

GEMEINDE GAUTING

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **Nr. 59A - Stockdorf**
für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm
in der Fassung vom 5. 5. 2015



Planfertiger:

Planungsbüro Müller-Diesing

Ortsentwicklung und Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing

Architekt und Stadtplaner

Regierungsbaumeister

Fachrichtung Wohnungs- und Städtebau

Klosterhof 8, 86911 Dießen a. Ammersee

Tel. 08807 - 9009430, Fax /- 9009431

ortsplanung@mueller-diesing.de

<http://www.mueller-diesing.de>

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Hoffmann Amtsberg

Waldheimstraße 13

82166 Gräfelfing

Tel. 089 - 8970550

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
II.	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETS	4
III.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
	1. Planungsanlass	5
	2. Planungsziele	5
IV.	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	8
	1. Art der baulichen Nutzung	8
	2. Maß der baulichen Nutzung	8
	3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	8
	4. Bauliche Gestaltung	9
	5. Grünordnung	9
V.	ERSCHLIESSUNG	10
VI.	WASSERWIRTSCHAFT	11
VII.	IMMISSIONSSCHUTZ	12
VIII.	DENKMALSCHUTZ	13
IX.	ANLAGEN	15

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat am 26. 6. 2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 59 - Stockdorf für das beidseits der Würm gelegene Firmengelände der Fa. Webasto im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasste eine Fläche von insgesamt 3,5503 ha. (**Anlage 1**)

Der nördlich der Würm mit zwei Lagerhäusern bebaute Grundstücksteil erstreckt sich mit 2 105 m² auch auf die Fl.Nrn. 97 und 245/2 der Gemeinde Krailling. Der Versuch, die Flächen durch eine zeitlich vor das Bebauungsplanverfahren gezogene Umgemeindung über einen externen Flächentausch in Gautinger Flur zu übertragen, fand im Kraillinger Gemeinderat keine Zustimmung. Daher ist nunmehr das Bebauungsplanverfahren für ein Allgemeines Wohngebiet nördlich der Würm parallel mit der Gemeinde Krailling durchzuführen. Am 11. 11. 2014 beschloss der Bauausschuss der Gemeinde Krailling die Änderung des entsprechenden Bebauungsplans Nr. 32/Ortsbereich II. Damit soll auf Kraillinger Flur eine Anpassung an das nördlich der Würm vorgesehene Wohnbaukonzept erfolgen. Nachdem dieses Verfahren nun parallel zu dem Verfahren in Gauting durchgeführt wird und deshalb zeitaufwendige Abstimmungen zwischen beiden Gemeinden notwendig werden, gleichzeitig aber die Baumaßnahmen südlich der Würm drängen, soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 59 - Stockdorf in zwei Teilen weitergeführt werden: Teil A für die Sondergebietsnutzung südlich der Würm, Teil B für den Bereich nördlich der Würm mit der geplanten Boardinghaus-/Wohnbebauung.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 59A - Stockdorf erfordert die Anpassung des seit dem 6. 2. 1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting. Die bisher auf unbeplantem Innenbereich als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Bebauungsplan Nr. 58/ Stockdorf dargestellten Flächen sind nunmehr insgesamt als Sondergebiet Verwaltungs-, Forschungs- und Entwicklungszentrum darzustellen. Die Anpassung der Flächennutzungsplanung wird gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in einer Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Der Bebauungsplan ersetzt vollständig den Bebauungsplan Nr. 58/Stockdorf für einen Teilbereich zwischen Bahn- und Kraillinger Straße in der Fassung vom 4. 2. 2014, rechtsverbindlich seit 3. 3. 2014. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit kann er im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20 000 m² Grundfläche bzw. versiegelter Fläche gelten, wie im vorliegenden Fall, nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind.

II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETS

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Sondergebietsgrundstück mit einer Fläche von 28 197 m² im Norden des Ortsteils Stockdorf der Gemeinde Gauting zwischen der Kraillinger Straße (St 2063) und der Würm. Er umfasst die Flurnummern 1523, 1527/12, 1540/1, 1540/2, 1540/3, 1540/5, 1540/6, 1541/2 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 1540 und 1667/7, Gemarkung Gauting. (**Anlage 1**)

Insgesamt fällt das Gelände nach Nordosten leicht um weniger als zwei Meter. Die Höhe der Böschung entlang der Würm beträgt zwischen 0,70 und 3,60 m. Die Würm fließt knapp 0,90 Höhenmeter ab (548,30 m bis 547,43 über NN). Alle bestehenden und geplanten Gebäude liegen zwischen ein und drei Meter über dem Normalpegel der Würm. Mit Grundwasser ist in ca. 10,00 m Tiefe zu rechnen. Das hundertjährige Hochwasser kann den Wert 548,43 m über NN erreichen. Das Wasserwirtschaftsamt hat der Gemeinde eine Überprüfung des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiets in Aussicht gestellt. Mit einem Ergebnis sei noch in diesem Jahr zu rechnen. Die bisherigen Untersuchungen hätten gezeigt, dass das Baugebiet in vollem Umfang als hochwasserfrei eingestuft werden könne.

Das Firmengelände des Hauptstandorts der Fa. Webasto wurde über viele Jahrzehnte mit mehreren, überwiegend miteinander verbundenen Gebäuden bebaut, die jeweils den betriebstechnischen Ansprüchen des Unternehmens angepasst wurden. Die Nutzung der Wasserkraft der Würm durch ein Kraftwerk findet nicht mehr statt, wird mittelfristig jedoch wieder geplant. Für notwendige bauliche Erweiterungen wurde die Fl.Nr. 1523 an der Bahnstraße erworben. Die beiden leerstehenden Wohnhäuser auf diesem Grundstück sollen zeitnah abgebrochen werden. Im Nordosten des Planungsgebiets befindet sich eine Betriebskindertagesstätte auf den Fl.Nrn. 1540/1 und /2 (Bauraum F), im Westen die Betriebskantine (Bauraum A). Das Planungsgebiet wird westlich der Kantine außerdem durch eine Fußgängerbrücke über die Würm für Firmenangehörige mit technischer Einlasskontrolle erschlossen.

Der überwiegende Teil des Geländes ist entweder durch die Baukörper oder durch eine Asphaltdecke versiegelt. Der Großteil der 213 Stellplätze ist ebenfalls mit Betonplatten wasserundurchlässig befestigt. Entlang der Würm, die außerhalb des Bebauungsplanungsgebiets derzeit noch auf Fl.Nr. 1667/7 Teilfläche mit einem Baukörper überbaut ist, sowie in den Randbereichen zur Kraillinger Straße und zur benachbarten Fl.Nr. 1527/5 befinden sich teils dicht bewachsene Grünzonen mit erhaltenswertem Baumbestand. Das gesamte Baugebiet einschließlich aller Baumstandorte wurde vom Büro Geosys-Eber Ingenieure 2014 flächendeckend vermessen. Die Bewertung der Gehölze wurde vom Büro Baum und Astwerk bereits im Juni 2012 erstellt und von Geosys-Eber ins Baumkataster eingearbeitet. (**Anlage 4**)

Das Kerngelände des Betriebs ist derzeit ohne bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer Grundfläche von ca. 10 512 m² (GRZ 0,37) sowie einer Geschoßfläche von ca. 22 608 m² (GFZ 0,80) bebaut. (**Anlage 2**)

III. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1. Planungsanlass

Die Fa. Webasto hat sich dazu entschlossen, ihren Stammsitz Stockdorf trotz der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu verlassen, sondern mit einem neuen Bau- und Freiflächenkonzept langfristig zu sichern. Das Planungsvorhaben schafft die Voraussetzung für eine Erweiterung der Mitarbeiterzahlen von 1 000 auf 1 300. Dazu müssen einige funktional und energetisch nicht mehr zeitgemäße Gebäude abgerissen und Zug um Zug durch neue ersetzt werden. Dies veranlasst die Gemeinde, die städtebaulichen Entwicklungen auf den gewerblich genutzten Flächen im Zentrum Stockdorfs zu ordnen und für den Großteil des Firmengeländes erstmalig einen Bebauungsplan aufzustellen. Dem Gemeinderat wurde deshalb im Frühjahr 2014 getrennt für die Teile nördlich und südlich der Würm städtebauliche Entwürfe der beiden Architekturbüros Hoffmann Amtsberg (Sondergebiet südlich der Würm) und Bauer (Allgemeines Wohngebiet nördlich der Würm) mit dem Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens vorgelegt. Der Entwurf für die südliche Teilfläche 59A sieht eine nahezu vollständige Neuordnung mit bis zu 4 Vollgeschoßen hohen Baukörpern vor und soll im Einzelnen in derzeit noch nicht absehbaren Schritten als Verwaltungs-, Forschungs- und Entwicklungszentrum verwirklicht werden. Ein erster aus Sicht der Firma dringlicher Bauabschnitt für ein Entwicklungszentrum umfasst den westlich an die bestehende Kindertagesstätte angrenzenden Teil des Betriebsgeländes (Bauraum D), die Verlegung der Zufahrt nach Norden und die Errichtung einer Zufahrt mit neuer Würmbrücke zu einer neuen Boardinghaus- und Wohnbebauung vorwiegend für Betriebsangehörige nördlich der Würm. Ferner soll im Zuge der Baumaßnahmen neben der Kirche St. Vitus von der Bahnstraße aus eine Nebenzufahrt errichtet werden.

2. Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, städtebauliche Regelungen für die geplanten Neubauten im zentralen Bereich des Geländes der Fa. Webasto sowie nördlich der Würm zu treffen. Dies beinhaltet besonders Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhenentwicklung. Ebenso sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere im näheren Umfeld der Würm, zu treffen. Weitere wichtige Punkte sind die Erschließung, vor allem der Teilfläche nördlich der Würm sowie die Unterbringung der notwendigen Stellplätze.

Die Planungen auf dem zentralen Gewerbegebiet in Stockdorf haben neben der rein städtebaulichen Komponente auch eine sozialökonomische Komponente. Die Gemeinde Gauting verfügt nur über eine begrenzte Anzahl freier Gewerbegrundstücke und kaum Flächen, auf denen neues Gewerbe sinnvoll und ohne weiteren Flächenverbrauch angesiedelt werden kann. Wohnortnahe Arbeitsplätze sichern die Entwicklung der Gemeinden und verringern Verkehrsströme in Richtung München.

Eines der städtebaulichen Ziele ist daher, die vorhandenen Gewerbeflächen sinnvoll auszunutzen und verträglich zu verdichten. Die gem. § 17 BauNVO zulässige GFZ von 2,4 wurden in der bisherigen Nutzung bei weitem nicht ausgeschöpft. Der Wert

der Bestandsbebauung lag bei ca. 0,8. Der Wert der Neuplanung ist mit ca. 1,6 deutlich höher, schöpft den Maximalwert jedoch ebenfalls nicht aus und liegt im mittleren Bereich. Das als Gewerbefläche auch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grundstück entlang der Würm bietet seit über hundert Jahren den umliegenden Wohnorten Arbeitsplätze. Die Ausweitung der Wohnnutzung im Würmtal führte teilweise zu Konflikten mit Betrieben, die die in Gewerbegebieten möglichen Emissionen ausschöpften. Ein weiteres Ziel der städtebaulichen Planung ist daher auch die Festsetzung einer Nutzung mit deutlich reduziertem Emissionspotenzial durch Ausweisung eines Sondergebiets mit eingeschränkten Kontingenten.

Die konkreten Erweiterungswünsche der Fa. Webasto für einen ersten Bauabschnitt führten daher zu einer Überplanung des gesamten Werksgeländes, um der zukünftigen Entwicklung eine Perspektive zu geben, aber auch eine Grenze zu setzen. Dabei wird sich der Raumbedarf der Firma am Stammsitz in Stockdorf in Zukunft noch weiter auf Flächen für Verwaltung und Entwicklung konzentrieren, während sich der Bedarf an Lager- und Produktionsflächen weiter verringern wird. Das festgesetzte Sondergebiet beschränkt die Art der Nutzung auf die vorhersehbaren Firmenbedürfnisse. Die Begrenzung der Zulässigkeiten schließt die Festsetzung eines Gewerbegebiets als Alternative aus.

Das städtebauliche Konzept sieht daher eine viergeschossige Bebauung entlang der Kraillinger Straße mit straßenseitig zurückspringendem 4. Obergeschoß vor. Vorhandene Baumassen an und über der Würm werden zurückgebaut, um den Fluss auch im Werksgelände wieder besser erlebbar zu machen und dem regionalplanerischen Ziel der naturnahen Gestaltung des Flusslaufs gerecht zu werden. Nördlich der Würm wurde die Umwidmung von schlecht erschlossenen Mischgebietsflächen in Wohngebietsflächen vorgeschlagen. Folgerichtig erhält die Wohnbebauung eine öffentlich zugängliche Erschließung über eine neue Würmbrücke und das Werksgelände wird in diesem Bereich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Firmenparkplätze vor der neuen Pforte helfen, die Hol- und Bringvorgänge zur benachbarten Kindertagesstätte sicherer zu gestalten. Die Bauplanung erhält daher im nördlichen Bereich des Bau-raums D eine Durchfahrt, die auch für Lkw-Anlieferungen erforderlich ist. Die dafür geplante lichte Höhe des Erdgeschoßes wird auch funktional für gewerbliche Nutzungen (Testanlagen/Werkstätten) benötigt.

Die Obergeschoße dienen der Großraumbüronutzung und sind in der Höhe nach den Arbeitsstätten-Richtlinien und dem erforderlichen Technikvolumen für moderne Lüftung/Entrauchung/Wärmerückgewinnung/Baukernaktivierung und Akustik ausgerichtet. Die daraus entstehende Gebäudehöhe von maximal 18,40 m liegt in der Größenordnung der höchsten Bestandsgebäude im Webasto-Gelände (4-geschoßig + Technikgeschoß) und dem 5-geschoßigen Wohn-/Geschäftshaus auf dem benachbarten Grundstück am Baierplatz.

Der dem Straßenverlauf folgende bogenförmige Baukörper wird vertikal durch Treppenkerne und eine bauliche Zäsur in der Mitte gegliedert. Bedingt durch die Form ist die Fassade von den Blickrichtungen entlang der Kraillinger Straße und vom Baierplatz aus nie in der ganzen Größe wahrnehmbar. Die vertikale Untergliederung des Baukörpers wird durch ausladende Flugdächer betont (**Anlage 7**). Diese haben Signalwirkung und fassen den Baukörper zu kleineren Einheiten zusammen. Sie gliedern

auch in der Höhe den Straßenraum, indem sie ihm einen Abschluss nach oben geben. Das oberste Geschloß ist mit einer 3,00 m breiten Dachterrasse straßenseitig zurückgesetzt. Dadurch wird die Höhenentwicklung horizontal zurückgestaffelt gegliedert und die Wirkung der Flugdächer verstärkt.

Das Ensemble fügt sich dadurch in das städtebauliche Gesamtgefüge ein, stellt jedoch auch die Bedeutung der Nutzung und den zentralen Ort in der Gemeinde heraus. Die im Osten jenseits der Kraillinger Straße anschließende mit 10,00 m Wandhöhe zulässige Gewerbebebauung wird derzeit baurechtlich kaum ausgenutzt. Zusammen mit dieser östlichen Gewerbebebauung, die sich derzeit ebenfalls im Umbruch befindet, wird eine Abstufung und ein Übergang zur umliegenden Wohnbebauung hergestellt. Stockdorf erhält dadurch im Bereich nördlich des Baierplatzes ein kompaktes gut erschlossenes Sondergebiet im Ortskern, in dem im Wesentlichen hochwertige Arbeitsbereiche für Verwaltung und Technik entstehen sollen. Dieser Anspruch soll sich durch die Planungen auch nach außen zeigen.

Ein Ziel der Planung ist es, auf die denkmalgeschützte Kirche St. Vitus Rücksicht zu nehmen und eine ausreichende Fläche zwischen Neubau und Kirche zu belassen. Auf Grund der zurückgesetzten Lage der Kirche zur Straße ist sie heute schon nur über einen sehr kurzen Abschnitt der Kraillinger Straße aus zu sehen. Von der Bahnstraße aus sieht man die Kirche nur, wenn man in Richtung Norden fährt. Von Norden kommend ist die Kirche wegen des Straßenverlaufs nur am Turm zu erkennen. Der Blick auf die Kirche wird also wegen ihrer Situierung durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt (vgl. Ausführungen in Teil VIII).

Die Flächen der im Jahr 2011 genehmigten betriebsbezogenen Kinderkrippe (Fl.Nrn. 1540/1 und 1540/2) werden in den Umgriff des Sondergebiets einbezogen. Mit der Festsetzung als Kindertagesstätte soll diese dem Betrieb zugeordnete Einrichtung auch für die Zukunft gesichert werden.

IV. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) Verwaltungs-, Forschungs- und Entwicklungszentrum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind allein

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausstellungsgebäude
- Labor- und Werkstattgebäude
- Heizzentrale
- im Bauraum A eine Kantine zur Versorgung der Beschäftigten
- im Bauraum F eine dem Betrieb zugeordnete Kindertagesstätte.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird die zulässige Grundfläche von insgesamt 15 035 m² jedem der 6 insgesamt 15 192 m² großen knapp bemessenen Bauräume zugeordnet, wobei die größten Baumassen mit einem zweigeteilten Bauraum direkt an der Kraillinger Straße, angeordnet werden. Sowohl die bereits vorhandene Kantine als auch die Kinderkrippe und die zu großen Teilen bestehen bleibenden Gebäude direkt an der Würm bekommen ebenfalls eigene Grundflächen zugewiesen. Die Grundflächenzahl steigt damit von 0,37 im Bestand auf 0,53. Für Flugdächer wird zusätzlich eine GR von 530 m² festgesetzt. Einschließlich der baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird die Grundfläche auf 22 890 m² begrenzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,793. (Anlage 2)

Gegliedert werden die Kubaturen innerhalb der Bauräume durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch z.T. gestaffelte Gebäudehöhen. Dadurch wird innerhalb der Baublöcke wie auch zur Straße hin eine Abstufung der Höhen erreicht. Überwiegend handelt es sich aber um viergeschossige Gebäude mit Höhen von 17,70 m und 18,40 m, wobei das vierte Geschoß auf der Seite der Kraillinger Straße um überwiegend 3,00 m zurückspringt. Für die vertikalen Erschließungskerne ist eine Höhe bis 21,20 m zulässig. Betriebsnotwendige technische Dachaufbauten wurden mit einer Höhe von bis zu 2,40 m, auf 30 % der Dachfläche begrenzt, als zulässig aufgenommen.

Die volle Ausnutzung der beiden Höchstwerte Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse erlaubt bei vollständiger Umsetzung des Konzepts eine Verdoppelung der Geschoßfläche von derzeit ca. 22 600 m² auf ca. 46 200 m², d.h. von GFZ 0,80 auf ca. 1,65. (Anlage 2)

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Wie in Gauting mehrheitlich üblich, wird auch im Sondergebiet offene Bauweise festgesetzt. Da die Länge der Gebäude damit höchstzulässig 50 m betragen darf, ist es zusätzlich notwendig, ausdrücklich auch drei Gebäude mit größerer Länge als besondere Bauweise zuzulassen. Die Möglichkeit zur Errichtung von Flugdächern wird auf die Bereiche direkt an der Kraillinger Straße beschränkt.

Auf die Anordnung der Abstandsflächen wird im Bereich südlich der Würm verzichtet. Damit geben die Bauräume die Abstände zwischen den Gebäuden vor, die sich an den in der BayBO für Gewerbegebiete vorgeschriebenen Regelungen orientieren.

4. Bauliche Gestaltung

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde lediglich einen Rahmen für die wichtigsten Gestaltungsmerkmale festzulegen. So werden Festsetzungen zu Dachlandschaft (incl. den aus einem Stahlrahmen mit einer transparenten Überdachung ausgeführten Flugdächern) Fassaden, Werbeanlagen und den topografischen Bestand sichernden Geländeänderungen getroffen. Die unterschiedlichen Festsetzungen zu den Dachformen von Bestandsgebäuden und Neubauten resultieren aus dem Wunsch, die Satteldächer der Kantine (Bauraum A) und dem ehemaligen Hauptgebäude (Bauraum E) sowie das asymmetrische Satteldach der Kindertagesstätte (Bauraum F) in ihrer Form, sprich Höhe und Neigung, und damit das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern.

5. Grünordnung

Die Flächen außerhalb der Bauräume gliedern sich in drei Bereiche, für die die jeweilige Nutzung und Intensität der Begrünung festgelegt wird. Weitestgehend direkt an den Gebäuden befinden sich dabei die Verkehrs- und Lagerflächen (Festsetzung 6.b), entlang der Grenze des Geltungsbereichs Pflanzflächen (Festsetzung 7.b). Grundsätzlich ist die wasserundurchlässige Befestigung von Freiflächen auf das betriebstechnische Notwendige zu beschränken und auch die Verkehrs- und Lagerflächen bzw. die Mischnutzungsflächen sind mit mindestens 5% bzw. 25% Pflanzfläche auszugestalten. „Betriebstechnisch notwendig“ ist beispielsweise eine Flächenbefestigung, die mit Gabelstaplern oder mit Schwerverkehr befahren wird.

Gleichzeitig wird an der Bahnstraße, gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB zeitlich befristet, eine Fläche für Stellplätze und Container festgesetzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung soll auch als Puffer zur benachbarten unter Denkmalschutz stehenden Kirche eine Pflanzfläche mit insgesamt neun Großbäumen entstehen und die Bebauung des Bauraums B wird mit einer vertikalen Bepflanzung auf der Südfassade festgesetzt (vgl. III.2 und VIII). Alle Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Der Gehölzbestand wurde insbesondere zum Schutz seiner Struktur entlang der Würm als zu erhalten festgesetzt, soweit er als lebensfähig eingestuft werden konnte und nicht im Konflikt mit überbaubaren Grundstücksflächen steht. Zugleich werden quantitative Festsetzungen zur Begrünung, an die jeweiligen Gebiete angepasst, getroffen. Vorgaben werden auch zu Art und Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher gemacht. Die festgesetzte Auswahlliste enthält, abgeleitet vom Artenvorkommen an der Würm, ausschließlich standortgerechte heimische Arten.

Direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet befinden sich die Biotop Nr. 7934-0007-004 und 7934-0007-005 im Verlauf der Würm. Die Ufer der Würm sind als naturnahe Grünzone mit zahlreichen Gehölzen bestanden, die im Falle des Abgangs zu ersetzen sind. Durch einen flächenbezogenen Wert werden auch hier verbindliche Pflanzvorgaben festgesetzt.

V. ERSCHLIESSUNG

Die Hapterschließung des neu geordneten Firmengeländes findet über eine neue Hauptzufahrt an der Kraillinger Straße (St 2063) statt, die sich rd. 40 m nördlich der bisherigen Werkseinfahrt befindet und vom Bauraum D überbaut ist. An dieser Stelle soll eine Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage den motorisierten Individualverkehr der Firmenangeestellten ableiten. Diese Tiefgarage unter den Bauräumen C und D sowie zu einem späteren Zeitpunkt auch unter Bauraum B wird den weit überwiegenden Teil der langfristig erforderlichen Stellplätze vorhalten. Eine Reduzierung der oberirdischen Stellplätze auf rd. die Hälfte des Bestands wird Zug um Zug mit der Bebauung erreicht. Damit werden aber auch die 381 Parkplätze außerhalb des Bebauungsplangebiets (Fl.Nr. 1537 und 1537/15 bis /17) teilweise ersetzt. Der nach Nutzungsarten differenzierte Stellplatznachweis vom Architekturbüro Barth vom 9. 9. 2012 weist auf dem Betriebsgelände 213 oberirdische Stellplätze aus. Der Bebauungsplan fordert bei vollständiger Ausnutzung des neuen Baurechts je angefangene 60 m² Geschoßfläche einen Stellplatz, das entspricht etwa einem Durchschnittswert von 45 m² Hauptnutzfläche. Mit diesem Wert müssen ca. 770 Stellplätze einschließlich einer gegenüber heute auf 100 bis 150 geminderter Anzahl oberirdischer Plätze nachgewiesen werden. Gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 Bay-BO müssen Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf benachbarten Flurstücken nachgewiesen werden, grundbuchrechtlich gesichert werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

Ein erheblicher Teil der Freifläche zwischen Bauraum D und E dient als neue uneingefriedete Rückstau- und Pufferzone vor dem eigentlichen neuen Werkstor. Ferner schafft die neue Erschließung auch die Anbindung des neu zu entwickelnden firmeneigenen Wohngebiets auf der gegenüberliegenden Würmseite, für die aktuell ein interkommunaler Bebauungsplan Nr. 59B (Gauting) / 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 32A (Krailling) in Aufstellung ist. Die neue Brücke östlich des Bauraums E ist die kürzeste Erschließung dieser Fläche nördlich der Würm. Die bestehende Brücke wird abgerissen.

Die innere Erschließung soll über eine Werkstrasse erfolgen, die auch an der Bahnstraße eine Ein- und Ausfahrt erhält. Diese dient neben der zusätzlichen Erschließung des Geländes für LKWs auch Rettungsfahrzeugen als Zufahrt. Diese soll durch einen geschickt angeordneten Fußgängerübergang mit Ampel zu einer Verbesserung der derzeitigen Verkehrssituation führen. (vgl. auch Verkehrsgutachten, **Anlage 6**)

Die geplante zweite Ein- und Ausfahrt an der Bahnstraße wird während der Baumaßnahmen im Bauraum D als alleinige Zufahrt zum Firmengelände fungieren. Dazu ist für die Schleppkurven ein- und ausfahrender Lastzüge zur Anlieferung eine Verlegung der Querungshilfe vor dem Friedhof erforderlich. (**Anlage 5**)

Sobald die neue Hapterschließung fertig gestellt ist, wird die Zufahrt an der Bahnstraße eine weitgehend untergeordnete Rolle spielen, für den regelmäßigen PKW-Verkehr gesperrt werden und lediglich bei der Ausfahrt einiger weniger Sattelschlepperfahrten pro Woche genutzt werden (ggf. durch Toröffnung ausschließlich auf Anforderung). Sollte im Genehmigungsverfahren doch eine stärkere Nutzung dieser Ein- und Ausfahrt anstehen, müssen hierzu im Genehmigungsbescheid Auflagen erteilt werden.

Die Überprüfung der langfristigen Belastbarkeit der beiden Anschlüsse Kraillinger Straße und Bahnstraße bei einer Ausstattung des Grundstücks mit 770 (zuzügl. 60 nördlich der Würm) Stellplätzen ist durch das Verkehrsgutachten (**Anlage 6**) erfolgt und dokumentiert.

Festsetzung 6.e) setzt, gültig für alle Nutzungen, einen Nachweisschlüssel von je 60 m² Geschoßfläche pro Stellplatz fest. Dieser empirisch erprobte Wert entspricht ca. 40 m² Nutzfläche. Er unterstellt, dass sich nutzungsspezifische Unterschiede im Stellplatzbedarf insgesamt ausgleichen. Der Vorteil der Maßeinheit Geschoßfläche liegt darin, dass häufig notwendige Nutzungsänderungen innerhalb eines Gebäudes nicht automatisch Änderungen im Stellplatzangebot auslösen, was beispielsweise bei Tiefgaragen oft nur schwer möglich ist.

Nach Fertigstellung der neuen Ein- und Ausfahrt an der Kraillinger Straße im Rahmen der Errichtung des neuen Gebäudeteils D kann und muss die neue Ausfahrt zur nur begrenzt leistungsfähigen Bahnstraße für Pkw gesperrt werden, um die Verkehrssituation in der Bahnstraße und am Baierplatz zu entschärfen. Das in Festsetzung 6.d) aufgenommene Zu- und Ausfahrtverbot kann jedoch, wenn sich die Aufteilung des Pkw-Verkehrs auf die beiden Anschlusspunkte des Firmengeländes für die Verbindung mit dem örtlichen Straßennetz als verträglich erweist, im Zuge weiterer Bauabschnitte ggf. über eine Bebauungsplanänderung aufgehoben oder durch verkehrslenkende Maßnahmen, wie Einbahnführung o.a., ersetzt werden. Eine Entscheidung darüber erscheint der Gemeinde verfrüht, solange die beantragte LZA-Aufrüstung am Baierplatz nicht erfolgt ist und die mittel- und langfristigen Verkehrszuflüsse von den Baugebieten westlich der St 2063 am nördlichen Anschluss unklar bleiben.

VI. WASSERWIRTSCHAFT

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist bereits siedlungswasserwirtschaftlich erschlossen, die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans sind der Gemeinde keine Probleme bei der Beseitigung des Niederschlagswassers bekannt.

Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen, Sickerschächte) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung (z.B. Absetzanlagen, Filter) ausgeführt werden. Die Nutzung zwischengespeicherten Wassers als Brauchwasser für die Bewässerung der Grünanlagen wird empfohlen.

Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 verwiesen. Von den Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Ansonsten ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für bestehende und künftige Bebauung bei Starkregenereignissen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG (Wasserabfluss) wird hingewiesen.

Die an das Bebauungsplangebiet unmittelbar angrenzende Würm ist Gewässer I. Ordnung mit einer bei der Fa. Webasto liegenden Sonderunterhaltungslast. Deshalb sollten im gesamten Uferbereich jederzeit Unterhaltungsarbeiten auch mit schwerem Gerät durchführbar sein können, was insbesondere bei der Lage von neuen Gebäuden zu berücksichtigen ist (u.a. Heizzentrale, Verlauf der Tiefgarage).

Die Würm ist gemäß EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in diesem Bereich bezogen auf ihr ökologisches Potential lediglich als mäßig eingestuft und zudem fischfaunistisches Vorranggewässer. Sofern das bestehende, derzeit außer Betrieb genommene Triebwerk in Verantwortung der Fa. Webasto wieder genutzt werden sollte, ist die gewässerökologische Durchgängigkeit zu gewährleisten.

Im 60 m Bereich der Würm sind § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG bezüglich Anlagen in und an Gewässern zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die geplanten Brücken bzw. deren Abbruch. Auch Bauzustände in unmittelbarer Würmnähe sollten bedacht werden. So darf es unter keinen Umständen zu einer Verletzung der Abdichtung des Würmbettes kommen, da sonst eine Versickerung von Würmwasser in das weit unterhalb liegende Grundwasser erfolgen würde. Dieses wasserwirtschaftliche Thema ist im Vorfeld von Baumaßnahmen bereits ausreichend zu bedenken. Einzelheiten (u.a. Freibord bei der Brücke) sollten frühzeitig vor Beantragung eines wasserrechtlichen Verfahrens (bzw. Bauantrags) mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt werden.

Das rechtlich bis zum 15. 5. 2015 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Würm mit einem Abfluss von 20 m³/s (i.V.m. 1d-Berechnung) betrifft im westlichen Teil des Bebauungsplans den Bauraum A vollständig und Bauraum B teilweise. Die alleinige Erweiterung gegenüber dem Baubestand im Bereich des Bauraums B entspricht mit ca. 200 m² genau der durch Abriss der Würm-Überbauung frei werdenden Fläche im Bereich der Insel zwischen Würm und Würmnebenarm im benachbarten, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 59B/Stockdorf. Das künftige Überschwemmungsgebiet eines HQ 100 soll aufgrund von aktuellen Überprüfungen des Landesamts für Umwelt (LfU) mit 17 m³/s (i.V.m. 2d Berechnung) ausgewiesen werden und wird die ausgewiesenen Bauräume nicht mehr betreffen. Es wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2015 das Rechtsverfahren auf Basis der aktuellen Daten eingeleitet wird.

VII. IMMISSIONSSCHUTZ

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Gebäude dienen vorrangig der Unterbringung von Büroräumen, der Verwaltung sowie der Forschung und Entwicklung, nicht jedoch Produktionsstätten, die an andere Standorte ausgelagert sind. Gleichzeitig ist die Nutzung nur tagsüber geplant, weshalb es zu keinen unzumutbaren Störungen kommen wird. Für die geplante Nutzung ist es ausreichend, wenn im Bebauungsplan als Art der Nutzung ein Sondergebiet für Verwaltungs-, Forschungs- und Entwicklungszentrum festgesetzt wird.

Im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (**Anlage 3**) sind für das geplante SO-Gebiet Emissionskontingente gem. der DIN 45691 festzulegen, die einerseits der zukünftigen Nutzung durch Webasto ein ausreichend hohes Lärmemissionsvermögen zur Verfügung stellen und zum anderen den Schutzanspruch der angrenzenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung sichern. Hierbei ist die gewerbliche Geräuschvorbelastung außerhalb des Planungsgebiets (Gewerbegebiet Kraillinger Feld) entsprechend zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Kraillinger Straße (St 2063). Daher ist die Verkehrsgeräuschbelastung in den geplanten Bauräumen zu ermitteln und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 auszuarbeiten.

Für das geplante SO-Gebiet wurden Emissionskontingente nach DIN 45691 in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Bezug auf die umliegenden WA- und MI-Gebiete festgelegt. In Bezug auf Immissionsorte im gegenüberliegenden GE-Gebiet Kraillinger Feld wurden Emissionskontingente in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgelegt. Durch die genannten Emissionskontingente wird der geplanten Nutzung des Webasto-Betriebsgeländes ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt. Zudem wird der Schutz der umliegenden Bebauung unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung gewährleistet.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Kraillinger Straße (St 2063) treten an der straßen nahen Gebäudezeile (Kindergarten, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) auf. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete werden hier an den straßenzugewandten Fassaden um bis zu 2 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitungen während der Nachtzeit sind nicht relevant, da in den Gebäuden keine Wohnnutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch vorhanden bzw. vorgesehen sind. An den übrigen geplanten Gebäuden (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in 2. Reihe sowie Wohnbebauung) treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte für GE- bzw. WA-Gebiete auf. Durch die Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich ausschließlich an der straßennahen Gebäudezeile erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gem. der DIN 4109.

Um die Emissionen durch Lichtwerbung gegenüber Anwohnern zu reduzieren, sind gem. Festsetzung 5.e) selbstleuchtende Einzelbuchstaben oder vergleichbare Schriftzüge mit Hinterleuchtung ausschließlich in den Bauräumen C und D an der Straßenfassade oder im Bereich der Einfahrt zulässig. Bewegliche oder blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

VIII. DENKMALSCHUTZ

Das Baugebiet grenzt direkt an das Grundstück Fl.Nr. 1524, Kirche St. Vitus und Friedhof, an, auf dem sich das Bodendenkmal Nr. 638023 – „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Kapelle St. Vitus von Stockdorf“ sowie das Baudenkmal Nr. 312139 – „Ehem. Kath. Pfarrkirche St. Vitus, ausgebaut 1857, im Kern älter; mit Ausstattung“ befinden. Aufgrund der Lage unweit des historischen Siedlungskerns Stockdorfs sind weitere Bodenfunde nicht auszuschließen.

Aus Sicht der Gemeinde stellt die vorliegende Planung einen akzeptablen Kompromiss dar, weil das Volumen der Bebauung im näheren Umfeld bisher gültige baurechtliche Vorgaben nicht übersteigt. An der südwestlichen Grenze des Bauraums B beim vierten Geschoß wird ein 4,00 m tiefer Rücksprung eingefügt. Gleichzeitig wird an der südwestlichen Bauraumgrenze die Breite der Verkehrs- und Lagerfläche verringert und direkt vor dem Gebäude ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen angeordnet. Hier wird eine vertikale Bepflanzung/Begrünung und damit eine dauerhafte Fassadenbegrünung festgesetzt. Außerdem wird in der direkt nördlich an das Kirchengelände anschließenden Pflanzfläche (entsprechend der Festsetzung östlich der Friedhofsmauer) die Vorschrift für das Pflanzen von Bäumen verstärkt, d.h. es wird auch hier genau festgesetzt, wie viele Bäume 1. Ordnung mindestens gepflanzt werden müssen. So ist die Kirche mit einem "grünen Rahmen" von den benachbarten gewerblichen Bauten abgesetzt und geschützt.

Allein an der Grundstücksecke ergibt sich eine „Engstelle“ von 9,00 m zu einem Grenzpunkt. Demgegenüber rückt der Bauraum C parallel zur Ostgrenze der Fl.Nr. 1524 von 10,50 m im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58/Stockdorf auf 27,00 m Abstand und unterschreitet zudem im Abstand von 15,50 m die bisher zulässige Höhe von 17,50 m sogar um 3,10 m.

Die bauliche Struktur von Stockdorf hat sich vor allem seit den 1960er Jahren erheblich verändert. Die kleinteilige, dörfliche Struktur, wie zur Zeit des Ausbaus der St. Vituskirche vorhanden, ist nicht mehr gegeben. Nicht nur die Gewerbebauten der Fa. Webasto (der Standort existiert seit 1907), sondern auch mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebauten am Baierplatz und in unmittelbarer Umgebung der Kirche in der Bahnstraße haben die städtebaulichen Dimensionen des gesamten Orts erheblich verändert. Von einer alleinigen Ortsrandlage der Kirche, geprägt von freier, unbebauter Umgebung, wie sie im 19. Jahrhundert vorlag, kann schon lange nicht mehr gesprochen werden. Allseitig sind größere Gebäude entstanden und haben die Kirche eingebaut. Die ursprüngliche Spornlage in der Würmschleife ist unwiederbringlich durch die bauliche Entwicklung im gesamten Umfeld zwischen Baierplatz und Würm verloren gegangen. Eine Veränderung zugunsten kleinteiliger Strukturen ist nicht zu erwarten.

Durch Abbruch der Bebauung auf Fl.Nr. 1523 wird die Kirche aus der Blickrichtung Süden vom Baierplatz vergleichsweise freier stehen – weitere Blickachsen sind durch bereits seit langem bestehende Bebauung und durch Gebäude außerhalb des Firmengeländes verstellt oder beeinträchtigen den Blick auf die St. Vituskirche ebenfalls erheblich, allen voran das Wohn- und Geschäftshaus Baierplatz 2. Die St. Vituskirche ist schon jetzt lediglich von einer Seite einsehbar. Diese Situation wird sich durch die Neubebauung nicht verschlechtern.

Unter diesen Umständen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte von Gebäuden freie Fläche im Osten der Kirche das nähere Umfeld eher aufgewertet. Dem Ziel einer möglichst frei gestellten Kirche kommt der Bebauungsplan entgegen, mittelfristig ist nach Entbehrlichkeit der Stellplatzzeile eine umfassende Eingrünung des Friedhofs durch neun Bäume 1. Ordnung auf den direkt angrenzenden Pflanzflächen festgesetzt, die mit der Fassadenbegrünung am Bauraum B der Kirche und Friedhof einen „grünen Rahmen“ gibt und das vierte Geschoß wird um 4,00 m zurückgesetzt (vgl. III.2 und IV.5).

IX. ANLAGEN

1. Webastogelände – Flächenermittlung in der Fassung vom 17. 11. 2014
2. Flächen- und Dichtebilanz in der Fassung vom 10. 03. 2015
3. Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214117/2 vom 19. 8. 2014 des Ingenieur-büros Greiner
4. Vermessung und Bewertung des Baumbestands von den Büros Geosys-Eber und Baum + Astwerk
5. Schleppkurven-Studie zur Einfahrt an der Bahnstraße unter Mitwirkung des Ingenieurbüros INGEVOST in der Fassung vom 15. 9. 2014
6. Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros INGEVOST in der Fassung von März 2015
7. Schemaskizze zu den Flugdächern

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger
(Erste Bürgermeisterin)