (ab dem 1. OG) über anleiterbare Fenster und die Rettungsgeräte der Feuerwehr (Hubrettungsfahrzeuge) gewährleistet werden. Die Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte befinden sich auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen – Rafael-Katz-Straße (im Bereich des geplanten Busbahnhofs), Bahnhofplatz, Bahnhofstraße und Platz am Kriegerdenkmal.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist derzeit das öffentliche Trinkwassernetz mit deren Hydranten geplant.

## 5.6 Freiflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Freiflächengestaltungsplan erstellt werden. In die Freiflächengestaltung soll die öffentliche Platzfläche am Kriegerdenkmal für einen Gestaltungsvorschlag einbezogen werden.

Im Zusammenhang mit der Neuaufteilung des Querschnitts der Bahnhofstraße, der Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Ammerseestraße und dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus besteht die Notwendigkeit, das Kriegerdenkmal (Karl Himmelstoß) zu versetzen und dessen umgebende Platzfläche neu zu gestalten.

## 6 Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, da die Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### 6.1 Baumbestand

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstücks zur Rafael-Katz-Straße wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017).

Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1).

In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor.

Die erfassten Bäume können nach gegenwärtigem Planungsstand sowohl im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses als auch im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage und der B+R-Anlage nicht erhalten werden.

### 6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Strukturen innerhalb des Plangebietes – leerstehende Gebäude und Baumbestand – wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind (Vorprüfung) und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Vertiefende Prüfung) notwendig wären.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Starnberg und unter Zustimmung der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung Oberbayern wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (Stand Mai 2017, Büro für ökologische Studien GmbH, Bayreuth) erarbeitet, um planungssichere Daten insbesondere zu gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen im Plangebiet zu erhalten.

Zur Einschätzung von Biotopstrukturen und des Habitatpotentials wurde am 23.03.2017 eine Begehung durchgeführt.

Betroffenheit planungsrelevanter Arten

**Biotope**
Biotope der bayerischen Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden. In den Bäumen konnten keine Horste für planungsrelevante Arten festgestellt werden und auch keine geeigneten Baumhöhlen. Eine Funktion als „Fortpflanzungsstätte“ im Sinne des speziellen Artenschutzrechts (für Vögel oder Fledermäuse) ist damit nicht gegeben.

**Gefährdete Arten**
Gefährdete Arten der Roten Liste Bayerns wurden nicht beobachtet und es fanden sich auch keine Spuren solcher Arten.

**Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG**
Laut ASK-Auswertung im Planungsgebiet keine bekannt.

**FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet**
Das Plangebiet ist weder in einem FFH-Gebiet noch Vogelschutzgebiet gelegen noch grenzt ein solches Gebiet direkt an.

**Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie**
Nicht relevant, da das Plangebiet nicht innerhalb eines FFH-Gebietes liegt.

Für die weit überwiegende Mehrheit der planrelevanten Arten war ein Vorkommen im Plangebiet nicht zu erwarten bzw. konnte ausgeschlossen werden.

**Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten**
Aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes konnten bei den Begehungen eine Reihe kulturfolgender Vogelarten erfasst werde, wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Blau- und Kohlmeise, Elster etc. Diese gelten in Bayern als nicht eingriffsempfindlich.

Spuren und Hinweise auf gebäudebewohnende Vogelarten (z.B. Mehlschwalbe, Dohle, Mauersegler, Schleiereule) wurden nicht ermittelt. Der Abriss des Gebäudes bewirkt keinen Verlust von Fortpflanzungsstätten.

Auswirkungen oder artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch den Verlust von derzeit vorhandenen Bäumen und Gebäuden als potenziellen Standorten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für die Vogelarten nicht zu erwarten, da keine Nester bzw. Horste im Plangebiet ausgemacht wurden.

**Zwergfledermaus**

Bei der potentiell zu erwartenden Zwergfledermaus kann das Vorhaben zu Konflikten mit lebensräumlichen Funktionen im Plangebiet, d.h. Beeinträchtigungen von Quartiersstandorten im Sinne von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einem Tötungsrisiko führen. Die Bedeutung dieser Beeinträchtigungen wurde im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften vertiefend geprüft.

Hinweise auf eine mögliche Nutzung der Gebäude des Plangebietes durch Fledermäuse gibt es nicht. Dennoch verbleibt aufgrund allgemeiner Kenntnisse über **Zwergfledermäuse** und ihr Vorkommen bzw. ihre Lebensweise eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass das Plangebiet mit dem derzeit vorhandenen Gebäudebestand als (potenzieller) Quartierstandort im Sommer (Hohlräume der Außenjalousien) dient.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Artenschutzkonflikten

Als Maßnahme zur Vermeidung des Tötungstatbestandes bei der potentiell zu erwartenden Zwergfledermaus im Plangebiet wurden am 13.4. und 21.4.2017 die Außenjalousien des ehemaligen Grundschulgebäudes auf der Süd- und Westseite abgedichtet. Kein Verschluss erfolgte auf der Ostseite, da hier das Gebäude unmittelbar an die Bahnhofstraße angrenzt und alle Jalousien ab Vormittag im Schatten liegen, d.h. für Fledermäuse aus mikroklimatischen Gründen ungeeignet sind. Die Abdichtung erfolgte durch PU-Schaum.

Infolge der Abdichtung der Außenjalousien wird eine Befristung notwendiger Abrissarbeiten nicht erforderlich. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Vermeidungsmaßnahme insgesamt nicht zu erwarten.

### 6.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf der Grundlage des in Erarbeitung befindlichen Freiflächengestaltungsplanes, sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Extensive Dachbegrünung

Aus Gesichtspunkten des Wasserhaushalts und des Klimaschutzes sollen die nicht überbauten Dachflächen des Sockelgeschosses und die Dachflächen von Haus A, B und C extensiv begrünt werden. Eine entsprechende Festsetzung mit Ausnahmeregelungen für notwendige technische Dachaufbauten oder Dachterrassennutzung wurde getroffen.

### 6.4 Besonnungsdauer nach DIN 5034-1

Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer von Wohnräumen werden durch die Norm DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) definiert. In dieser Richtlinie werden für Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnungen der Länder unter anderem die Anforderungen an die natürliche Beleuchtung spezifiziert. Demnach sollte die potentielle Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (um den 20./21. März beziehungsweise den 22./23. September) mindestens vier Stunden betragen. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine Verschattungsstudie erstellt werden, aus der hervorgeht, ob bestehende Wohnungen in der Bahnhofsstraße infolge der Planung gemäß DIN 5034-1 als ausreichend besonnt gelten dürfen.

### 6.5 Immissionsschutz – Lärm

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING wurde eine schalltechnische Untersuchung (IBAS, Bayreuth, 06/2017) erstellt. Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet, einerseits durch Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs, anderseits durch Gewerbelärmimmissionen.

Als maßgebliche Emittentenarten waren Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen. Gegenstand der Untersuchung war daher die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen in Bezug auf das Plangebiet und die Veränderung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen infolge des planbedingten Mehrverkehrs. Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf die Gewerbelärmsituation betrachtet.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Bei Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

| **Gebietsbezeichnung** | **TA Lärm**<br>**Immissionsrichtwerte** | | **DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1**<br>**Orientierungswerte**<br>In Klammern: Gilt für Gewerbelärm | |
|---|---|---|---|---|
| | **Tag**<br>**dB(A)** | **Nacht**<br>**dB(A)** | **Tag**<br>**dB(A)** | **Nacht**<br>**dB(A)** |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 55 | 40 | 55 | 45 (40) |
| Mischgebiete (MI) | 60 | 45 | 60 | 50 (45) |
| Gewerbegebiete (GE) | 65 | 50 | 65 | 55 (50) |

**Tabelle 1** Immissionsrichtwerte TA Lärm, Orientierungswerte DIN 18005

Für die Beurteilung der auf das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude einwirkenden Lärmimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete herangezogen.

### 6.5.1 Verkehrslärmimmissionen

Die Lärmsituation im Plangebiet wird im Hinblick auf den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen maßgeblich durch den Kfz-Verkehr auf der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße bestimmt.

In die Berechnung des Straßenverkehrslärms nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) wurden die Straßenverkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung von Obermeyer. Planen+Beraten GmbH (München, 12.05.2017) eingestellt.

In Bezug auf den öffentlichen Schienenverkehrslärm wird die Lärmsituation des Plangebiets durch die Strecken 5504 und 5540 (München – Garmisch-Partenkirchen) der Deutsche Bahn AG bestimmt. Der Schienenverkehrslärm wurde durch Berechnung nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen von 2014 (Schall 03) ermittelt. Die den Berechnungen zugrunde liegenden Eingangsparameter zur Bestimmung der Emissionen des öffentlichen Schienenverkehrs erfolgte auf Grundlage der von der Deutschen Bahn AG aktuell gelieferten Daten für den Prognosehorizont 2025.

Die Berechnung und Darstellung (energetische Addition) der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms analog der RLS-90 und des Schienenverkehrslärms analog zur Schall 03 erfolgte unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse; die Darstellung der Ergebnisse anhand von Lärmkarten jeweils für den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr).

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation Straßenverkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes werden durch Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und 50 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Überschreitung beträgt im Tag- und Nachtzeitraum an den zur Bahnhofstraße zugewandten Fassaden des Wohn- und Geschäftshauses jeweils bis zu 8 dB(A).

An den unmittelbar der Bahnhofstraße zugewandten Fassaden werden die Sanierungswerte als Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 db(A) im Tagzeitraum und von 60 dB(A) im Nachtzeitraum unterschritten.

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation Schienenverkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und 50 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sowohl tags als auch nachts an den der

Schienenstrecke zugewandten Fassaden überschritten. Da im Nachtzeitraum kaum eine Reduzierung des Schienenverkehrslärms gegenüber dem Tagzeitraum zu verzeichnen ist, wird der Orientierungswert von 50 dB(A) für den Nachtzeitraum mit bis zu 13 dB(A) an den schienenzugewandten Fassaden deutlich überschritten.

Beurteilung der Summe der Verkehrsgeräusche aus Schienen- und Straßenverkehrslärm

Die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt auf der Grundlage der energetischen Addition der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms und des Schienenverkehrslärms. Der Straßenverkehr stellt dabei die maßgebende Verkehrslärmeinwirkung an der Nordost-Seite des Plangebietes und der Schienenverkehr die maßgebliche Einwirkung an der Nordwest-Seite dar.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum wird bis zu maximal 8 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Die Schwelle für den Bereich gesundheitsgefährdender Belastungen von 60 dB(A) im Nachtzeitraum wird an den Nordwestfassaden von Haus A um bis zu 3 dB(A) in Höhe des Erdgeschosses überschritten.

Schallminderungsmaßnahmen – Verkehrslärm

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in Teilbereichen überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das **Einhalten von Mindestabständen** scheidet entlang der Rafael-Katz-Straße (Schienenverkehrslärm) als auch der Bahnhofstraße (Straßenverkehrslärm) aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass keine Straßenrandbebauung umsetzbar wäre. Aus stadtbaugestalterischen Gründen soll im Bereich der Bahnhofstraße entsprechend der Bestandssituation in der unmittelbaren Umgebung eine straßenbegleitende Bebauung umgesetzt werden, die Raumkanten zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofstraße schafft und zugleich die östlich der Bahnhofstraße anschließende Bebauung vor Schienenverkehrslärm abschirmt.

In Bezug auf die Abstände von Straßen wurden im Plangebiet die Baufluchten der benachbarten Bebauung aufgenommen.

In Übereinstimmung mit dem Charakter eines Besonderen Wohngebietes im Ortszentrum werden innerhalb des Plangebietes, das sowohl einer Wohnnut-

zung als auch gewerblichen Nutzungen zugeführt werden soll, aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine **differenzierte Baugebietsausweisungen** vorgenommen.

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten und aufgrund der geplanten Gebäudehöhen (Zulässigkeit von bis zu 5 Vollgeschossen) stellen **aktive Schallschutzmaßnahmen** in Form von Lärmschutzwänden entlang der Rafael-Katz-Straße und der Bahnhofstraße keine geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für den mit Wohn- und Geschäftsgebäude festgesetzten Bereich **passive Schallschutzmaßnahmen** nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen im Tagzeitraum sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III und IV entlang der betroffenen Fassaden dargestellt. Textlich festgesetzt wurde, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (beispielsweise Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Im Nachtzeitraum werden an der zur Bahnstrecke orientierten Nordwest-Fassade des Hauses A in Erdgeschosshöhe Beurteilungspegel von 63 dB(A) erreicht. Aufgrund der hohen Schienenverkehrslärmbelastung sollen Wohnungen im Haus A erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig sein. Ab dem 2. Obergeschoss werden Beurteilungspegel erreicht, die unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgte zur Art der baulichen Nutzung.

Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) werden vor fast allen Fassaden der Häuser A, B und C Außenlärmpegel größer als 50 dB(A) erreicht. Dies hat zur Folge, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen eine geregelte schallgedämmte Lüftung sicher zu stellen ist, so dass die Fenster nachts geschlossen bleiben können. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert, eine ergänzende Festsetzung eröffnet den Verzicht auf eine fensterunabhängigen Belüftung beim Nachweis im Baugenehmigungsverfahren, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

Die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Wohnbe-

bauung zur Erzielung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum Rechnung getragen werden kann.

### 6.5.2 Gewerbelärmimmissionen

Aus dem Plangebiet werden künftig Lärmemissionen durch Warenanlieferung, den Kundenverkehr, die Nutzung der oberirdischen Stellplatzanlage infolge der Einzelhandelsnutzungen auf die nähere Nachbarschaft einwirken, die gemäß TA Lärm zu beurteilen sind.

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Nutzungen aus der unmittelbaren Umgebung (Bestand) ein, dies sind Gewerbebetriebe in der Bahnhofstraße und am Bahnhofplatz.

Bei der Ermittlung der auf das Plangebiet und die nähere Umgebung einwirkenden Gewerbelärmbelastung wurde die Gesamtbelastung aller gewerblichen Schallquellen untersucht und die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen in Form von Gewerbelärmkarten dargestellt. Da hierbei die Richtwerte der TA Lärm zu beachten sind, liegt der maßgebliche Immissionsort 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters.

Einwirkungen auf die geplante Wohnnutzung

Im Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen werden im Tagzeitraum Beurteilungspegel von 49 bis 63 dB(A) und im Nachtzeitraum von 34 bis 45 dB(A) erreicht. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum wird dabei um 3 dB(A) am Haus A überschritten. Diese Überschreitung geht maßgeblich auf die Geräuscheinwirkung durch die Nutzung der Einkaufswagen und ihre Platzierung auf der Stellplatzfläche zurück. Eine Verlagerung oder Einhausung der Einkaufswagen-Abstellanlage ist vorgesehen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) im Nachtzeitraum kann eingehalten werden.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die zu betrachtenden nächstgelegenen Immissionsorte sind die südwestlich der Erschließungsstraße gelegene Grundschule und Mittagsbetreuung. Die Immissionsorte liegen innerhalb des seit 02.06.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 130/GAUTING“, der „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung mit dem Planeinschrieb „Schule“ im nördlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes festsetzt. Demnach sind die Immissionsorte Grundschule und Mittagsbetreuung gemäß Ziffer 6.6 der TA Lärm als sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen und Einrichtungen entsprechend ihrer individuellen Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkung durch die S-Bahnstrecke ist am Schulgebäude bereits eine Geräuschvorbelastung mit Pegeln von 61 dB(A) an der Nordost-Fassade im Tagzeitraum vorhanden. Am Gebäude der Mittagsbetreuung treten an der relevanten Nordost-Fassade Straßenverkehrslärmpegel von 64 dB(A) im Tagzeitraum auf (Prognose-Nullfall). Aus lärmgutachterlicher Sicht zeigt die vor-

handene Verkehrslärmbelastung, dass die Einstufung der Immissionsorte Schule und Mittagsbetreuung als Mischgebiet der tatsächlichen Situation vor Ort Rechnung trägt. Dies entspricht auch dem Schutzniveau, das üblicherweise für Schulen zu Grunde gelegt wird.

Hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen wird infolge der Planung am Immissionsort Schule ein maximaler Beurteilungspegel von 60 dB(A) und am Immissionsort Mittagsbetreuung ein maximaler Beurteilungspegel von 59 dB(A) prognostiziert. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit nicht überschritten.

### 6.5.3 Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen zusätzliche Verkehrsbelastungen. Die Veränderung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen infolge des planbedingten Mehrverkehrs war daher Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung.

Aus den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall überwiegend unveränderte bzw. im Rahmen der Aufrundung auf ganze dB punktuell um 1 dB höhere Beurteilungspegel feststellbar sind. Infolge der Planung ist aufgrund der sehr hohen Vorbelastung keine relevante Pegelerhöhung zu verzeichnen.

Bei der vergleichenden Betrachtung von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall wird die Schwelle für den Bereich gesundheitsgefährdender Lärmbelastungen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht im Prognosefall an Immissionsorten im südlichen Teil der Bahnhofstraße erreicht bzw. überschritten. Durch die Planung erhöhen sich die Beurteilungspegel um 0,2 dB(A) im Tagzeitraum und 0,1 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Erhöhungen von 0,2dB(A) bzw. 0,1 dB(A) sind aufgrund der Geringfügigkeit kaum wahrnehmbar, da erst Pegelerhöhungen von 2-3 dB(A) erkannt werden können. Darüber hinaus liegt diese Erhöhung im Rahmen der täglichen Schwankungsbreite des Verkehrsaufkommens und ist insofern nicht als zusätzliche Belastung wahrnehmbar.

Eine erhebliche Verkehrszunahme würde bei einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3 dB vorliegen. Eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist bereits im Prognose-Nullfall nicht gegeben. Trotz des Anstiegs der Verkehrsbelastung ist insgesamt keine erhebliche Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation im Umfeld der Planung zu erwarten und daher als zumutbar für die Nachbarbebauung einzustufen.

### 6.5.4 Verkehrslärmbetrachtung nach 16. BImSchV

Der Neubau der Erschließungsstraße, die der Erschließung des Sondergebietes, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie der an der Rafael-Katz-Straße geplanten P+R-Anlage dienen soll, erfordert eine Betrachtung des von der Neuplanung ausgehenden Verkehrslärms nach der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die über die Tunneleinfahrt nach außen abgestrahlten Geräusche von untergeordneter Bedeutung sind. Im Übrigen geht hervor, dass die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (Wohn- und Geschäftsgebäude) von 64 dB(A) im Tagzeitraum und 54 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden und auch die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tagzeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum an den südlich und südwestlich gelegenen Gebäuden der Schule und Mittagsbetreuung eingehalten werden können.

### 6.5.5 Sportlärm

Mit Geräuscheinwirkungen der benachbarten Schul-Sportanlagen auf das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude muss gerechnet werden. Aufgrund der anzunehmenden Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte für Sportlärm der 18. BImSchV an den der Sportanlage direkt benachbarten Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet, kann sicher erwartet werden, dass die Geräuschimmissionen im Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen unter den zur Beurteilung heranzuziehenden Immissionsrichtwerten liegen.

## 6.6 Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der westlichen Hochterrasse des Würmtales, das nach dem Durchbruch der Würm durch die Endmoräne bei Leutstetten entstanden ist. Die Sedimente der Postwürmeiszeit bestehen hauptsächlich aus sandigem Kies mit Rollkieseinlagerungen und gelegentlich eingelagerten reinen Sandlinsen. Die Mächtigkeit der Kiese beträgt bis zu 30 m.

Aus dem Geotechnischen Gutachten (Grundbaulabor München, April 2016) geht hervor, dass im Plangebiet unter der Geländeoberfläche Auffüllungsmaterialien bis zu einer Tiefe von 4,0 m anstehen, die von den quartären sandigkiesigen Terrassenablagerungen der Würm unterlagert werden.

Abfalltechnische Beurteilung

Die abfalltechnische Klassifikation ergab für eine Auffüllungsprobe die Zuordnung Z 2 gemäß LAGA TR Boden (2004). Maßgeblicher Parameter ist der Blei-Gehalt von 450 mg/kg. Eine weitere Bodenprobe ist aufgrund der Belastung mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK – 8,3 mg/kg) der Kategorie Z 1.2 zuzuordnen.

Im Zuge einer Folgenutzung in Verbindung mit Erdarbeiten ist in Teilbereichen des Grundstückes mit abfalltechnisch relevant erhöhten Schadstoffgehalten im Untergrund zu rechnen. Sollten Erdarbeiten auf dem Grundstück durchgeführt werden, sind eine fachgutachterliche Begleitung sowie zusätzliche chemischen Untersuchungen zur fachgerechten Einstufung der anfallenden Materialien erforderlich.

## 6.7 Wasser

Oberflächenwasser kommt im Plangebiet nicht vor.

Nach der Geologisch-Hydrologischen Karte von München liegt das Grundwasser im Plangebiet tief. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei circa 545 m ü. NN. Dies entspricht einem Flurabstand von etwa 35 m unter Gelände.

Die im Plangebiet vorgefundenen oberflächennahen Kiese sind aufgrund ihrer guten Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet.

### 6.8 Klima und Luft

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sollen die Dachflächen im Plangebiet extensiv begrünt werden. Die extensive Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgaragen wirken einer intensiven Aufheizung und mangelnden nächtlichen Abkühlung entgegen und tragen zur geringfügigen Verbesserung des Mikroklimas bei.

## 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachformen sind ausschließlich Flachdächer vorgesehen und festgesetzt, um ein einheitliches Bild für den geplanten Gebäudekomplex zu erreichen.

Dem gleichen Ziel dienen die Festsetzungen zur Verwendung einheitlicher Fassadenmaterialien. Dabei sollen die Sockelfassaden im Erdgeschoss mit hellen Klinkerriemchen aus dem weißen bis sandfarbenen Farbspektrum verkleidet werden, die sich gegenüber den darüber liegenden Fassaden in ihrer Oberflächenstruktur, Materialität und Farbnuance dezent absetzen. Die Fugen sollen im gleichen Farbton der Klinkerriemchen ausgeführt werden. Die Fassaden ab dem 1. Obergeschoss sollen als helle verputzte Oberflächen aus dem weißen bis sandfarbenen Farbspektrum mit Elementen aus Holz, pulverbeschichtetem Metall und Glas erstellt werden. Rahmen und Laibungen von Fenstern und Türen können durch einen natürlichen Holzton farblich von der Fassade abgesetzt werden.

Zur Erzielung eines einheitlichen Bildes sollen die Geländer und Brüstungen von Balkonen und Loggien des Wohn- und Geschäftsgebäudes, das allseits sichtbar ist, nicht transparent ausgeführt werden. Lichtdurchlässige, jedoch undurchsichtige Geländer oder Brüstungen sollen dabei zulässig sein.

In Ergänzung der geltenden Werbeanlagensatzung werden Bauvorschriften festgesetzt, die nicht nur Regelungen für Werbung auf den Fassaden zur Bahnhofstraße sondern auch für den Bereich der Eingänge des Wohn- und Geschäftsgebäudes von der Stellplatzseite umfasst. Zudem sollen Regelungen für die Anzahl und Gestaltung der zukünftigen Hinweisbeschilderung für die Stellplatzanlage, Tiefgarage und P+R-Anlage getroffen werden.

Innerhalb des Plangebietes gilt hinsichtlich Einfriedungen die Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 12.7.2004.

Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird dem Bauplanungsrecht gem. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO dort der Vorrang eingeräumt, wo

durch die Baulinienfestsetzung in Kombination mit der Festsetzung einer zwingenden Wandhöhe eine bauplanungsrechtlich notwendige Außenwand an der jeweiligen Grundstücksgrenze definiert wird („an die Grenze gebaut werden muss“).

Soweit die festgesetzte Baugrenze nicht zugleich auf einer Grundstücksgrenze i.S.d. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO zum Liegen kommt, wird ebenfalls dem Bauplanungsrechts der Vorrang vor der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingeräumt. Der Bebauungsplan schreibt auch hier durch die kombinierte Festsetzung aus Baulinie und zwingender Wandhöhe eine Außenwand vor, für die hierdurch gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO eine geringere als die gesetzlich erforderliche Abstandsflächentiefe implizit festgesetzt wird.

Infolge der Planung werden voraussichtlich keine Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse entstehen, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen sind (eine Untersuchung der potentiellen Besonnungs-Situation folgt).

Somit lässt sich beurteilen, dass die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Festsetzungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse voraussichtlich gerecht werden wird (Prüfung erfolgt noch). Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

## 8 Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Gemeinde Gauting und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.