

Begründung für die 2.Änderung des Bebauungsplans

der Stadt Traunreut „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstrasse“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

(die mit (*) bezeichneten teilweise)

536/116, 536/117, 536/147, 536/164, 536/170, 536/332*, 536/333,
536/334, 536/653, 536/654, 536/655, 536/657, 536/721*, 536/723*,
536/1090*, 536/1176*, 536/1200, 536/1515, 536/1645*, 1177/58, 1177/59

Entwurfsverfasser:

Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH

Leopoldstr. 76, 80802 München, www.bbdarch.de

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 24.02.2006 entwickelt.

2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Steuerung der Entwicklung von Einzelhandel, Dienstleistungen und innerstädtisches Wohnen im Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstrasse.

Neuordnung der baulichen Entwicklung im Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstrasse.

Regelung der Stellplatzversorgung im Planungsbereich.

Steuerung der Nutzungsarten.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt nördlich des Ortskerns.

(Es ist begrenzt östlich durch die Kantstrasse, westlich durch die Munastrasse, nördlich durch die Bahnanlagen und südlich in Verlängerung der Marktstrasse.)

Es hat eine Größe von 2,27 ha.

2. Es ist bereits folgende Bebauung vorhanden:

Wohn- und Geschäftshäuser im Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstrasse.

2 Kaufhäuser

1 Hotel

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,27 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt.

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit*) bezeichneten teilweise
MI		536/116, 536/117, 536/147, 536/164, 536/170, 536/333, 536/334, 536/654, 536/655, 536/657, 536/1515, 1177/58,
Überbaubare Flächen	0,84 ha	1177/59
Unterirdische Anlagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrten und Rangierflächen, versiegelte Abstellflächen für Fahrräder, Müll etc.	0,37 ha	536/116, 536/117, 536/147, 536/164, 536/170, 536/333, 536/334, 536/654, 536/655, 536/657, 536/1176*, 536/1515, 1177/58, 1177/59

		536/332*, 536/653
		536/721*, 536/723*,
Öffentliche		536/1176*, 536/1200
Verkehrsfläche	0,67 ha	536/1645*

		536/116*, 536/117*,
		536/147*, 536/164*
		536/170*, 536/333*
		536/654*, 536/655*
		536/657*, 536/1515*
Öffentliche Gehwegsflächen		536/1090*, 1177/58*,
auf Privatgrundstück	0,22 ha	1177/59*

		536/164*, 536/655*,
Öffentliche Grünflächen	0,16 ha	536/1176*

		536/116*, 536/117*
		536/147*, 536/654*,
Private Grünflächen	0,22 ha	536/1515*, 1177/58*

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 11 IV-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser
- 1 V-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Cityhaus)
- 4 I-geschossiges Geschäftshaus (Fl.Nr. 536/170, 536/334, 536/333 und 536/657(bestand))
- 1 IV-geschossiges Hotel

43 PKW-Stellplätze,

233 Tiefgaragenplätze, 144 StPl „Muna-Garage“ im Trauna-Center +
59 StPl Quartiergarage Nord + 29 StPl
Quartiergarage Süd)

24 Öffentliche Parkplätze (19 StPl entlang der Kantstrasse + 2 StPl
entlang der Munastrasse, 3 StPl vor der
Postbank)

D. Weitere Erläuterungen

Das Instruktionsgebiet ist im Wesentlichen bebaut. Auf Flur 1177/59 bildet ein dreigeschossiges Kaufhaus die Dominante wobei sich der Baukörper sehr eigenständig präsentiert. Entlang der Kantstrasse besteht eine durchwegs dreigeschossige geschlossene Bebauung mit Ladengeschäften und Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Entlang der Munastrasse sind vor allem die Nebengebäude zu den Häusern der Kantstrasse zu finden, wobei eine städtebauliche Ordnung vermisst wird. Der Bereich nimmt ebenfalls den derzeitigen Stellplatzbedarf auf.

Für die städtebauliche Neuordnung gelten folgende Grundsätze für den Bebauungsplan:

- Entlang der Kantstrasse werden IV Vollgeschosse als Regelprofil vorgeschlagen und die Wandhöhen definiert.
- Die Dachneigung wird mit 24 Grad entsprechend der Dachneigung des historischen Bestandes festgesetzt, der besonders im westlichen Bereich Kantstrasse aktuell noch dominiert und ein „ruhiges Bild“ darstellt.
- Der nördliche Kopfbereich Kantstrasse schließt mit dem Hotel IV-geschossig ab und bleibt damit etwa in der Höhenlage der westlich davon an der Munastrasse angeordneten baulichen Abschlüsse mit III+D.

~~Bl. 8~~ zur Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstrasse“

- Bauliche Erweiterungen entlang der Munastrasse sollen im Grenzbau erfolgen, d.h. mit unabhängigem Baufortschritt, allerdings mit gemeinsamer Stellplatzversorgung.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1177/59 befindet sich im 2.OG die Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in Wohnraum, Aufstockung des Gebäudes mit zwei Geschosse Wohnungsbau und Teilumbau des Untergeschosses zu einer Tiefgarage.
- Vergnügungsstätten sind insbesondere wegen der nahegelegenen Altenwohnanlage auszuschließen.

Für neues Baurecht sind die Stellplätze gemäß dem Schlüssel nahezuweisen: bis 5 WE 2 Stellplätze, ab der 6.WE 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufs- bzw. Gewerbefläche.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden im Geltungsbereich zusätzlich ca. 3.700 qm Baurecht angeboten, davon ca. 1.480 qm für mögliches, erdgeschossiges Gewerbe, ca. 520 qm für eine Erweiterung des Hotels oder Wohnungsbau und weitere ca. 1.700 qm für obergeschossiges Wohnen.

Der Bebauungsplan stellt in der erweiterten „Muna-Garage“ im Trauna-Center 144 Tiefgaragenplätze, im übrigen Bereich „Quartiergarage Nord“ 59 Tiefgaragenplätze, „Quartiergarage Süd“ 29 Tiefgaragenplätze und 63 oberirdische Stellplätze dar. Zur Darstellung des zulässigen Maßes der Nutzung werden in die Grundstücksanteile der Bauräume die zulässigen Geschossflächen, Geschosszahlen und Bauweisen eingetragen. Auf die Einführung von Nutzungsschablonen wurde verzichtet, da es, bedingt durch die unterschiedlichen Grundstückszuschnitte, zu einer nicht mehr lesbaren Differenzierung kommen müsste. Die städtebauliche Absicht der differenzierten Zeilenbebauung scheint durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausreichend beschrieben.

E. Schallschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet "Zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße" der Stadt Traunreut wurde durch das Sachverständigenbüro "Hock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 07.01.2020 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ziel dabei war es unter anderem, den Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der bestehenden und künftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer

Gefährdung des Bestandsschutzes umliegender Betriebe führen kann. Außerdem war die Verträglichkeit der Lärmimmissionen, die durch die vorhandenen bzw. genehmigten und durch möglicherweise neu entstehende anlagenbedingte Schallquellen im Geltungsbereich an den diesbezüglich maßgeblichen bestehenden und zukünftig möglichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verursacht werden, mit dem Anspruch schutzbedürftiger Nutzungen auf Schutz vor unzulässigen Geräuschen zu überprüfen.

Zu diesem Zweck wurde ein Simulationsmodell aufgestellt, das alle schalltechnisch relevanten Betriebe bzw. gewerblichen Nutzungen, die inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs der Planung entweder bereits bestehen oder künftig neu entstehen können, so abbildet, wie sie gemäß Betreiberangaben respektive den in den Genehmigungen festgelegten Schallschutzauflagen derzeit praktiziert werden bzw. praktiziert werden dürfen. Außerhalb des Geltungsbereichs wurden unter anderem das Café "The Rock", die Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes, das Kultur- und Bürgerhaus der Stadt Traunreut "k1" sowie die Gaststätte "China Restaurant" berücksichtigt, wohingegen innerhalb des Geltungsbereichs die Parkplätze und Tiefgaragenabfahrten der verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und Wohnungen explizit betrachtet wurden. Die anlagenbedingten Lärmimmissionen, die durch die Dr. J. Heidenhain GmbH im Osten der Planung und die Einzelhandelsnutzungen bzw. Betriebe westlich des Traunrings an den Immissionsorten im Geltungsbereich hervorgerufen werden (dürfen), wurden wiederum auf Basis derjenigen Emissionskontingente bzw. flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt, die in den jeweils geltenden Bebauungsplänen der Stadt Traunreut als maximal zulässig festgesetzt sind.

Die auf diese Weise für die Betriebe inner- und außerhalb des Geltungsbereichs berechneten Beurteilungspegel wurden energetisch mit den Immissionspegeln der umliegenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen aufsummiert und mit den in einem Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des Gutachtens dargestellt und belegen, dass der tagsüber (6 - 22 Uhr) anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ bzw. der geltende Immissionsrichtwert $IRW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten bzw. vielfach sogar deutlich unterschritten wird.

Ungünstiger stellt sich die anlagenbedingte Geräuschsituation hingegen zur Nachtzeit dar (22 - 6 Uhr): Der anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ wird im Bereich der Tiefgarageneinfahrt des Hotels mit Einkaufszentrum und Wohnnutzungen auf Fl.Nr. 536/657 der Gemarkung Traunreut in Abhängigkeit von der Geschossebene deutlich um

4 - 10 dB(A) verletzt. Weitere Überschreitungen um 1 - 2 dB(A) sind auf Höhe des zweiten und dritten Obergeschosses vor der Westfassade des Neu- oder Ersatzbaus auf den Fl.Nrn. 536/333 und 536/654 der Gemarkung Traunreut sowie auf Höhe des ersten bis dritten Obergeschosses vor der Nordfassade des Gebäudes "Kantstraße 11" auf Fl.Nr. 536/657 der Gemarkung Traunreut zu konstatieren. Im übrigen Plangebiet wird der Orientierungswert gesichert eingehalten.

Um Konflikte zwischen dem Anspruch der bestehenden und künftig möglichen Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen anlagenbezogenen Lärmimmissionen einerseits und der Wahrung des Bestandsschutzes der ansässigen Betriebe andererseits zu vermeiden, muss das Entstehen neuer Immissionsorte in den von nächtlichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Abschnitten der Westfassaden des Hotels mit Einkaufszentrum und Wohnnutzungen über die Festsetzungen ausgeschlossen werden. Im Umgang mit allen weiteren nächtlichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertüberschreitungen auf den Fl.Nrn. 536/333, 536/654 und 536/657 der Gemarkung Traunreut wird hingegen keine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgelegt, weil es sich dabei um rein rechnerische und keine tatsächlich auftretenden Überschreitungen handelt.

So steht dem Café "The Rock" auf den Fl.Nrn. 536/1647 und 1177/94 der Gemarkung Traunreut im Norden der Planung laut Genehmigung nachts der volle Immissionsrichtwert an den nächstgelegenen Immissionsorten im Mischgebiet - und demnach vor der Nordfassade des Gebäudes "Kantstraße 11" auf Fl.Nr. 536/657 der Gemarkung Traunreut - zu. Gleichzeitig wurde dem Bebauungsplan Nr. 10 "Misch- und Gewerbegebiet östlich Stadtmitte" der Stadt Traunreut an denselben schutzbedürftigen Nutzungen nachts ein Planwert zugeteilt, der den in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreitet, was in Summe zu den konstatierten Überschreitungen führt. Nachdem die Dr. J. Heidenhain GmbH umgekehrt jedoch die laut Bebauungsplan verfügbaren Nachtkontingente vielfach nicht ausschöpft, herrschen nachts faktisch auch keine unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen vor der Nordfassade des Gebäudes "Kantstraße 11" vor und es besteht keine Notwendigkeit, Schallschutzmaßnahmen für einen Neu- oder Ersatzbau innerhalb des entsprechenden Baufelds auf Fl.Nr. 536/657 der Gemarkung Traunreut einzufordern.

Ähnlich verhält es sich mit einem Neu- oder Ersatzbau auf den Fl.Nrn. 536/333 und 536/654 der Gemarkung Traunreut: Die Ausschöpfung des genehmigten Immissionsrichtwerts an den Immissionsorten vor der Westfassade des bestehenden Gebäudes durch den Betrieb des Kultur- und Bürgerhauses "k1" führt in Summe mit den Immissionspegeln der umliegenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen zwar auf Höhe des zweiten und dritten Obergeschosses abschnittsweise zu geringen Überschreitungen um 1 dB(A) in der Nachtzeit. Diese Überschreitungen lösen jedoch gesichert keine Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche aus, weil der Betrieb der östlich gelegenen

Dr. J. Heidenhain GmbH mit Blick auf die Baukörper-eigenabschirmung sowie die zusätzliche Abschirmung durch den Gebäuderiegel an der Kantstraße an den relevanten Immissionsorten vor der Westfassade des Gebäudes unter keinen Umständen beurteilungsrelevante bzw. wahrnehmbare Pegelbeiträge liefern kann.

Unabhängig davon und abweichend von einer streng TA Lärm-konformen Beurteilung wird für die Nordfassade des Gebäudes "Kantstraße 11" auf Fl.Nr. 536/657 der Gemarkung Traunreut passiver Schallschutz festgesetzt, nachdem der Einbau von Zwangsbelüftungsanlagen im innerstädtischen Bereich, der im vorliegenden Fall von den Hintergrundgeräuschen des Verkehrslärms auf der Kantstraße geprägt ist, erfahrungsgemäß ohnehin die einzig praktikable Möglichkeit zur Absicherung gesunden Schlafs darstellt.

Außerdem wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen und der Bahnlinie 5731 Traunreut - Hörpolding hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten für den Straßenverkehrslärm nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die für die Werner-von-Siemens-Straße (TS 42) und die Kantstraße (St 2096) im Verkehrsmengen-Atlas 2015 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr an den relevanten Zählstellenummern angegeben sind und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 5 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Bei der Munastraße, der Eichendorffstraße und dem Traunring wurde hingegen auf die Ergebnisse der Verkehrszählungen abgestellt, die die PVT Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH im Mai 2019 durchgeführt hat und die ebenfalls auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet wurden. Die Geräuschemissionen durch den Schienenverkehrslärm wurden gemäß den Vorgaben der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03" (Schall 03 "neu") durchgeführt. Die in Ansatz gebrachten Zugzahlen wurden von der Deutsche Bahn AG mit Datum vom 06.11.2018 mitgeteilt und stellen auf das Prognosejahr 2030 ab.

Die so ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden energetisch aufsummiert und mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein Mischgebiet genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurden zur Beurteilung weiterhin die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, die der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ansieht. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des Gutachtens dargestellt.

Demnach wird der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ überwiegend eingehalten bzw. insbesondere in den Innenhöfen deutlich unterschritten. Lediglich vor den Ostfassaden des Gebäuderiegels an der Kantstraße können in Abhängigkeit von der Geschossebene Überschreitungen um 2 - 7 dB(A) auftreten. Der Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV wird jedoch - mit Ausnahme des Gebäudes auf Fl.Nr. 1177/59 der Gemarkung Traunreut, das vor der Ostfassade und abschnittsweise vor der Südfassade im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss von Grenzwertüberschreitungen um 1 - 3 dB(A) betroffen ist - eingehalten.

Nachdem es sich bei dem entsprechenden Gebäude um eine klassische Mischnutzung mit gewerblichen Einheiten bzw. Dienstleistungsunternehmen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sowie Wohnungen in den darüberliegenden Obergeschossen handelt und die von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Bereiche vor der Ost- und Südfassade nicht als schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Dachterrassen) dienen (werden), wird im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen vor der Ostfassade lediglich im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass schutzbedürftige Außenwohnbereiche im Falle von Neu- oder Ersatzbauten durch bauliche Schallschutzmaßnahmen abgeschirmt werden sollten.

Nachts (22 - 6 Uhr) stellt sich die Verkehrslärmsituation im Grunde ähnlich dar: Der anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gebäude an der Munastraße weitestgehend eingehalten bzw. in Abhängigkeit von der Geschossebene abschnittsweise geringfügig um 1 - 2 dB(A) überschritten, wohingegen vor den Ostfassaden des viergeschossigen Gebäuderiegels an der Kantstraße sowie vor der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes auf Fl.Nr. 1177/59 der Gemarkung Traunreut im Süden der Planung deutliche Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen festzustellen sind. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörper-eigenen Abschirmung lediglich vor deren vom Verkehrslärm abgewandten West- bzw. Nordfassaden gewährleistet.

Theoretisch ließe sich die nächtliche Geräuschsituation zwar durch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Kantstraße verbessern. In der Praxis kommen derartige aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht in Betracht, weil sie zum Schutz der Immissionsorte in den Obergeschossen eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten und zudem über den Geltungsbereich der Planung hinaus oder alternativ nach Westen verlängert werden müssten, um den Flankeneintrag aus Süden und Norden zu unterbinden. Schließlich würden sie den Kundenverkehr (Parkstreifen an der Kantstraße für die Kunden und Lieferanten der Einzelhandelnutzungen) behindern und wären mit Blick auf die innerstädtische Lage des Plangebiets städtebaulich nicht vertretbar. Deshalb wird im Umgang

mit den erhöhten Verkehrslärmmissionen eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für Neu- oder Ersatzbauten entlang der Kantstraße festgesetzt. Bezüglich der Überschreitungen vor der West- und Südfassade des Gebäudes auf Fl.Nr. 1177/59 der Gemarkung Traunreut muss aus Gründen der Besonnung und Wohnqualität auf klassisch passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von Zwangsbelüftungsanlagen für alle Schlaf- und Kinderzimmer zurückgegriffen werden.

München, *13.12.2018*

Traunreut, *13.12.2018*

Beer Bombé Dellinger

Stadt Traunreut

Architekten und Stadtplaner GmbH

Leopoldstr. 76, 80802 München

www.bbdarch.de

Beer