



# **Stadt Waldkraiburg**

## **Begründung zur 2. Änderung**

### **Bebauungsplan Nr.81**

**Teilbereich der Berliner Straße  
zwischen Ratiborer und Gablonzer Straße**

Fassung: 06.05.2021

Planverfasser: Ulrike Bubl Architekturbüro

Cranachstraße 5  
84513 Töging

Bearbeitung: Tanja Huber, Dipl.-Ing.  
Architektin und Stadtplanerin, BYAK

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Aussagen des Flächennutzungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck der Änderung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
6.1	Urbanes Gebiet	4
6.2	Abstandsflächen	4
6.3	Stellplätze	5
<b>7</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
7.1	Grundflächenzahl	5
7.2	Geschossflächenzahl	6
7.3	Zahl der Vollgeschosse	6
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>6-8</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>9</b>

## 1. Allgemeines

Das Änderungsgebiet umfasst das Flurstück 2213/4 mit den umliegenden Erschließungsstraßen und dessen öffentlichen Stellplätzen.

## 2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Für das Grundstück Flur Nr. 2213/4 wird das im Flächennutzungsplan vorhandene Mischgebiet (MI) in ein Urbanes Gebiet (MU) umgeändert. Der Flächennutzungsplan wird mit der 58. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst (§13a Abs. 2 Ziff. 2 Bau GB).

## 3. Ziel und Zweck der Änderung

Mit der Umwidmung des Grundstückes Flur Nr. 2213/4 von Mischgebiet (MI) zu Urbanem Gebiet (MU), die im Zuge der Novellierung des Städtebaurechtes 2017 neu eingeführte Gebietskategorie, wird die Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen.

Die Zielsetzung ist ein städtisches Gebiet zu entwickeln, das durch kurze Wege, räumliche Dichte sowie durch eine funktionale Mischung geprägt sein wird.

Es soll eine Durchmischung entstehen, die jedoch nicht von einer Gleichgewichtigkeit der Nutzungen ausgeht, sondern vielmehr von einer Nutzungsmischung im Ungleichgewicht gestattet, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört wird.

Da jedoch aufgrund des insgesamt hohen Wohnanteils in diesem Bereich die Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO, aufgrund der Anforderung des quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe, bereits im Bestand nicht in Betracht kommt, wird hierfür ein Urbanes Gebiet festgesetzt, dessen Zulässigkeitskatalog im Wesentlichen den auch in Mischgebieten zulässigen Nutzungen entspricht. Jedoch muss die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten nicht gleichgewichtig sein.

Des Weiteren bedeutet die verdichtete Bebauung einen erhöhten Schallschutz für die dahinterliegenden, nördlichen Wohnbebauungen.

## 4. Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- ressourcenoptimierter Umgang mit innerstädtischen Freiflächen
- eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung des Innenraumes
- Anpassung der Lage und Form des Neubaus an die umliegenden Gebäude, um die gebietstypische Struktur zu bewahren
- Sicherung der Einfügung des Planungsgebietes bezüglich seiner Höhenentwicklung und Ausdehnung an die Umgebung

## 5. Planung

Der Neubau entlang der Berlinerstraße soll im Erdgeschoss rückversetzt sein. Damit entsteht ein ähnliches Gestaltungsbild aus erdgeschossigen Arkaden wie die straßenbegleitende Bebauung der Berliner Straße. Mit drei Obergeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss gleicht sich der Neubau ebenfalls den weiterführenden Gebäuden entlang der Berliner Straße zum Stadtzentrum an. Der Baukörper an der Ratiborer Straße gliedert sich, mit einem verringerten Geschoss in die Höhenentwicklung der dahinter liegenden Wohnbebauung, ein.

## 6. Art der Baulichen Nutzung

### 6.1 Urbanes Gebiet:

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen, im Sinne der BauNVO, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht auch hier dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten wird auf eine bereits ausreichende Zahl in der Stadt Waldkraiburg verwiesen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass gemäß § 6a Abs.4 BauNVO straßenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Berliner und Ratiborer Straße nicht zulässig sind. In darüber liegenden Geschossen, bei Einhaltung der notwendigen Schallschutzvorgaben, ist dies jedoch möglich.

### 6.2 Abstandsflächen:

Zur Erstellung des Bebauungsplanes ist die neu überarbeitete Innenbereichssatzung, die sich nicht auf die Abstandsflächen H0,4 der aktueller BayBo (nicht gemäß der Novellierung BayBo, sondern Fassung bis 2021) richten wird, rechtskräftig.

Dadurch gilt die Regelung der Abstandsflächen für Urbanen Gebiet (MU) gemäß alter BayBO Artikel 6 (nicht gemäß der Novellierung BayBo, sondern Fassung bis 2021). Spezifisch für MU setzt die Bayerische Bauordnung im Absatz 5 (nicht gemäß der Novellierung BayBo, sondern Fassung bis 2021) eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,50H, mindestens jedoch 3m fest.

Die Abstandsflächen in zwei Bereichen nach Planzeichnung, gemäß Art.6, Abs. 4 und 5 Bayerischer Bauordnung (Fassung bis 2021), können zusätzlich reduziert werden, da Brandschutz, Belichtung, Lüftung und Besonnung sichergestellt sind.

Diese sind in der Planzeichnung im Bebauungsplan dargestellt.

### 6.3 Stellplätze:

Aufgrund der ebenfalls verdichteten Bebauung der anderen Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 81 wurde das Grundstück des Planungsgebietes 2213/4 mit 6 weiteren Stellplätzen des Grundstückes 43/1 zusätzlich belastet. Dies hat zur Folge, dass insgesamt bis zu 16 Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Aus diesem Grund werden die nordwestlichen, privaten Stellplatzanlagen auf dem Grundstück ohne Bäume oder Sträucher gegliedert. Dies gilt als Ausnahmeregelung zur Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

### 7.1 Grundflächenzahl:

Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet (**MU**) die Fläche der Grundflächenzahl von **GRZ = 0,7** fest.

Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und standortgerechte Bebauung und Nutzung, bleiben aber unter der Obergrenze von GRZ von 0,8, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung. Hierfür spricht der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen und die Zielsetzung im Plangebiet zwar in verträglichem Umfang auch eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber keine ungeordnete bauliche Dichte zu zulassen, die selbst der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten als versiegelte Flächen (Asphalt, oder ähnliches) sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mitzurechnen.

Da das Inselgrundstück mit einer hohen Anzahl an Gehwegen, Radwegen und Zufahrten überbaut wird, kann von einer Hinzurechnung der baulichen, unterbauten Anlage (TG) abgesehen werden. Diese unterbaute Fläche des Grundstückes ist jedoch mit mindestens 50-60cm Erdüberdeckung zu versehen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

## 7.2 Geschossflächenzahl:

Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet (MU) eine Geschossflächenzahl **von GFZ = 2,5** fest, sodass eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann. Die Bebauungsgrenze bleibt jedoch unter der Obergrenze von GRZ 3,0, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung.

## 7.3 Zahl der Vollgeschosse:

Der Bebauungsplan begrenzt für das Urbane Gebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von V (Fünf) Geschossen.

# 8. Immissionsschutz

## Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den angrenzenden Straßenverkehrswegen treten an der nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Fassade im Plangebiet hohe Verkehrslärmpegel auf, so dass hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der Plangebäude kommt es zu Abschirmeffekten, so dass an den straßenabgewandten Fassaden lärmgeschützte Bereiche entstehen.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten an den der Berliner Straße zugewandten Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 66/58 dB(A) Tag/Nacht auf. Die für das Urbane Gebiet hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden tags und nachts an den straßenzugewandten Fassaden überschritten. Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die für das Urbane Gebiet hilfsweise angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete betragen 64/54 dB(A) Tag/Nacht. Diese werden tags und nachts an den der Berliner Straße und der Kreuzung mit der Ratiborer Straße zugewandten Fassaden überschritten. Die Verkehrslärmpegel liegen hierbei jedoch unterhalb des Bereichs einer Gesundheitsgefährdung ab 70/60 dB(A) Tag/Nacht.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Zudem sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018, zu berücksichtigen. Die Änderungen der DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 dürfen herangezogen werden. Für den überwiegenden Teil der Wohnbebauung sind keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erwarten. Jedoch sind in den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 hinausgehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle zum Schutz der geplanten Gebäude kommen aufgrund der Höhe der vorgesehenen Bebauung und der innerstädtischen Lage bei verhältnismäßigem Aufwand nicht in Betracht.

Der erforderliche Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer u.Ä.) wird durch ein ausreichendes – gegenüber einem lärmunbelasteten Gebiet erhöhtes – Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster usw.) in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen hergestellt. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Gemäß DIN 18005 kann eine Störung des Nachtschlafs bei Außenlärmpegeln von 45 dB(A) bei Fensterlüftung nicht ausgeschlossen werden. Dieser Systematik folgen auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Innenpegel der VDI 2719, die in Wohngebieten bei Außenlärmpegeln von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungselemente vorsehen. Aufgrund des relativ hohen Wohnanteils wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen, die nicht über ein Fenster an einer Gebäudeseite mit  $\leq 59/49$  dB(A) belüftet werden können mit einer fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeit ausgerüstet werden.

Für schutzbedürftige Gewerbenutzungen (Bürräume und Ähnliches) existiert eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren der Gebäude und damit gesunde Arbeitsverhältnisse

im Plangebiet ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an dem Gebäude entsprechend der Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen in gewissem Umfang durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Bei Beurteilungspegeln von mehr als 64 dB(A) ist dies jedoch nicht mehr ausreichend.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Gebäuden ab. Für den Schallschutz von Frei- und Außenwohnbereichen mit Aufenthaltsqualität (Dachterrassen, Balkone u. ä.) sind ggf. weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist als Mindestanforderung für Frei- und Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV) einzuhalten. Nachts (22–6 Uhr) entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Ebenerdige Frei- und Außenwohnbereiche sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Für Balkone o.Ä. kann i. d. R. durch schallabsorbierende Trennwände, schallabsorbierende Vorbauten, Verglasungen entsprechend reagiert werden. Im vorliegenden Fall betrifft dies die der Berliner Straße zugewandten Fassaden.

#### Anlagenlärm

Innerhalb des Plangebiets sind eine ein gehaute Tiefgarage mit 14 Stellplätzen für die Wohnnutzung sowie 23 oberirdische Stellplätze geplant, wovon 3 Stellplätze den Büronutzungen und der Rest der Wohnnutzung zuzuordnen sind.

Durch den Parkverkehr im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten. Es ergeben sich allerdings Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 6 dB(A) im Nachtzeitraum. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nicht auf den Parkverkehr der Büronutzung, sondern auf den Parkverkehr der Wohnnutzung zurückzuführen sind, sind diese grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. Dennoch wurden Optimierungsmöglichkeiten untersucht: Um die Betroffenheit zu minimieren, kann eine Schallschutzwand entlang der 12 zusammenhängenden Stellplätze mit einer Höhe von  $h = 1,5$  m ü. OK. angeordnet werden. Zudem können die nördlich gelegenen drei zusammenhängenden Stellplätze der Büronutzung zugeordnet werden, da dann eine nächtliche Nutzung entfällt. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben empfehlenden Charakter, Festsetzungen hierzu werden nicht getroffen.

Mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Anlagenlärmimmissionen aus der Nachbarschaft ist nicht zu rechnen. Der Anlagenlärm, welcher aus der Nachbarschaft auf das Plangebiet einwirkt, wurde rechnerisch ermittelt.

Abweichend von dem Standartansatz der DIN 4109 wurde bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht der Immissionsrichtwert für ein MU Gebiet angesetzt. Aufgrund der besonderen Situation, dass sich nördlich des

Plangebietes ausschließlich Wohngebäude befinden und innerhalb des Plangebietes selbst keine Betriebe und Anlagen angesiedelt werden sollen, die zu Anlagenlärm an den darüber liegenden eigenen schutzbedürftigen Nutzungen führen, ist dies möglich.

## **9. Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von circa 3000m<sup>2</sup>.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 wurde durch das Architekturbüro Ulrike Bubl, Cranachtr. 5, 84513 Töging erstellt.

06.05.2021, Töging

---

Auftraggeber:  
Stadt Waldkraiburg

---

Verfasser:  
Architektin Ulrike Bubl