

**Begründung gem. § 2a Abs. 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen für den Bereich südlich des Bahnhofsvorplatzes zwischen der Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen – Mittenwald (westlich) und der Lagerhausstraße (östlich)**

**I. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

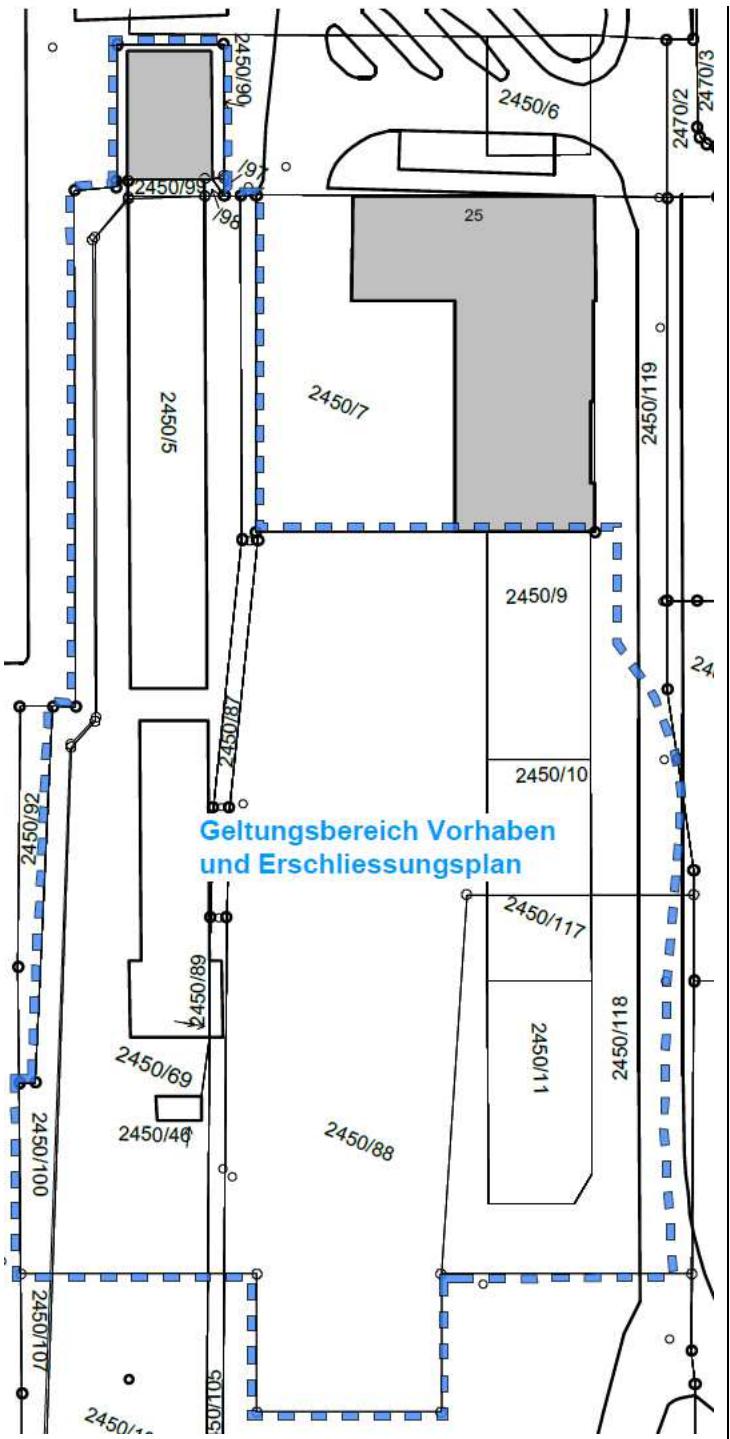
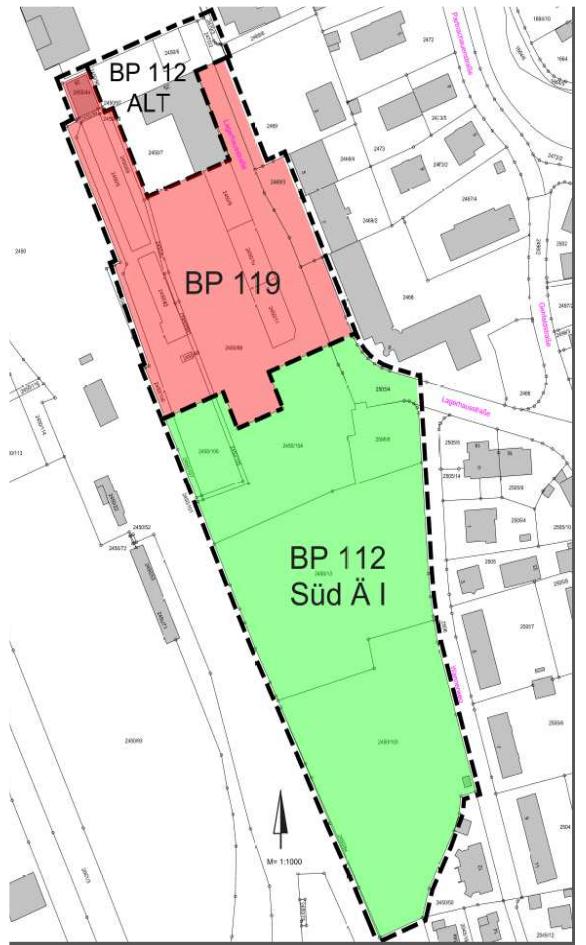
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 erstreckt sich auf ein Gebiet mit einer Fläche von 10.865 m<sup>2</sup>. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Bahnhofsvorplatz an. Im Osten wird das Plangebiet durch das Grundstück Fl.Nr 2450/7 sowie die Lagerhausstraße begrenzt. Im Süden grenzt es an den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 112, soweit dessen Umgriff nicht Gegenstand der hiesigen Planung ist, an und im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Garmisch-Partenkirchen-Mittenwald begrenzt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen der Marktgemeinde zum Zwecke der teilweisen Verlegung der Lagerhausstraße ein. In seinem Geltungsbereich liegen mithin folgende Flurstücke der Gemarkung Garmisch: 2450/5, 2450/9, 2450/10, 2450/11, 2450/44, 2450/45, 2450/46, 2450/69, 2450/87, 2450/89, 2450/90, 2450/97, 2450/98, 2450/99, 2450/100, 2469, 2469/3, 2503/4 sowie Teilfläche aus 2450/88 .

Die Flurstücke Nr. 2450/5, 2450/9, 2450/10, 2450/11, 2450/44, 2450/45, 2450/46, 2450/69, 2450/87, 2450/89, 2450/90, 2450/97, 2450/98, 2450/99, 2450/100, 2469 sowie die Teilfläche aus 2450/88 im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans stehen im privaten Eigentum.

Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind anhand der Darstellungen (nicht maßstabsgetreu) ersichtlich.

In der Fassung des Beschlusses vom 23.07.2018



In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich nordwestlich des Vorhabens das Bahnhofsgebäude und der Bahnhofsvorplatz, der auch als Busbahnhof benutzt wird. nordöstlich des Plangebietes, noch westlich der Lagerhausstraße, befindet sich auf der Fl.Nr. 2450/7 das Gebäude Bahnhofstraße 25, in dem mehrere Vergnügungsstätten und

gastronomische Einrichtungen (Cocktailbar „Sausalitos“, Shisha Bar; Tabledance-Bar „Showgirls“) vorhanden sind.

Östlich des Plangebietes an der Lagerhausstraße finden sich überwiegend Wohnnutzungen (Hausnummern 5 und 7), jedoch mit kleineren gewerblichen Anteilen (Ladeneinheiten im EG; Ferienwohnungen), sowie in der Fortsetzung nach Süden ein Seniorenwohnheim. Weiter nördlich befindet sich ein Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie.

Das nähere Umfeld ist somit von gemischten Nutzungen (sowohl wohnlicher Natur, als auch gewerblicher Natur) geprägt, von denen keine ein deutliches Übergewicht erlangt und die letztlich einer typischen innerörtlichen Struktur entspricht.

## **II. Gründe für die Aufstellung des Änderungsplans und Ausgangslage**

### **1. Anlass der Planung und bestehendes Planungsrecht**

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat am 24.08.2016 den Bebauungsplan Nr. 112 beschlossen. Dieser trat mit Bekanntmachung vom 12.10.2016 in Kraft. Der Flächennutzungsplan für das Plangebiet wurde im Parallelverfahren geändert und stellt im Bereich des Plangebietes mittlerweile ein Sondergebiet dar.

Das Plangebiet, auf dem vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 maßgeblich Bahnlogistik-Nutzungen, sowie ein Baustoffhandel vorhanden waren, ist zwischenzeitlich komplett freigemacht. Teilweise befinden sich bereits Gebäude, die der Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzt hat („Hostel“), im Bau. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 112 stellte sich heraus, dass die vorgesehene Kletterhalle als integraler Bestandteil der Planung nicht länger im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 verfolgt werden soll, sondern innerhalb einer anderen Planung realisiert werden soll. Durch das Entfallen der Kletterhalle und der hierauf basierenden verwandten Nutzungen, hat sich die planerische Grundkonzeption für die bisherigen Baugebiete SO Tourismus und SO Besonderer Wohnbedarf zwischenzeitlich wesentlich geändert. Hieraus ergibt sich ein Planungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, dem mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 begegnet wird. Der Bebauungsplan Nr. 119 ersetzt den bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 112 soweit der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 reicht.

Das Grundstück an der Bahnhofstraße 25, Fl.Nr. 2450/7 ist weder Bestandteil des hiesigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans, noch des Bebauungsplans Nr. 112 im verbleibenden Umfang (künftig Nr. 112Ä), in diesem Bereich soll stattdessen der Bebauungsplan Nr. 112 ersatzlos aufgehoben werden. Beim Anwesen Bahnhofstraße 25 handelt es sich um einen vorhandenen baulichen Bestand. Hier stellt sich kein zwingend notwendiger städtebaulicher Handlungsbedarf. Die städtebaulichen Vorstellungen des Marktes können im Falle einer beabsichtigten Umnutzung oder reiner Neubebauung durch einen eigenen Bebauungsplan um-

gesetzt werden. Der Geltungsbereich kann deshalb um diese Fläche reduziert werden. Die Beurteilung eines künftigen Vorhabens erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan im Bereich des künftigen Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 wird im Parallelverfahren geändert auf die Darstellung „Gemischte Baufläche“, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119 aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entwickelt ist.

## **2. Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist die Anpassung der bisher festgesetzten Nutzungs- und Baukörperstrukturen an die Bedürfnisse der geänderten planerischen Konzeption.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 119 ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer urbanen Nutzungsstruktur, verbundenen mit einer entsprechend hohen baulichen Dichte in einem durch den Bahnhof Garmisch-Partenkirchen dominierten, zentralen Umfeld. Die Belegung der bislang überwiegende brach gelegenen ehemaligen Bahnflächen durch eine diversifizierte Nutzung ist geeignet, einen erheblichen Beitrag zur Entwicklung des bisherigen Bahnhofsumfeldes zu leisten. Zugleich wird durch die Nutzbarmachung der ehemaligen Bahnfläche ein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung in einer innerörtlichen Lage geleistet, die dem in § 1a BauGB dargelegten Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung trägt.

Innerhalb der Planung sollen hierbei vorrangig sowohl Flächen für Wohnen – wobei der Fokus auf besonderen Wohnformen, wie betriebsbezogenem Wohnraum und familiengeeigneten Wohnraum liegen soll – sowie Flächen für diverse Formen der Beherbergung / Ferienwohnung und zugehörige Nutzungsangebote (Gastronomie, Einzelhandel, Büroflächen) entstehen. Die genaue Zuordnung der Nutzungen zu den einzelnen Baufeldern und der Umfang der Nutzungen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan näher konkretisiert, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag vom 23.07.2018 verpflichtet hat.

Grünplanerisch soll die Planung – trotz der vorgesehenen baulichen Dichte – eine Verbesserung der Durchgrünung im Plangebiet erreichen, da die vorherige Grünausstattung auf den Bahnflächen mangelhaft war. Durch die flächendeckende Festsetzung der Begrünung von Freiflächen wird das Kleinklima gestärkt und es werden vernetzte Freiflächen mit Erholungsfunktion innerhalb des Plangebiets geschaffen.

## **III. Verfahren**

Die Planung wird durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 BauGB verfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument, da das Plangebiet weit überwiegend (mit Ausnahme der Verkehrsfläche) im Eigentum der Vorhabenträgerin

steht und diese bereit ist, sich zur Durchführung der Planung vertraglich zu verpflichten und die Planung auch umzusetzen.

## **IV. Inhalt der Planung**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6 a BauGB (MU) festgesetzt. Die gewählte Art der baulichen Nutzung entspricht daher einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)..

Das Urbane Gebiet hält grundsätzlich ein für die Umsetzung der Planungsziele geeignetes Nutzungsspektrum bereit. Die nutzungen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, näher konkretisiert, wobei unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wurde, dass im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet hat (vgl. auch § 12 Abs. 3a BauGB).

Die gewerblich geprägten nutzungen des festgesetzten Urbanen Gebietes (Beherbergung, Einzelhandel, Gastronomie) befinden sich nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans im nördlichen Bereich des Baugebietes in den Baufeldern BA 1.1 bis 1.7. Die wohnlich geprägten nutzungen befinden sich im südlichen Bereich des Baugebietes in den Baufeldern BA 2.1 bis 2.7. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene innere Gliederung des festgesetzten Baugebietes in einen vorwiegend gewerblich geprägten – nördlichen – Teil und wohnlich geprägten – südlichen – Teil dient dem städtebaulichen Ziel einen geeigneten Übergang der nutzungen vom Bahnhofsgebiet im Norden hin zum im Süden anschließenden, Allgemeinen Wohngebiet des verbleibenden Bebauungsplans Nr. 112, künftig Nr. 112 Ä I, zu schaffen. Das Urbane Gebiet verfügt hier bereits seiner gesetzlichen Typisierung nach über eine Pufferfunktion hin zum Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 112, wobei die innere Gliederung die nutzungen zudem ihrem charakteristischen Schutzbedürfnis nach staffelt.

Das festgesetzte Urbane Gebiet passt sich dabei mit seiner gesetzlich vorgesehenen Nutzungstypologie gut in die nähere Umgebung des Plangebietes ein, die ihrerseits ebenfalls ein diversifiziertes Nutzungsspektrum bietet. Bei der Festsetzung des Baugebietes wurde sowohl die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohnnutzungen, als auch das Interesse der umliegenden gewerblichen nutzungen an der Aufrechterhaltung ihres Betriebsumfangs angemessen berücksichtigt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommene Gliederung des festgesetzten Urbanen Gebietes in einen gewerblich- und einen wohngeprägten Teil ermöglicht eine angemessen Pufferfunktion des Urbanen Gebietes zwischen dem Bahn-

hofsbereich und dem weiter südlich anschließenden Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 112 Ä I (s.o.). Zur angemessenen Berücksichtigung des Betriebsumfangs der gewerblich / gastronomischen bzw. Vergnügungsstättennutzung des Gebäudes Bahnhofstraße 25, befinden sich in diesem Bereich die Beherbergungs- sowie Gastronomie- und Gewerbenutzungen des Urbanen Gebietes, wobei die gewählte Bauraumkonfiguration im Plangebiet zudem auf eine Abschirmung zu den weiter südlichen vorwiegenden Wohnnutzungen und damit eine bestmögliche Konfliktbewältigung abzielt.

### **a) Wohnnutzungen**

Gemäß § 6a Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO sind im Urbanen Gebiet Wohnnutzungen uneingeschränkt zulässig. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere für die Beschäftigten von größeren Betrieben aus den Bereichen Tourismus und Gesundheitswesen geschaffen werden, sowie für Familien.

Durch den im Urbanen Gebiet möglichen Wohnanteil wird die Schaffung von ca. 152 Wohn-Einheiten in zentralörtlicher Lage mit guter Verkehrsanbindung zur Versorgung der Bevölkerung erreicht. Die geplanten Grundrisse umfassen dabei sowohl Mikroapartments, bzw. Kleinstwohnungen für den Wohnbedarf von Singlehaushalten, als auch Einheiten, die ein gemeinschaftliches Zusammenwohnen ermöglichen sowie Einheiten mit bis zu 5 Zimmern, die dem Wohnbedarf von mehrköpfigen Familien gerecht werden. Aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfs und des zu erwartenden Zuzugs ist von einer nachhaltigen Nutzung des Plangebiets durch die Schaffung von Wohnraum auszugehen.

Von den familiengerechten Wohneinheiten werden gemäß den Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplans 21 Wohnungen als sog. Belegungswohnungen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Weitere 90 Wohneinheiten werden gemäß den Bestimmungen des Vorhaben und Erschließungsplans insbesondere als sog. betriebsbezogene Wohnungen für Angestellte, Auszubildende oder Schüler von gewerblichen Betrieben insbesondere aus den Bereichen Tourismus und Gesundheit im Marktgemeindegebiet vorgehalten. Möglich und beabsichtigt ist in diesem Zusammenhang sowohl, dass die Wohneinheiten von einem Betrieb beansprucht werden, der diese wiederum seinen Angestellten zur Verfügung stellt, als auch, dass die Wohneinheiten den vorgenannten Personengruppen unmittelbar zur Verfügung gestellt werden können.

Das hierdurch ermöglichte Nutzerspektrum und die hiermit einhergehende Sozialbindung ermöglichen die angemessene Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (auch Familien mit mehreren Kindern) sowie der dem Allgemeinwohl dienenden sozialen Bodennutzung. Die Wohnkonzepte sind darüber hinaus gendergerecht, da sie den unterschiedlichen Ansprüchen der Raumeignung von Männern, Frauen, Kindern sowie Menschen mit Behinderung gerecht wird.

Die genaue Lage der Wohneinheiten wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 ist, definiert.

Hieraus ergibt sich ein Anteil von 55,9% Wohnnutzungen (entspricht einer GF in Höhe von 8790 m<sup>2</sup>) im Plangebiet.

### **b) Beherbergung**

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Planung besteht aus der Schaffung von verschiedenen Formen von Beherbergungsbetrieben, die gemäß § 6a Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO im Urbanen Gebiet ebenfalls allgemein zulässig sind.

Das Plangebiet liegt einerseits in einer Natur-, Kultur- und Erholungslandschaft, in der Tourismus und Freizeitaktivitäten besonders ausgeprägt sind (Makrolage) und wird andererseits durch seine verkehrsgünstige Lage am Schienen- und Busbahnhof der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen geprägt, sodass eine gute Erreichbarkeit auch mit dem Fernverkehr gegeben ist und zugleich durch die zentrale innerörtliche Lage des Plangebiets eine gute Erreichbarkeit der vorgehaltenen Tourismus- und Erholungsangebote gewährleistet ist (Mikrolage).

Im Plangebiet wird hierdurch sowohl die Nutzung des bereits im Bau befindlichen „Hostels“ bauplanungsrechtlich weiterhin legitimiert, als auch die Errichtung einer Anlage mit ca. 37 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO als gewerbliche Nutzung unter Einsatz eines gemeinsamen Betreiberkonzeptes, sodass die Zurverfügungstellung der Einheiten an einen regelmäßig wechselnden Nutzerkreis sichergestellt werden kann.

Durch die Schaffung eines zentralen Standortes für Übernachtungsmöglichkeiten wird den Bedürfnissen des Wirtschafts- und Tourismusstandortes auch über das Plangebiet hinaus Rechnung getragen.

Die genaue Lage der Beherbergungsnutzungen / Ferienwohnungen wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 ist, definiert.

### **c) Gastronomie**

Neben der Schaffung von Wohnen und Beherbergung im Plangebiet soll das Nutzungsspektrum auch Gastronomieangebote ermöglichen. Diese sind im Urbanen Gebiet ebenfalls gemäß § 6a Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässig und ergänzen in geeigneter Weise das im Plangebiet im Übrigen vorgesehene Nutzungsspektrum. Durch die zentralörtliche Lage wird zudem auch ein über das Plangebiet hinausreichender Nutzerkreis angesprochen.

Die genaue Lage der Gastronomiefläche wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 ist, definiert.

#### **d) Einzelhandel**

Zur Vermeidung etwaiger negativer Auswirkungen auf die vorhandene örtliche Einzelhandelsstruktur und damit im Sinne der nachhaltigen Versorgung der örtlichen Bevölkerung, wird die gem. § 6a Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend eingeschränkt, dass nur ein geringes Maß an Verkaufsflächen verwirklicht werden darf. Für Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Anlage 2 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.09.2013) sind nur Verkaufsflächen von bis zu 80 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit zulässig. Dies entspricht zugleich der landesplanerischen Irrelevanzschwelle, bis zu der keine schädlichen Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die auf das gesamte Plangebiet bezogene Verkaufsflächenbegrenzung ist hierbei aus den o.g. Gründen städtebaulich erforderlich, im Übrigen aber auch zulässig, da hierdurch den in der Umgebung des Plangebietes bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen ausreichend Rechnung getragen wird, zugleich jedoch eine Ansiedlung von sich aus dem Nutzungskonzept des Plangebietes ergebenden Bedürfnissen nach Einzelhandelsnutzungen in nächster Nähe ausreichend Rechnung getragen wird.

Die genaue Lage der Ladeneinheiten wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 ist, definiert.

#### **e) Büronutzungen**

Die gem. § 6a Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung für Bürozwecke wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan auf eine maximal zulässige Nutzfläche von 250 m<sup>2</sup> begrenzt.

Dies gilt nicht für solche Büronutzungen, die sich als Nebennutzungen einer anderen Hauptnutzung darstellen.

Die Begrenzung resultiert aus dem Fokus der Planung, nachdem die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet vor allem im Bereich Tourismus liegen sollen. Zugleich wird im Sinne einer Durchmischung des Plangebietes in geringem Umfang auch eine nicht touristisch geprägte gewerbliche Nutzung zugelassen.

Die genaue Lage der Büroflächen wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 ist, definiert.

#### **f) Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen**

Die in § 6a Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO vorgesehene Ausnahme für Vergnügungsstätten jeglicher Art wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich ausgeschlossen (vgl. auch § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, insbesondere auf der Fl.Nr. 2450/7, sind bereits genehmigte Vergnügungsstätten vorhanden. Mit dem Ausschluss soll eine weitere

Aufsummierung und perspektivisch ein „trading-down-Effekt“ im Plangebiet hin zu einem Vergnügungsviertel verhindert werden. Auch bedingt durch das Ziel der Planung, einen hohen Wohnanteil (insbesondere auch für Familien) im Plangebiet zu schaffen, ist eine Zunahme der bereits in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhandenen Vergnügungsstättenanzahl städtebaulich unerwünscht.

Der Ausschluss von Tankstellen ist der beabsichtigten baulichen Dichte durch die anderen Nutzungen geschuldet, der nicht im Einklang mit dem Flächenverbrauch durch eine Tankstellennutzung steht. Auch bei Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets besteht kein Anlass zur Schaffung einer Tankstelle an diesem Standort.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung einer bauraumbezogenen („Baufeld“), absoluten Grundfläche; Geschossigkeit und Wandhöhe definiert, wobei die Höhenfestsetzung auch nach Geschossen variiert.

### a) Grundfläche

Je Baufeld wird eine absolute Grundfläche für die oberirdische Bebauung festgesetzt. Die jeweilige Grundfläche entspricht dabei der Ausnutzung des festgesetzten Bauraums. Im Plangebiet wird hierdurch gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO eine GRZ für oberirdische Baukörper von 0,57 erreicht (inklusive Terrassen, Vorbauten und Balkone, vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO). Bezogen auf die Hauptbaukörper (ohne Terrassen, Vorbauten und Balkone) ergibt sich in Anbetracht der Vorhabenpläne folglich eine maximale GRZ von 0,45.

Soweit möglich werden die im Plangebiet festgesetzten Flachdächer mit einer Dachbegrünung versehen. Ca. 65 % der Dachflächen soll mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

Die bauliche Dichte entspricht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet in einer zentralörtlichen Lage in unmittelbarer Bahnhofsnahe, sodass eine vergleichsweise intensive bauliche Ausnutzung des Plangebietes städtebaulich angemessen ist und im Übrigen den Anforderungen des Nutzungszweckes gerecht wird.

Der Stellplatznachweis im Plangebiet soll in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage geführt werden. Hierdurch wird das Plangebiet weitestgehend unterbaut, sodass im Plangebiet eine Gesamtgrundfläche (ober- und unterirdisch) von bis zu 7.780 m<sup>2</sup> erreicht wird, was einer GRZ von 0,88 entspricht. Da die Unterbauung städtebaulich nicht in Erscheinung tritt und diese – soweit sie nicht unter den Hochbauten liegt oder oberirdisch durch Erschließungsflächen belegt wird – mit einer ausreichenden Überdeckung zur Sicherung der Durchgrünung und Versickerungsfähigkeit zu versehen ist, ist es angemessen die in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgelegten Überschreitungsregelungen (bis zu 50% der festge-

setzten Grundfläche und bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8) gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO geringfügig zu modifizieren (Anm. Soweit die Versickerungsfähigkeit durch die Erdüberdeckung nicht abschließend gewährleistet ist, kann eine Entsorgung des Niederschlagwassers auf dem Vorhabengrundstück mittels Rigolen sichergestellt werden). Die festgesetzte Gesamtgrundfläche aller Baufelder im Plangebiet darf daher um bis zu 55% durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO überschritten werden bis zu einem Maximalwert von 7.780 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung des Grenzwertes von 0,8 nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist lediglich marginal.

Die im Bebauungsplan benannten zulässigen Nebenanlagen (Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhäuschen, Spielplätze), die sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden sowie die eingehauste Tiefgaragenzufahrt sind bei der Berechnung des o.g. Maximalwertes bereits berücksichtigt. Diese werden sich weit überwiegend in dem Bereich befinden, der bereits durch die Tiefgarage unterbaut ist, sodass hierdurch kaum ein gesonderter Grundflächenverbrauch eintritt (Gesamt-GRZ von maximal 0,88) und andererseits handelt es sich um untergeordnete Anlagen mit nur geringfügiger städtebaulicher Relevanz, die jedoch zugleich die Nutzbarkeit und Bewohnerfreundlichkeit der Hauptnutzungen fördern.

### **b) Obergrenzen der Baunutzungsverordnung**

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete nach §17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) werden im Plangebiet bezogen auf die oberirdischen Hauptbaukörper eingehalten.

#### **i) Überschreitung Maximalwert GRZ**

Lediglich in Ansehung der durch die Grundfläche der Tiefgarage und der außerhalb der Bauräume zulässigen Nebenanlagen wird eine geringfügige Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl des § 17 Abs. 1 BauNVO um maximal 10% zugelassen. Diese ist jedoch der städtebaulichen Konzeption geschuldet. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 23 BauNVO sind abweichende Bestimmungen von den Kappungsgrenzen des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO in Bebauungsplänen grundsätzlich möglich.

#### **Städtebauliche Begründung:**

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen, innerörtlichen Lage in Garmisch-Partenkirchen. In diesem Bereich steht im Hinblick auf die mittel- und langfristige Entwicklung der Marktgemeinde eine hohe Nachfrage nach Flächen zur Realisierung von Wohn- und Tourismusprojekten. Gerade vor dem Hintergrund des gesetzgeberischen Ziels der Hebung von Innenentwicklungspotentialen zur Vermeidung von Entwicklung „nach Außen“ (vgl. § 1a Abs. 1 BauGB) ist es daher Ziel, innerörtliche Brachflächen nutzbar zu machen und diese unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit der Planung mit einer entsprechend hohen baulichen Dichte zu versehen. Auch die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung weist einen relativ hohen Versiegelungsgrad (insbesondere Richtung Bahnhof) auf. Dadurch

dass sich der zahlenmäßig vergleichsweise hohe Verbrauch an Grundfläche im Wesentlichen im unterirdischen Bereich vollzieht, oberirdisch eine Grundflächenzahl jedoch erheblich unter dem Grenzwert des § 17 BauNVO realisiert wird, tritt die Dichte städtebaulich nicht massiv in Erscheinung, was auch anhand der in der Planung vorhandenen Frei- und Vernetzungsflächen innerhalb des Plangebietes belegt werden kann. Insbesondere wird durch die Planung trotz der baulichen Dichte sichergestellt, dass eine Wegeverbindung zugunsten der Öffentlichkeit ausgehend vom Bahnhofsvorplatz bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 Ä I realisiert werden kann, sodass die Planung städtebaulich wünschenswerte „kurze Wege“ auch für die anschließenden Wohngebiete ermöglicht und zugleich eine entsprechende Aufenthaltsqualität auch für Nicht-Bewohner des Plangebietes Nr. 119 bereitstellt. Die festgesetzte bauliche Dichte ermöglicht es zudem dem örtlichen Wohnbedarf nachzukommen und zugleich Wohnungen auch im vergleichsweise günstigeren Preissegment bereitzustellen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach wie vor gewahrt. Durch die Überdeckung der grundflächenrelevanten unterirdischen Anlagen mit einer entsprechenden Überdeckung im Bereich (> 60 cm) ist zudem gewährleistet, dass trotz des rechnerischen Flächenverbrauchs begrünte, kleinklimatisch wirksame Freiflächen entstehen und somit das Mikroklima im Plangebiet positiv beeinflusst werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die hohe bauliche Dichte können daher bestmöglich abgemildert werden.

## **ii) Einhaltung Maximalwert GFZ**

Insgesamt kann im Ergebnis eine Geschossflächenzahl in Höhe von 1,8 im Plangebiet verwirklicht werden. Diese bewegt sich innerhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und ermöglicht ebenfalls eine angemessene bauliche Dichte bezogen auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet und die zentralörtliche Lage des Plangebietes.

## **c) Höhenentwicklung**

Die zulässige Höhenentwicklung im Plangebiet wird sowohl durch die Festsetzung von baufeldbezogenen absoluten Wandhöhen und der jeweiligen Geschossigkeit definiert.

Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Wandhöhe wird baufeldweise festgesetzt (sog. Geländeoberkante = GOK), wobei der festgesetzte Wert dem ursprünglich vorhandenen natürlichen Gelände im Bereich des jeweiligen Baufeldes möglichst nahe kommt. Die baufeldweise Festsetzung bewirkt eine bestmögliche Anpassung der Bezugsgröße an die lokalen Gegebenheiten des Plangebietes und berücksichtigt die ursprünglich in Natura vorhandenen Niveauunterschiede im Gelände angemessen. In städtebaulicher Hinsicht wird somit bewirkt, dass das in der Planung enthaltene Höhenentwicklungskonzept nachvollziehbar eingehalten werden kann und die Höhenentwicklung ausreichend bestimmbar ist. Mit der Festlegung der konkreten Bezugsgröße wird zudem die Abstimmung auf die

Planung der Verkehrsflächen erleichtert, da sichergestellt werden muss, dass die Anschlüsse der Verkehrsflächen an die Gebäude den Erfordernissen der Barrierefreiheit genügen.

Als Wandhöhe wird die Distanz zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Attika des jeweiligen Regel- bzw. Terrassengeschosses definiert, vgl. § 18 Abs. 1 BauNVO.

In den Baufeldern 1.1-1.5 und 1.6-1.7 wird zudem eine maximale Wandhöhe für die beiden Sockelgeschosse definiert, sodass in den hier vorgesehenen Flächen für Gastronomie und Einzelhandel eine angemessene Geschosshöhe erreicht werden kann.

Im Bereich der künftigen Wohnbebauung werden hierdurch Baukörper mit jeweils vier Vollgeschossen, teilweise zuzüglich Dachgeschossen in Form von Terrassengeschossen, ermöglicht. Die hierdurch entstehende bauliche Dichte entspricht der städtebaulichen Konzeption der Planung und ermöglicht zudem eine flächensparende Bebauung in einer räumlich begrenzten Situation der Innenentwicklung. Die gesunden Wohnverhältnisse werden hierbei angemessen gewahrt.

Um eine angemessene technische Gebäudeausrüstung zu ermöglichen, darf die Wandhöhe um solche Anlagen bis zu max. 1,5 m überschritten werden, wobei die prozentuale Begrenzung der Grundfläche und die zurückversetzte Anordnung sicherstellt, dass die Dachaufbauten eine ruhige, harmonische Gebäudegestaltung ermöglichen und städtebaulich möglichst wenig in Erscheinung treten.

### **3. Dachgestaltung**

Zur Sicherstellung einer einheitlichen, homogenen Dachlandschaft werden für das Plangebiet Flachdächer festgesetzt. Diese entsprechen dem gestalterischen Konzept und ermöglichen im Hinblick auf die Nachhaltigkeit des Plangebietes (unter Berücksichtigung der sonstigen Kommunalen Vorgaben diesbezüglich) eine größtmögliche Flexibilität bei Nutzung von Sonnenenergie.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen**

#### **a) Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Bauräumen definiert, die weit überwiegend aus Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO bestehen Teilweise – entlang der Lagerhausstraße sowie im Bereich des Bahnhofsvorplatzes – werden zwingende Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 BauNVO 2013 festgesetzt. Die städtebauliche Gestaltungsidee besteht maßgeblich darin, die Baukörper überwiegend an den äußeren Grenzen des Plangebietes anzuordnen, um im Inneren des Plangebietes eine geringere bauliche Dichte zu ermöglichen, die zugleich einen dort für

die Bewohner und Nutzer des Gebietes wahrnehmbaren, gemeinschaftlichen Freiraum („Hofsituation“) schafft.

Die Festsetzungen zur Lage der Baukörper sind ergänzt um Angaben zu Geschossigkeit und Wandhöhe der jeweiligen Bauräume.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für zwei Baufelder (Baufeld 1.1 und Baufeld 1.6-1.7) zum Teil zwingende Baulinien festgesetzt. Diese dienen dazu, an städtebaulich sensiblen Bereichen die Stellung der Außenwände in Kombination der Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe abschließend zu definieren.

Das Baufeld 1.1 grenzt unmittelbar an den Bahnhof und Bahnhofsplatz an. An dieser ortsbildprägenden Situation ist es städtebaulich begründet, den Bahnhofsvorplatz durch das im Plan geregelte Gebäude räumlich abzuschließen.

Im Bereich des Baufeldes 1.6-1.7, in dem ein Beherbergungsbetrieb entstehen soll, folgt die Baulinie dem geplanten Straßenverlauf der Lagerhausstraße. Diese soll ihrem endgültigen Ausbauzustand nach in den Bereich der kommunalen Grundstücke Fl.Nr. 2469/3 und 2506/4 verschwenkt werden. Hierdurch wird die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche der Lagerhausstraße unterstützt, und die Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf gebietsverträgliche max. 30 km/h auch optisch nachvollziehbar.

Darüber hinaus regelt die Baulinie in diesem Baufeld den grenzständigen Anbau an das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 2450/7. Zum einen wird damit der städtebauliche Missstand des vorhandenen einseitigen Grenzanbaus nachhaltig bereinigt, zum anderen zugunsten der benachbarten Fl.Nr. 2450/7 die Anbaumöglichkeit rechtlich gesichert. Der Bereich, in dem die planlich festgesetzte Baulinie mit der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2450/7 zusammenfällt ist bislang im Bereich der Fl.Nr. 2450/10 mit einem zweigeschossigen Gebäude zuzüglich Satteldach bebaut. Das Gebäude ist traufständig zur Lagerhausstraße errichtet, die Giebelwand steht auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119. Der Bebauungsplan Nr. 119 setzt für den angrenzenden Bauraum eine Bebauung („Hostel“) mit vier Vollgeschossen sowie einem von der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Fl.Nr. 2450/10 zurückversetztem Terrassen geschoss fest. Der hierdurch ausgelöste Höhenversatz zwischen der Bestandsbebauung Fl.Nr. 2450/10 sowie der ermöglichten Nachbarbebauung ist aus städtebaulicher Sicht akzeptabel. Durch die ermöglichte Bebauung wird dem nachbarschaftlichen Austauschverhältnis an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angemessen Rechnung getragen. Weder erzeugt das ermöglichte Bauvorhaben eine einmauernde oder erdrückende Wirkung gegenüber dem Bestand der Fl.Nr. 2450/10, noch erzeugt es selbst die optische Wirkung eines lediglich einseitigen Grenzanbaus.

Für diejenigen Baufelder in denen Dachgeschosse als Terrassengeschosse zulässig sind, sind die erforderlichen Rücksprünge der Dachgeschosse festgesetzt, damit sichergestellt ist, dass diese städtebaulich als Dachgeschosse in Erscheinung treten.

Entlang der festgesetzten Bauräume werden zudem diejenigen Flächen abschließend definiert, in denen Balkone, Vordächer und Vorbauten ab dem ersten Obergeschoß im dargestellten Umfang zugelassen werden können. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung auch von solchen Balkonen, Vordächern und Vorbauten, die bauordnungsrechtlich nicht ohne eigene Abstandsflächen zulässig wären und ermöglicht einerseits eine angemessene bauliche Gestaltung und andererseits die Schaffung von ausreichend großen, privaten Außenwohnbe reichen.

Ebenerdige Terrassen im Erdgeschoß werden zudem auch außerhalb der Bauräume zugelassen, um auch den Nutzern dieser Einheiten privat nutzbare Freiflächen in angemessenem Umfang anbieten zu können.

**b) Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Situierung einer eingehausten Tiefgaragenzufahrt, zulässig. Darüber hinaus sind kleinere Nebenanlagen, die den jeweiligen Hauptnutzungen zugeordnet sind (Fahrradabstellplätze; Kinderspiel; Mülltonnenhäuschen) ebenfalls außerhalb der Bauräume zulässig, ohne dass sie das städtebauliche Erscheinungsbild insgesamt in Frage stellen würden.

Den Anlagen ist gemein dass sie den Hauptnutzungen dienen, das städtebauliche Erscheinungsbild jedoch allenfalls geringfügig beeinflussen, sodass es nicht erforderlich ist, deren abschließende Lage bereits im Bebauungsplan zu definieren.

**c) Vorhangfassade im Bereich des Baufeldes 1.1 (Nördlicher Bereich des Baufeldes 1.1-1.5)**

In den textlichen Festsetzungen wird eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch eine sog. Vorhangfassade im Bereich des BA 1.1 ermöglicht. Hierdurch besteht die Option im Bereich des dem Bahnhofsplatz zugewandten "Kopfbaus", der zugleich den Zugang zum Plangebiet vom Bahnhof aus markiert, eine besondere Form der Fassadengestaltung zu ermöglichen, der dieser städtebaulich exponierten Situation gerecht werden kann. Durch die Limitierung der maximalen Tiefe der Überschreitung wird zugleich sichergestellt, dass die durch die Baulinien festgelegte Baukörperstellung nach wie vor gewährleistet und optisch ablesbar bleibt.

## **5. Bauweise**

Eine Festsetzung zur Bauweise wird nicht getroffen. Grundsätzlich gilt innerhalb des Plangebietes, dass die Stellung der Baukörper abschließend durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen definiert wird. Die konkrete Baukörperkonfiguration wird überdies durch die Vorhabenpläne konkretisiert.

Im Ergebnis ergibt sich daher (mit Ausnahme des BA 1.6-1.7) eine Bebauung unter Einhaltung von seitlichen Grenzabständen. Soweit die durch die Baulinien / Baugrenzen zugelassenen Baukörper eine Länge von mehr als 50 m erreichen, bestehen hiergegen städtebaulich keine Bedenken, da sich im Plangebiet nach wie vor der Eindruck einer aufgelockerten, gegliederten Bebauung ergibt.

Die Festsetzung der Baulinie im Bereich des Baufeldes 1.6-1.7, das unmittelbar an die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2450/7 anschließt, die ihrerseits bereits grenzständig errichtet worden ist ermöglicht es, den bestehenden städtebaulichen Missstand des vorhandenen einseitigen Grenzanbaus nachhaltig zu bereinigen und gleichzeitig auch zugunsten der benachbarten Fl.Nr. 2450/7 die Anbaumöglichkeit rechtlich zu sichern.

## **6. Regelung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und Belichtung / Belüftung / Besonnung**

Bei der Beurteilung der Abstandsflächen und Untersuchung der Besonnung wurde die Ausnutzung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unterstellt (Ausnutzung der Bauräume und Ausnutzung der maximal zulässigen Höhenentwicklung), die auch gemäß den Vorhabenplänen vorgesehen ist.

Bei Ausnutzung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung kann im gesamten Plangebiet die bauordnungsrechtliche Abstandsflächentiefe von 1 H nicht eingehalten werden

In der Fassung des Beschlusses vom 23.07.2018



(Lageplan darstellung mit 1 H)

Daher werden zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der erhöhten Verdichtung neben den einzuhaltenden Bauräumen und der Höhenentwicklung durch Geschossigkeit sowie zulässiger Wandhöhe auch Regelungen zu den Abstandsflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Abstandsflächen erfolgt durch die planliche Festsetzung von Außenwänden im Sinne des Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO. Soweit sich bei der Einhaltung der festgesetzten Bauräume kürzere Abstände zwischen solchen Gebäuden, die bauordnungsrechtlich Abstandsflächen wahren müssten, oder zu Grundstücksgrenzen ergeben, werden diese verringerten Abstände festgesetzt. Ein Mindestabstand von 3 m wird durch die Bauraumfestsetzung in jedem Fall gewahrt.

Die Festsetzung von Außenwänden erfolgt hierbei durch die Kombination von Bauraum und Geschossigkeit / Wandhöhe, da diese Systematik die Stellung der Außenwand bestimmbar definiert. Nach dem Bauordnungsrecht kann eine Außenwand sowohl anhand der Festsetzung von Baugrenzen, als auch anhand der Festsetzung von Baulinien definiert werden. Demnach ist für die Anwendbarkeit des Art. 6 Abs. 5 S. 3 BauGB nicht notwendig, dass die Stellung der Außenwand zwingend durch eine Baulinienfestsetzung determiniert wird. Die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand – werden nach wie vor angemessen gewahrt.

Für **Nichtwohnnutzungen** ist von einer ausreichenden Belichtung auszugehen, wenn eine Abstandsfläche von 0,5 H eingehalten werden kann (vgl. auch Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO) oder die Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten notwendiger Fenster vor Aufenthaltsräumen belichtet werden. Für das Urbane Gebiet ist bislang keine Anpassung im Bereich des Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO erfolgt, sodass auch dort eine generelle Abstandsflächenverkürzung auf 0,5 H bauordnungsrechtlich angeordnet wäre, ausgehend von der Funktion des Urbanen Gebietes und des in § 17 BauNVO manifestierten, hohen Verdichtungsgrades, ist davon auszugehen, dass rein faktisch eine vergleichbare Abstandsflächentiefe zu der des Kerngebietes (0,5 H) angemessen wäre.

Für **Wohnnutzungen** ist nach der Systematik des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO zunächst davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung vorliegt, wenn eine Abstandsfläche von 1 H vor den Außenwänden von Wohnnutzungen eingehalten werden kann. Im konkreten Fall handelt es sich jedoch um ein gemischt genutztes Gebiet mit hohem Verdichtungsgrad. Ausgehend von der Funktion des Urbanen Gebietes und der in § 17 BauNVO manifestierten, hohen Verdichtungsmöglichkeit, ist davon auszugehen, dass rein faktisch eine vergleichbare Abstandsflächentiefe zu der des Kerngebietes (0,5 H) auch für die im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Wohnnutzungen angemessen wäre. Jedenfalls diese Abstandsflächentiefe wird sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes weit überwiegend eingehalten. Sollte eine Einhaltung nicht möglich sein (gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 Ä I) bestehen Abstandsflächenübernahmen, so dass diese Abstandsflächen als eingehalten anzusehen sind.

Durch die Vorhabenpläne, zu deren Ausführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, werden die wohngenuutzten Gebäude näher definiert. In diesen Bereichen wurde zur Überprüfung der Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse untersucht, ob für notwendige Aufenthaltsräume ein Lichteinfallswinkel von >45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagerechten eingehalten wird oder die Besonnung auf Grundlage der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen) nachgewiesen werden kann. Die DIN 5034-1 definiert qualitative und quantitative Mindestanforderungen: Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 21.03. bzw. 21.09. (Tag- und Nachtgleiche) mindestens vier Stunden, oder am 17. Januar mindes-

tens eine Stunde beträgt, wobei eine Wohnung bereits dann als ausreichend sonnnt gilt, wenn jedenfalls ein Wohraum ausreichend sonnnt ist.

Soweit der erforderliche Belichtungswinkel ( $> 45^\circ$ ) an einzelnen Fenstern nicht gewahrt ist bzw. die erforderliche Besonnungsdauer nicht gegeben ist, ist bei notwendigen Aufenthaltsräumen sicherzustellen, dass die ausreichende Belichtung über ein anderes Fenster (architektonische Gestaltungsmöglichkeiten) nach wie vor möglich ist.

Die Abstandsflächenverkürzung korrespondiert mit der auch gesetzlich vorgesehenen Dichtestruktur für das Urbane Gebiet. Da die Bebauung des Plangebiets durch den Vorhaben- und Erschließungsplan weiter konkretisiert wird, kann die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der schutzbedürftigen Räume auch hierdurch sichergestellt werden und so eine ausreichende Konfliktbewältigung bewirkt werden.

Der entstehende Sozialabstand ist in Anbetracht der vorgesehenen Dichtestruktur angemessen.

#### **a) Verkürzung innerhalb des Plangebiets**

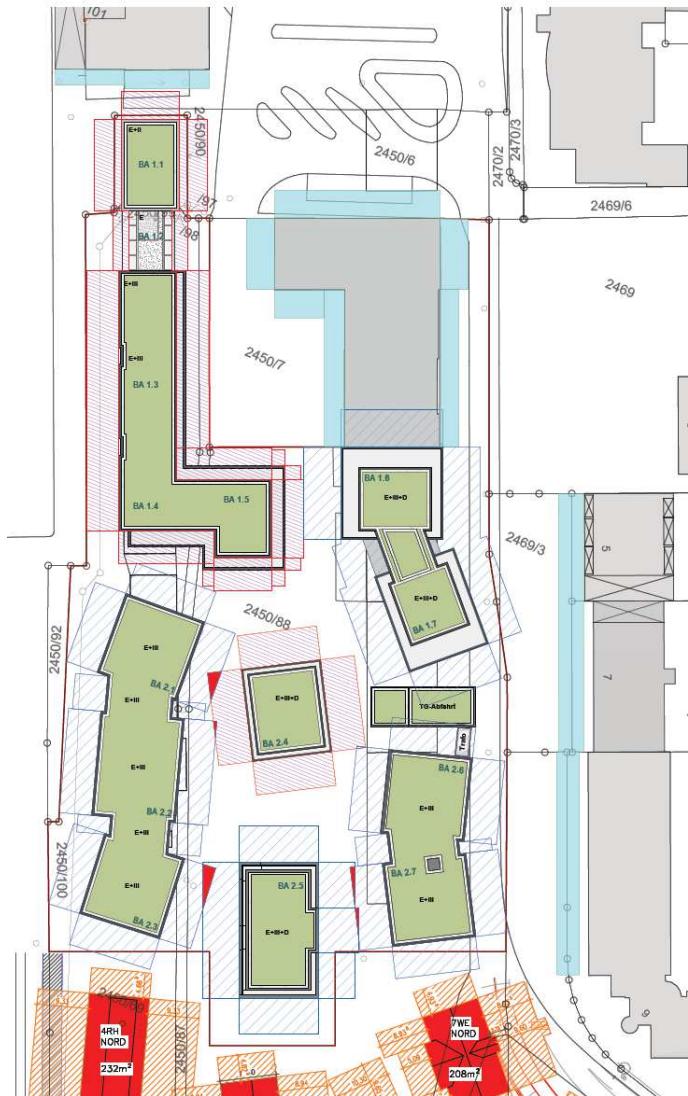
Im Plangebiet können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bei Ansatz von 1 H vor keiner Gebäudeaußenwand gewahrt werden.

Aufgrund der vorgesehenen hohen baulichen Dichtestruktur, der der Gesetzgeber mit der Schaffung des Urbanen Gebietes ausdrücklich Vorschub geleistet hat, ist es in solchen Gebieten angemessen, die Abstandsflächentiefe von 1 H zu verkürzen, solange im Plangebiet die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

§ 17 Bau/NVO zeigt, dass das Urbane Gebiet weitgehend mit Kerngebieten vergleichbar ist für welche in den Landesbauordnungen mindestens halbe Wandhöhe (H/2) als Abstandsflächen vor den Gebäudeaußenwänden ermöglicht wird. Der aktuelle Entwurf zur Anpassung der Bayerischen Bauordnung sieht daher – vor dem Hintergrund der Einführung der Baubereitskategorie des Urbanen Gebietes – auch bereits eine ausdrückliche Regelung der Abstandsflächentiefe für förmlich festgesetzte Urbane Gebiete mit  $\frac{1}{2}$  H vor.

Halben Wandhöhen entsprechende Abstandsflächen werden innerhalb des Plangebiets bis auf wenige Ausnahmen auf sehr kleinen Flächen (siehe überarbeitete Lageplanendarstellung mit 0,5 H) eingehalten. Lediglich in ganz geringfügigen Umfang fallen geringere Abstandsflächen an, wobei der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m stets gewahrt bleibt und die ausreichende Belichtung und Besonnung durch architektonische Selbsthilfe sichergestellt werden kann (Grundriss- bzw. Fensterorientierung).

Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist ebenso gewährleistet wie der Sozialabstand (vgl. Grundrisse der Vorhabenpläne zu deren Ausführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat).



(Lageplandarstellung mit 0,5 H)

Lediglich in den rot markierten Bereichen der vorstehenden Abbildung kann ein Abstand von 0,5 H nicht gewahrt werden.

In diesen Bereichen muss durch die Grundrissplanung eine ausreichende anderweitige Beleuchtung sichergestellt werden, sofern in diesen Bereichen Fenster vorgesehen sind.

### b) Verkürzung zu Flächen außerhalb des Plangebietes

An das Plangebiet grenzen im Osten die bestehende Bebauung an der Lagerhausstraße (vorwiegend Wohnnutzungen), im Süden das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 Äl (allgemeines Wohngebiet) im Westen die Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen-Mittenwald so-

wie im Norden und Osten das Grundstück Fl.Nr. 2450/7 (Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Vergnügungsstätten und Gastronomie) an. Zu diesen Bereichen kann ebenfalls teilweise eine Abstandsfläche von 1 H nicht eingehalten werden (vgl. Plandarstellung). Allerdings kann zu den vorgenannten Grundstücken immer noch ein Abstand von 0,5 H gewahrt werden, bzw. zur Lagerhausstraße hin bei plangemäßem Neuausbau dieser, ein Abstand von 0,5 H bis zur Straßenmitte (s.o. „Lageplandarstellung 0,5 H“).

Die Verkürzung der Abstandsflächen ist hier sowohl städtebaulich angemessen, als auch mit den nachbarlichen Belangen vereinbar. Dies gilt vor allem in Anbetracht der Dichtestruktur des festgesetzten Urbanen Gebietes, aber auch in Anbetracht der innerörtlichen Lage, in der auch umliegende Gebäude die eigentlich erforderlichen Abstandsflächen nicht waren. Läge der Planung eine in der Nutzungsstruktur weitestgehend vergleichbare Kerngebietsfestsetzung zugrunde, wäre der Ansatz von 0,5 H bereits aus bauordnungsrechtlichen Gründen ge rechtfertigt. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung sowie ein ausreichender Sozialabstand zur benachbarten Bebauung ist nach wie vor gegeben.

Anhand der im Rahmen der Planung vorgenommenen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebietes gewahrt sind, so sich in diesen Bereichen überhaupt schutzwürdige Nutzungen befinden (nicht z.B. im Bereich der Bahnlinie).

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung sowie ein ausreichender Sozialabstand zur benachbarten Bebauung ist nach wie vor gegeben.

Die Abstandsflächen aus dem Plangebiet kommen zudem im Bereich der Bebauung entlang der Lagerhausstraße (Baufelder BA 1.6, 1.7, BA 2.6, 2.7) nicht in einem Bereich der öffentlichen Fläche zum Liegen, der nach Art. 6 Abs. 2 S. 2 BayBO von der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lagerhausstraße für eigene Abstandsflächen in Anspruch genommen werden könnte, da die bauplanungsrechtliche Situation dort eine solche Bebauung nicht zuließe.

## **7. Anforderungen des Brandschutzes**

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die die Gewährleistung eines sachgerechten Brandschutzes sind einzuhalten. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine abweichenden Festsetzungen. Die in Art. 63 BayBO vorgesehene Möglichkeit, Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zuzulassen, bleibt ausdrücklich unberührt. Dies gilt auch für den Fall der Bescheinigung bautechnischer Nachweise durch einen Prüfsachverständigen (vgl. Art. 63 Abs. 1 S. 2 BayBO).

## 8. Ruhender Verkehr und Tiefgarage

Für das Plangebiet wird die erforderliche Zahl der Kraftfahrzeugabstellplätze gemäß Art. 47 BayBO durch entsprechende Festsetzung definiert, soweit von der Anlage zur GaStellV abgewichen wird. Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Zahl der notwendigen Kfz.-Abstellplätze für das Plangebiet ist Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO.

Konkret werden folgende, von den Richtzahlen der GaStellV abweichende Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Ferienwohnungen: 1 Stellplatz je 6 Betten
- 1-Zimmer-Wohnapartments: 1 Stellplatz je 4 angefangene Wohneinheiten
- Hostel: 1 Stellplatz je 15 Betten

Die besondere Nutzungsstruktur im Plangebiet und die verkehrsgünstige Lage am Schienen- und Busbahnhof verdeutlichen, dass im Plangebiet die Unterschreitung der Richtzahlen in der Bekanntmachung des BStMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12. Februar 1978 (MABl. 181) dennoch die Schaffung einer für das Nutzungsspektrum ausreichenden Stellplatzzahl ermöglicht.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungstypen, die gem. § 12 Abs. 3a BauGB herzustellen sind, rechtfertigen eine Reduktion des Stellplatzbedarfs auch aus nutzerspezifischen Gründen, da insbesondere bezogen auf die Nutzung Hostel (analog: Jugendherberge) und die Kleinstwohnungen ein Publikum erwartet wird, das überwiegend keinen eigenen PKW unterhalten bzw. mit diesem anreisen dürfte.

Für die Reduktion im Bereich der Ferienwohnungen spricht – neben der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes, anhand derer zu erwarten ist, dass ca. 30% der Nutzer mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen dürften – dass bei einer zu erwartenden Auslastung der 37 Einheiten von durchschnittlich 65 % lediglich für rd. 17 Einheiten ein Stellplatz benötigt wird.

Zugunsten der Freiraumgestaltung sind die herzustellenden Kraftfahrzeugabstellplätze in der Tiefgarage unter dem Plangebiet zu situieren. Die Zufahrt erfolgt von der Lagerhausstraße aus und ist entsprechend den Schallschutzbauvorschriften auszubilden. Ziel der Planung ist es, ein weitgehend verkehrsreiches Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu schaffen. Oberirdischer Verkehr soll im Bereich des Plangebietes nur in Ausnahmefällen (z.B. Umzug) oder Notfällen (Feuerwehr und Rettungsdienste) gestattet sein.

Durch das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Nutzungskonzept ist zudem nur mit einem eingeschränkten Anlieferverkehr zu rechnen, der über die vorhandene Erschließung und die Tiefgarage ausreichend abgewickelt werden kann.

Für die Aufnahme von Fahrradabstellplätzen wird im Plan die Errichtung von Fahrradständern auch außerhalb der festgesetzten Bauräume ermöglicht.

Es ergeben sich für die Nutzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende erforderlichen Stellplätze nach Art. 47 BayBO:

- Ferienwohnungen: 132 Betten = 22 Stellplätze

- Hostel: 200 Betten = 14 Stellplätze
- Büro: 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche = 4 Stellplätze
- Gastronomie: 150 m<sup>2</sup> Gastraumfläche = 15 Stellplätze
- Laden: 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche = 2 Stellplätze
- Wohnnutzungen: 98 Stellplätze

Summe: 158 Stellplätze

## 9. Grünordnung

Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen, wobei je angefangene 250 m<sup>2</sup> mindestens drei Sträucher und ein Baum zu pflanzen ist.

Da das Plangebiet überwiegend unterbaut ist, wird durch entsprechende Festsetzung sichergestellt, dass eine ausreichende Erdüberdeckung vorhanden ist, in der die vorgesehene Bepflanzung gute Wachstumsbedingungen vorfindet. Im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens oberhalb der geplanten Unterbauung wird zudem darauf hingewiesen, dass diese zusätzlich über Rigolen erfolgen wird. Die Begrünung wird auf Dauer das Erscheinungsbild des Plangebietes prägen und zum Kleinklima beitragen. Die vorgesehene Begrünung dient dabei auch der Frei- und Erholungsflächenversorgung des Plangebietes.

Da das Plangebiet unter dem früheren Nutzungsregime für Bahnzwecke nur über eine mangelfache Grünausstattung von geringer Qualität bei hoher Versiegelung verfügte, ermöglichen die Festsetzungen zur Begrünung eine erhebliche Steigerung der Qualität der Grünausstattung und Grünstrukturen.

Durch die bisherige hohe Versiegelung ist im Plangebiet kein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich für das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Baurecht erforderlich.

## 10. Ausgleichsmaßnahme Artenschutz

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 entlang der dort angrenzend verlaufenden Bahntrasse wurde im Rahmen der Erstellung des Beitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse identifiziert. Um effektiv zu vermeiden, dass durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verwirkt werden, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119 entsprechende Ausgleichsmaßnahmen verpflichtend fest. Diese bestehen einerseits aus der Freihaltung der als Lebensraum verbleibenden Flächen durch eine

entsprechende planliche Festsetzung, als auch aus einer flankierenden textlichen Festsetzung zur Gestaltung der Fläche mit Bepflanzungen und Versteckmöglichkeiten sowie zur Erhaltung dieser Flächen. Die Festsetzungen entsprechen dabei den seitens der speziellen Artenschutzrechtliche Prüfung empfohlenen Maßnahmen. Bei entsprechender Durchführung dieser Maßnahmen wird dem durch die Planung verursachten Verlust an Lebensraum entsprechend Rechnung getragen, sodass die Planung mit dem Artenschutzrecht im Einklang steht.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (dort Ziff. 3.2) verwiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

## **V. Erschließung und Mobilität**

Das Gebiet des Änderungsbebauungsplans grenzt im Norden an den Bahnhofsplatz und den dort befindlichen Bahnhof an. Im Osten des Plangebietes verläuft die Lagerhausstraße, deren Verlauf im Zuge der Umsetzung der hiesigen Planung noch Anpassungen durch Ausbau unterliegt. Der geplante Ausbauzustand der Lagerhausstraße ermöglicht einen dauerhaften Begegnungsverkehr und die Abwicklung des ruhenden Verkehrs über die Tiefgaragenzufahrt in diesem Bereich.

Das Plangebiet ist daher verkehrlich sowohl innerörtlich, als auch überörtlich erschlossen. Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließung der Bebauung über private Verkehrsflächen erfolgen.

Durch die zentrale Lage am Bahnhof und Busbahnhof besteht auch eine gute Erreichbarkeit des Gebietes mit dem Öffentlichen Personenverkehr.

Die Spartenverlegung zur Versorgung des Plangebietes erfolgt in der Lagerhausstraße als öffentliche Verkehrsfläche (inklusive Anschluss Fernwärme). Die erforderlichen leitungsgebundenen Anschlüsse werden gemäß Durchführungsvertrag von der Vorhabenträgerin erstellt.

## **VI. Immissionsschutz**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 214134/ 10 vom 23.02.2018), die im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben wurde und zwischenzeitlich in der Version vom 05.07.2018 (Bericht Nr. 214134/12) zur Anwendung kommt.

Das Plangebiet ist Vorbelastungen durch Verkehrslärm insbesondere durch den Schienenverkehr der Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen – Mittenwald ausgesetzt, aber auch Gewerbelärm von Seiten der außerhalb des Plangebietes gelegenen Fl.Nr. 2450/7.

Im schalltechnischen Gutachten wurden daher die Lärmimmissionen (Verkehr, Gewerbe) auf das Plangebiet ermittelt, aber auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung (Zunahme Verkehrs- und Gewerbelärm).

Maßgebliche Beurteilungsgrundlagen sind die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren; Schall-technische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987; bzw. DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002) sowie für Gewerbelärm die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm vom 26. August 1998, GMBI 1998, Nr. 26, S. 503 mit Änderung vom 1. Juni 2017).

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119. Sofern der nachfolgend genannte Schallemissionsansatz eingehalten wird und die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden, wird durch die Planung eine ausreichende Konfliktbewältigung bewirkt.

## 1. Verkehrslärm

### a) Geräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen an den geplanten Wohngebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Verkehrsgeräusche erfolgt anhand von Gebäudelärmkarten. Hierbei werden entlang der geplanten Gebäudefassaden Immissionspunkte gewählt. Die Berechnungen werden für alle Geschosse durchgeführt. Auf den Ansatz des sog. „Schienenbonus“ in Höhe von 5 dB(A) wurde in Anlehnung an die Regelung der 16. BImSchV verzichtet, sodass sich die nachfolgenden Werte als „worst-case-Szenario“ darstellen.

Aufgrund des angewandten Emissionsansatzes ergeben sich an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse für die Tages- und Nachtzeit:

- An den geplanten Wohngebäuden entlang der Bahnlinie kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 62 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.
- Entlang der Lagerhausstraße kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.
- Innerhalb des Plangebietes werden im Wesentlichen Beurteilungspegel in Höhe von etwa 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten.

#### i) Beurteilung

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den hilfsweise angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete in Höhe von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zeigt folgende Ergebnisse:

- Die Orientierungswerte werden tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten.

- In der Nacht werden die Orientierungswerte an den Fassaden entlang der Bahnlinie um bis zu 10 dB(A) überschritten. Im restlichen Bereich des Plangebietes können die Orientierungswerte größtenteils eingehalten werden.

## ii) Maßnahmen:

Die DIN 18005 enthält die Anmerkung, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums kommen für den Fall des Heranführen von schutzbedürftiger Wohnbebauung an bestehende Verkehrswege insbesondere folgende Schallschutzmaßnahmen in Betracht - einzeln oder miteinander kombiniert:

- Aktive Schallschutzmaßnahmen
- Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,
- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es gemäß auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten, bzw. im vorliegenden Fall der schienabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“).

Im vorliegenden Fall können bei Berücksichtigung der folgend genannten passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der geplanten Wohnungen geschaffen werden:

### **Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Gemäß AlIMBI Nr. 10/1991 „Einführung technischer Baubestimmungen DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise- Ausgabe November 1989“ bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm, wenn folgende

maßgebende Außenschallpegel (entsprechend den um 3 dB(A) erhöhten Pegeln in den Gebäude-lärmkarten) tags erreicht bzw. überschritten werden:

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen
- 66 dB(A) bei Büroräumen o.ä.

Da die genannten Pegel an der geplanten Bebauung überschritten werden, ergeben sich im vorliegenden Fall gemäß DIN 4109, Tabelle 8 erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Hinweis:

Den genannten Werten liegt die Annahme zugrunde, dass der „maßgebliche Außenschallpegel“ nachts um 10 dB(A) geringer ist als tagsüber. Aus der vorliegenden Immissionsberechnung geht jedoch hervor, dass die Geräuschbelastung nachts aufgrund der Geräuschemissionen der Bahnlinie fassadenweise fast dieselbe Größenordnung aufweist wie tagsüber. Als „maßgeblicher Außenschallpegel“ wird daher für die Festlegung der Schallschutzmaßnahmen der Nachtwert zuzüglich 10 dB(A) angesetzt.

An den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan farbig markierten Fassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile einzuhalten, sofern in diesen Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer o.ä.) vorgesehen werden. Bei der Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird die zusätzliche Geräuscheinwirkung durch die Gewerberäusche ebenfalls entsprechend berücksichtigt:

- rot markierte Fassaden  $R'_{w, res} > 45$  dB
- blau markierte Fassaden  $R'_{w, res} > 40$  dB
- grün markierte Fassaden  $R'_{w, res} > 35$  dB

Für Wohnräume an der Bahn zugewandten Seite, die nur während der Tageszeit genutzt werden (Wohnzimmer, Wohnküchen, etc.), können sich um bis zu 8 dB(A) geringere Anforderungen ergeben. Die genauen Anforderungen sind im Zuge des Bauvollzugs unter Zugrundelegung der tatsächlichen Nutzung entsprechend anzupassen.

Für Büroräume und ergeben sich bei Ansatz der Beurteilungspegel für die Tageszeit keine erhöhten Anforderungen gemäß der DIN 4109.

Anmerkung:

An dem nördlichsten Gebäude im Bereich des Bahnhofplatzes wurden die erforderlichen Schalldämm-Maße an der Ostfassade um 5 dB(A) erhöht. Somit werden auch ggf. mögliche Emissionen, die über den vorgenommenen Emissionsansatz für den „südlichen Bahnhofplatz“ hinausgehen, abgedeckt. Mit der Erhöhung des Schalldämm-Maßes um 5 dB(A) kann rechnerisch eine Verdreifachung der Verkehrsmenge auf dem „südlichen Bahnhofplatz“ kompensiert werden.

## **Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen**

Die Norm DIN18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI-Richtlinie 2719 nennt hierzu einen Beurteilungspegel (Mittelungspegel) von 50 dB(A).

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass die genannten Werte insbesondere an den farbig markierten Hausfassaden überschritten werden. Aus diesem Grund ist es notwendig dort während der Nachtzeit einen ausreichenden Luftaustausch für Schlaf- und Kinderzimmer durch eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

Hinweis:

Die von Schienenverkehrswegen ausgelösten Erschütterungsemissionen können über den Untergrund auf die Fundamente naheliegender Gebäude übertragen werden. Die dadurch verursachten Schwingungen der Böden, Wände und Decken werden in Abhängigkeit von Amplitude und Zeitverlauf als störend empfunden. Zusätzlich strahlen die schwingenden Böden, Wände und Decken sekundären Luftschall ab, der häufig lästiger als die meist kaum wahrnehmbaren Erschütterungen ist. Bei den zum Gleis zugewandten Räumen erfolgt zu dem noch eine Überlagerung mit dem Primärschall, der durch die Fenster eindringt. Deshalb ist für Bauvorhaben mit einem Abstand kleiner als 50 m zum Gleiskörper eine Beurteilung der Erschütterungssituation und dessekundären Luftschalls vorzunehmen. Bei einem Abstand kleiner als 12 m zum Gleiskörper soll keine Ausweisung von Wohngebieten bzw. Genehmigung von Wohngebäuden erfolgen.

**b) Straßenneubau bzw. Verschwenkung der Lagerhausstraße**

Aufgrund der Schallemissionen der Lagerhausstraße kommt es an der maßgebenden angrenzenden bestehenden Bebauung (zu Beurteilungspegeln in Höhe von 56, dB(A) tags und 47 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zeigt folgende Ergebnisse:

Die Immissionsgrenzwerte werden während der Tageszeit um mindestens 8 dB(A) und nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte sind im vorliegenden Fall an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Lagerhausstraße keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

**c) Tiefgaragen für Wohnnutzungen**

Im vorliegenden Fall sind für die Wohnnutzungen insgesamt 98 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen

Die Berechnung der Schallimmissionen an der gegenüberliegenden bestehenden Wohnbebauung an der Lagerhausstraße zeigt folgende Ergebnisse, wobei für die Stellplätze die in der Parkplatzlärmstudie genannten Frequentierungen für Wohnanlagen angesetzt werden

(0,15 Bew. / (Stpl. x h) tags bzw. 0,09 Bew. / (Stpl. x h) in der lautesten Nachtstunde. Somit sind tagsüber in Summe 235 Pkw-Bewegungen und nachts (lauteste Nachtstunde) 10 Pkw-Bewegungen zu erwarten:

An dem maßgeblichen Immissionsort ergibt sich ein Beurteilungspegel in Höhe von 41 dB(A) tags und 39, dB(A) nachts.

Die hilfsweise heranziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags / nachts werden somit um mindestens etwa 19 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts unterschritten.

Die Berechnungen zeigen, dass sich die schalltechnische Situation hinsichtlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt auch bei einer strengen Beurteilung gemäß TA Lärm als unkritisch darstellt.

## 2. Gewerbelärm

Für die gewerblichen Nutzungen ergeben sich an der maßgebenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung folgende Berechnungsergebnisse für die Tages- und Nachtzeit:

### a) Von dem Plangebiet ausgehende Geräuschbelastung

Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplangebietes angesetzten Nutzungen (Gastronomie, Laden, Hostel, Tiefgarage, etc.) kommt es an der angrenzenden Bebauung zu folgenden Beurteilungspegeln:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2450/7 kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 57 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts. An der bestehenden Bebauung gegenüber der Tiefgaragenausfahrt an der Lagerhausstraße erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 51 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 60 / 45 dB(A) tags / nachts werden somit überall unterschritten.

Mit Blick auf die etwaige haustechnische Anlagen im Baufeld BA 1.6is 1.7 kann zudem festgehalten werden, dass aus fachgutachterlicher Sicht an der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Lagerhausstraße die einschlägigen Richtwerte ebenfalls nach wie vor weit unterschritten werden.

Bezogen auf den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 112 Ä I ist davon auszugehen, dass die dort heranziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55 / 40 dB(A) tags / nachts unterschritten werden, da sich der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 112 Ä I an den wohngeprägten Teil des im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 anschließt, sodass immissionsbedingte Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

### **Maximalpegelkriterium**

Zur Einhaltung des Maximalpegelkriteriums während der Tages- und Nachtzeit sind gemäß Parkplatzlärmstudie Mindestabstände zwischen dem Rand des Parkplatzes und der nächstgelegen Wohnbebauung erforderlich. Bei einer beschleunigten Abfahrt ( $L_{WA} = 92,5 \text{ dB(A)}$ ) im Bereich der Tiefgarage TG kommt es an der gegenüberliegenden Bebauung zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 58 dB(A). Die zulässigen Maximalpegel in Höhe von 65 dB(A) nachts in MI-Gebieten können dort somit eingehalten werden.

### **b) Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschbelastung**

Aufgrund der außerhalb des Bebauungsplangebietes angesetzten Nutzungen (Fl.Nr. 2450/7) kommt es an der geplanten Wohnbebauung zu folgenden Beurteilungspegeln:

Während der Tageszeit erreichen die Beurteilungspegel Werte von maximal 55 dB(A).

- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MU-Gebiete in Höhe von 63 dB(A) tags wird somit überall eingehalten.
- Während der Nachtzeit erreichen die Beurteilungspegel in der Regel Werte von maximal 45 dB(A). An einzelnen Fassaden kommt es jedoch zu Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MU-Gebiete in Höhe von 45 dB(A) nachts wird somit überwiegend eingehalten.

### **Maßnahmen:**

Auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) reagiert werden, da die späteren Anwohner ihren Schutzanspruch einen halben Meter vor geöffnetem Fenster geltend machen können.

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für MU-Gebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes während der Nachtzeit besonders geräuschbeaufschlagten Hausfassaden teilweise überschritten werden. Dort sind folgende Schallschutzmaßnahmen im Zuge einer architektonischen Selbsthilfe zu beachten:

- Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass an den lärmbeaufschlagten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. jedoch keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer, Wohnküchen) situiert werden.
- Ist dies nicht an allen Fassaden mit möglichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte möglich, so sind dort zu Reinigungszwecken offensichtliche Festverglasungen (in Verbindung mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen) vorzusehen. Soweit hierbei Fassaden von Einheiten betroffen sind, hinter denen eine Wohnnutzung (z.B. auch in Abgrenzung zur gewerblichen Beherbergung) erfolgt, ist darauf zu achten, dass die jeweilige Wohneinheit jedenfalls über ein offenes Fenster i.S. einer natürli-

chen Belüftungsmöglichkeit an einer Fassade verfügt. Lediglich dort, wo eine Nutzung als gewerbliche Beherbergung stattfindet (z.B. Hostel), kann es aufgrund des nur vorübergehenden Aufenthalts sowie der grundrisspezifischen Anforderungen dieses Nutzungstypus hingenommen werden, dass Aufenthaltsräume über keine offenen Fenster verfügen, solange in diesen Räume mit einer entsprechenden Nennlüftung der Luftaustausch sichergestellt wird. Die abschließende Festlegung erfolgt jeweils im Baugenehmigungsverfahren.

Folgende weitere Schallschutzmaßnahmen sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen:

- Die eingehauste Tiefgaragenrampe ist schallabsorbierend (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz) auszukleiden;
- Das Überfahren von Regenrinnen sowie das Öffnen und Schließen von Rolltoren darf zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallemissionen führen.
- Die Warenanlieferung und Entsorgung der gewerblichen Nutzungen (Gastronomie, Läden, Hostel, etc.) ist nur während der Tageszeit zulässig;
- Der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen (HLS-Anlage, RWA, Zu- und Abluft, Belüftungsöffnungen usw.) ist so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, wobei die weiteren Festlegungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

### **Feuerwehr-Dienstbarkeit + Wendefläche**

Innerhalb des Plangebietes sind Verkehrsflächen (als Rettungswege) vorgesehen. Gemäß Punkt 7.1 der TA Lärm (Ausnahmesituation für Notsituationen) dürfen die Immissionsrichtwerte über-schritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist. Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehenen Rettungswege.

### **Olympia-Eissport-Zentrum jenseits der Bahnstrecke**

Die Auswirkungen des Eisstadions nebst technischen Anlagen wurden gutachterlich untersucht und bewertet (IB Greiner Bericht vom 09.07.2018, Nr. 214134/13).

Für den Betrieb des Blockheizkraftwerks (BKH) mit ORC-Anlage wurde bereits 2014 (Bericht Müller BBM Nr. M114349/01 vom 23.04.2014) eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die Verträglichkeit mit der seinerzeit nächsten Wohnbebauung am Wannerweg zu prüfen. Dort kommt es demnach zu Beurteilungspegeln von 28 dB(A) nachts, sodass der Nacht-richtwert für Wohngebiete um 12 dB(A) unterschritten ist. Eine spätere Abnahmemessung der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH ergab einen Messwert in Höhe von 29,4 dB(A) an der bestehenden Wohnbebauung am Wannerweg.

Basierend hierauf konnte ermittelt werden, dass auch an der künftigen Bebauung des Plangebietes mit Beurteilungspegeln lediglich im Bereich um 33 dB(A) nachts zu rechnen ist (Hochrechnung der Pegel an der bestehenden Wohnbebauung um 3-4 dB(A) aufgrund der geringeren Entfernung) und damit der Richtwert für Urbane Gebiete in Höhe von 45 dB(A) nachts nach wie vor erheblich – mind. um 10 dB(A) – unterschritten wird.

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind daher nicht angezeigt. Dies gilt auch mit Blick auf eine etwaige – jedoch noch nicht feststehende Erweiterung der Fernwärmeversorgungseinheiten, sofern diese entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik geplant und betrieben werden.

Dies gilt auch für den Betrieb des Eissportstadions, ausgehend davon, dass dort bereits heute im Norden unmittelbar eine Wohnbebauung angrenzt, an der entsprechende Grenzwerte einzuhalten sind und die erheblich näher am Eisstadion liegt, als die künftige Bebauung im Plangebiet.

Bei entsprechendem rechnerische Vergleich zeigt sich, dass der Tagrichtwert im Urbanen Gebiet daher voraussichtlich ganz erheblich um bis zu 13 dB(A) unterschritten wird, sodass keine Immissionskonflikte an der künftige Bebauung zu besorgen sind. Auch mit Blick auf eine gegebenenfalls noch in die Zeit nach 22.00 Uhr hineinreichende Nutzung des Eissportstadions sind aus gutachterlicher Sicht keine Überschreitungen zu besorgen, da auch hier der Schutzanspruch der an das Eisstadion angrenzenden Bebauung gewährleistet, dass im Plangebiet die einschlägigen Richtwerte erst recht als eingehalten angesehen werden können.

### **3. Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall**

Lagebedingt ist das Plangebiet Erschütterungen durch den Bahnverkehr auf der westlich des Plangebietes gelegenen Bahnstrecke Garmisch-Partenkirchen – Mittenwald ausgesetzt. Zur Beurteilung der konkreten Auswirkungen sowie deren Zumutbarkeit wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge eine entsprechende Untersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse können für die hiesige Planung ebenfalls herangezogen werden.

Im Ergebnis kommt es an zwei der gewählten Messpunkte zu Erschütterungen, die die Grenzwerte der einschlägigen DIN 4150-2 überschreiten. In diesen Bereichen ist daher im Rahmen der Durchführung der Planung sicherzustellen, dass durch baulich-technische Maßnahmen an der Bebauung innerhalb des Plangebietes ein ausreichender Schutz vor Erschütterungen gewährleistet ist. Eine vollelastische Lagerung der Gebäude wird nach gutachterlicher Einschätzung jedoch nicht erforderlich werden.

Zudem wurde gutachterlich festgestellt, dass in den Frequenzbereichen, die durch den Regionalverkehr der DB angesprochen werden, bei schwingenden Gebäudeteilen / Bauteilen sekundärer Luftschall erzeugt werden kann, der durch die konkrete Bauausführung zu vermeiden ist.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 wird diese Thematik hinweislich (Lit. B Ziff. 10) im Textteil behandelt. Eine konkrete Festsetzung erfolgt nicht. Diese ist auch nicht opportun, da die anzuwendenden baulich-technischen Maßnahmen zur Vermeidung von unzumutbaren Erschütterungen und sekundärem Luftschall erst dann abschließend definiert werden können, wenn anhand der Genehmigungsplanung die entsprechenden Deckeneigenfrequenzen feststellbar sind. Es handelt sich hierbei um einen zulässigen Konflikttransfer auf das Baugenehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren, in diesem wird gutachterlich zu belegen sein, dass die technischen Vorkehrungen zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und damit den rechtlichen Anforderungen genügen. Für das Bebauungsplanverfahren kann hierbei als gesichert gelten, dass entsprechende Vorkehrungen baulich-technisch möglich sind und daher keine unlösbare Konfliktlage durch die Planung bewirkt wird. Soweit Neu- oder Erweiterungsbauten innerhalb eines Abstandes von weniger als 50 m zum Gleiskörper genehmigt werden sollen, ist die Vereinbarkeit jeweils über Erschütterungsgutachten unter Beachtung der DIN 4150-2 und der VDI 2719 zu ermitteln.

## **VII. Vereinbarkeit mit überörtlichen Planungen**

Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang und kann durch ihr auch touristisches Nutzungsspektrum einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Alpenraums in diesem Bereich leisten.

Der Flächennutzungsplan wird zugunsten der Planung in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 119 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gelten kann.

## **VIII. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

- Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen, die sich auf dem üblichen Wohnungsmarkt nur unter erschwerteren Bedingungen Wohnraum beschaffen können. Teile dieses Wohnraums werden zudem als förderfähiger Wohnraum erstellt.
- Die Planung dient der Förderung des örtlichen Tourismus durch Schaffung von Übernachtungsangeboten in unterschiedlichen Preissegmenten mit artverwandten Nutzungen, wie Läden und Gastronomieangeboten.
- Städtebaulich werden brachliegende vormalig Bahngrundstücke in zentraler Lage städtebaulich aufgewertet bzw. überhaupt erstmals einer Nutzung zugeführt.
- Die Flächen werden naturschutzfachlich aufgewertet, sodass – auch in Ansehung der Vornutzung – ein naturschutzfachlicher Ausgleich darüber hinaus nicht erforderlich ist, zumal die Versiegelung im Plangebiet leicht reduziert wird.

## **IX. Finanzierung**

Für die Finanzierung der Planung inklusive der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden Haushaltsmittel bereitgestellt, soweit diese nicht auf vertraglicher oder gesetzlicher Grundlage auf die Vorhabenträgerin oder Dritte abgewälzt werden kann.

## **X. Umweltbericht**

Dieser Begründung ist der Umweltbericht im Sinne des § 2a S. 3 BauGB beigefügt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.