

# **Bebauungsplan Nr. 85 Teil B für den Bereich nördlich des Ruinenweges, Stadt Waldkraiburg**

## **Begründung**

Fassung vom: 29.11.2022

Geändert am: 16.05.2023

### 1. Planungsanlass und Planungsziele:

Zur Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung hat der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waldkraiburg in seiner Sitzung am 01.02.2022 beschlossen, für das Gebiet nördlich des Ruinenweges den Bebauungsplan Nr. 85 aufzustellen. Bei dem innerstädtischen Bereich, der östlich der Liebigstraße und südlich der Lindenthalstraße liegt, handelt es sich um das ehemalige Werksgelände der Firma Netzsch. Nach Osten und nach Süden grenzt Wohnbebauung an den Planbereich an.

Ziel der Planung ist, die derzeitige, städtebaulich unbefriedigende Situation, die aus der Lage eines produzierenden Gewerbebetriebes im Umfeld der Wohnbebauung liegt, aufzulösen und das Gebiet in seiner Gesamtheit aufzuwerten. Dazu soll das Plangebiet unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzungen für wohnbauliche Zwecke wieder nutzbar gemacht werden.

Zudem hat die Stadt Waldkraiburg ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (kurz ISEK<sup>1</sup>) entwickelt. Mit dem ISEK hat sich die Stadt Waldkraiburg ein tragfähiges und konsensfähiges Gesamtkonzept gegeben, das für die nächsten 15 bis 20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Stadtrates zur zukünftigen Stadtentwicklung dient. Innerhalb des ISEK ist der Planbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes als Konversionsfläche „Gewerbe -> Wohnen“ vorgesehen. Mit der Konversion der Nutzung sollen einerseits bestehende Nutzungskonflikte beseitigt werden, andererseits wird neuer zentrumsnaher Wohnraum geschaffen.

Auf dem ca. 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit ca. 150 Wohnungen vorgesehen. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in attraktiver, innerstädtischer Lage geschaffen und das Wohnen verschiedener Generationen in enger Nachbarschaft gefördert werden. Gleichfalls leistet die Stadt Waldkraiburg mit der Planung einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem der Nutzung

---

<sup>1</sup> Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

---

innerstädtischer Flächen der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete in Stadtrandlage gegeben wird. Die Planung ist somit auch Ausdruck des Willens der Stadt Waldkraiburg, zukünftig innerstädtisch der Wohnnutzung Vorrang vor rein gewerblichen Nutzungen zu geben. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauBG ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Der Planumgriff des Bebauungsplanes umfasst 1,8 ha.

## 2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg ist der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg wird für den Geltungsbereich an die nun vorgesehene wohnbauliche Nutzung angepasst.

## 3. Erschließung:

Die geplante Wohnbebauung ist über die Liebigstraße und die Lindenthalstraße erschlossen. Ergänzt werden die vorhandenen Straßen durch eine neue Verbindungsstraße zwischen den genannten Straßen, die die geplante Bebauung in 2 Quartiere trennt. Zu der vorliegenden Planung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (Obermeyer vom 17.08.2022, Projekt Nr.: 29103.03): „Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde das spezifische Verkehrsaufkommen durch den vorliegenden Bebauungsplan von ca. 750 Kfz-Fahrten / 24 Stunden ermittelt. Die Kapazitätsbetrachtungen an den beiden maßgebenden Knotenpunkten K2 – Liebigstraße / Daimlerstraße und K5 – Schichtstraße / Daimlerstraße / Graf-Reden-Straße ergaben gute bis ausreichende Leistungsfähigkeiten und Kapazitätsreserven, so dass keine Ausbaumaßnahmen erforderlich sind. Die untersuchten Straßenzüge Liebigstraße und Lindenthalstraße sind entsprechend der RASt 06 als Wohnstraße einzustufen. Die vorgegebenen Belastungsgrenzen sind eingehalten und die vorhandenen Fahrbahnbreiten beider Straßenzüge sind ausreichend für den maßgebenden Begegnungsfall Pkw / Pkw dimensioniert. Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr Pkw / Müllfahrzeug sind ebenfalls vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind 2 Standorte für Trafos vorgesehen, damit der zusätzliche Strombedarf gedeckt werden kann.

## 4. Art und Maß der baulichen Nutzung / bauliche Gestaltung:

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für das innerhalb der Erschließungsstraße gelegene Wohngebiet (WA 1) sind abgestufte Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 6 Geschossen vorgesehen. 2 Innenhöfe mit Sichtverbindung und hoher Aufenthaltsqualität für Kinder, Jugendliche und Erwachsene komplettieren die Quartiersplanung.

---

Im südlichen und östlichen Bereich (WA 2) liegt die geplante Bebauung in Nachbarschaft zu bestehenden Misch- und Wohngebieten, weshalb hier eine niedrigere 2 bis 4-geschossige Bebauung vorgesehen ist, wobei das jeweils oberste Geschoss auch hier als Staffelgeschoss auszubilden ist. Damit trägt die Planung auch der niedrigeren Umgebungsbebauung ausreichend Rechnung.

Derzeit ist der gewerblich genutzte Planbereich fast vollständig versiegelt. Entsprechend führt die nun geplante Bebauung insgesamt zu einer Flächenentsiegelung. Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in der Stadt Waldkraiburg ist in dem freiwerdenden Areal eine verdichtete Bauweise vorgesehen, die für das WA 1 eine GRZ von 0,44 sowie eine GFZ von 1,35, für das WA 2 eine GRZ von 0,32 sowie eine GFZ von 0,85 vorsieht. Damit liegt das hier festgesetzte Maß für die bauliche Nutzung im WA 1 zum Teil über den in § 17 BauNVO als Orientierungswerte aufgeführten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4, GFZ 1,2). Dies ist für die vorliegende Planung tolerierbar, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen: Neben der insgesamt deutlichen Flächenentsiegelung, die mit Realisierung der Planung einhergeht, ergibt sich in der Gesamtbetrachtung der beiden Wohngebiete WA 1 und WA 2 im Durchschnitt ein Maß der baulichen Nutzung, welches innerhalb der in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte liegt. Zudem ist die dichtere und höhere Bebauung im WA 1 durch Straßen räumlich stärker von der benachbarten Umgebungsbebauung getrennt als die lockerere und niedrigere Bebauung im WA 2.

Durch das vorgesehene Nutzungskonzept werden KFZ-Stellplätze, Tiefgaragen, Nebengebäude und Zuwegungen erforderlich, die die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen durch Nebenanlagen von 50 % übersteigen und im WA 1 auch die in der BauNVO genannte Obergrenze der GRZ einschließlich Nebenanlagen von 0,8<sup>2</sup> überschreitet. Hier lässt der Bebauungsplan eine zulässige GRZ mit Nebenanlagen von 0,85 zu. Mit dem Ziel, die dargelegte Nutzung in dem beschriebenen Maß zu ermöglichen, wird der festgesetzte Umfang der Nebenanlagen, der insbesondere durch die Dimensionierung der Tiefgarage bedingt ist, für vertretbar erachtet, zumal die Tiefgarage mit Boden überdeckt und begrünt ist und die oberirdischen Stellplätze wasserdurchlässig ausgebildet sind. Zudem führt die Planung insgesamt im Vergleich zum aktuellen Zustand zu einer Entsiegelung von Flächen.

Der überwiegende Anteil der gemäß Stellplatzverordnung nachzuweisenden Kfz-Stellplätze wird unterirdisch in großzügigen Tiefgaragen untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze sind vor-

---

<sup>2</sup> Im WA 2 ist demgegenüber eine GRZ einschließlich Nebenanlagen von 0,75 zur Realisierung der ausreichend.

---

zugsweise nord- und ostseitig an die Wohngebäude angeschlossen. Auf diese Weise stehen die stärker besonnten West- und Südseiten als Gartenflächen zur Verfügung.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sichern ein ruhiges Ortsbild, indem sich die Wohngebäude in symmetrischer Anordnung auf den Baugrundstück angrenzend an die Erschließungsstraßen gruppieren.

Die Wohngebäude sind im WA 2 als freigestellte rechteckige Baukörper, im WA 1 auch als Winkelbauten in urbaner Ausprägung geplant. Indem die obersten Geschosse als Staffelgeschoss ausgebildet werden, entstehen dort großzügige, moderne Dachterrassenwohnungen. Als dazu passende Dachformen sind Flachdächer (bis 5°) oder flach geneigte Pultdächer (bis 7° Neigung) vorgesehen. Um im Planbereich insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten sind Dachgauben, Zwerchgiebel, sonstige Dachaufbauten sowie Einschnitte in Dächer unzulässig. Um regenerative Energien zu fördern, ist die Nutzung von Solaranlagen zugelassen.

Die gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO ermittelten Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Innerhalb des WA 1 kommt es zwischen den Gebäuden H3 (5-geschossig) und H4 (6-geschossig) zu Überlappungen der Abstandsfläche. Die weiterreichenden Abstandsflächen sind hier tolerierbar, da der 5m breite Raum zwischen den beiden Gebäuden bewusst als überdachter Durchgang und als Sichtverbindung der Innenhofplätze vorgesehen ist. Die Ansprüche an eine ausreichende Belichtung und Lüftung sind hier durch die Ausrichtung der Gebäudekörper zu den benachbarten Grünflächen erfüllt. Entsprechend gelten in der vorliegenden Bebauungsplanung für diese räumlich begrenzten Bereiche die Abstandsflächen als verkürzt. In dem sonstigen Planbereich gelten die Abstandsflächen als angeordnet.

#### 5. Immissionsschutz:

Zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das IB Greiner durchgeführt (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche“, Bericht Nr. 222038 / 2 vom 06.10.2022). Nachfolgend sind die Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst. Auf die Ausführungen des Fachgutachtens wird hier verwiesen:

Die Stadt Waldkraiburg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 Teil B für den Bereich nördlich des Ruinenweges für das Gelände der Liebigstraße 28. Auf dem ca. 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück sind ca. 150 Wohnungen geplant. Im Umfeld besteht bereits vorwiegend Wohnbebauung. Östlich des Plangebietes verläuft die Schichtstraße und westlich die Liebigstraße. Derzeit wird das Plangrundstück durch einen Gewerbebetrieb genutzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurden folgende Punkte bearbeitet:

- Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes sowie Festlegung der Anforderungen an den passiven Schallschutz,
- Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs.

### **Untersuchungsergebnisse**

Innerhalb des Plangebietes

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche treten an der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) tags / 48 dB(A) nachts auf. Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- An den schallzugewandten Fassaden der Bebauung entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes treten geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 3 dB(A) tags und nachts auf.
- An den schallzugewandten Fassaden der Bebauung entlang der östlichen Grenze werden die Orientierungswerte tags um mindestens 3 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten.
- An allen schallabgewandten Fassaden sowie an den abgeschirmten Baukörpern im Inneren des Plangebietes werden die Orientierungswerte tags und nachts deutlich unterschritten.

Im gesamten Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), welche als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen fungieren, eingehalten. Im straßennahen Bereich ergeben sich leicht erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz der Wohngebäude. Der Textvorschlag unter Punkt 16 der Hinweise ist zu beachten.

Außerhalb des Plangebietes

Durch den plangebietsbezogenen Verkehr kommt es an der Wohnbebauung westlich der Liebigstraße und südlich der Lindenthalstraße zu einer Pegelerhöhung von maximal 2,7 dB(A) tags und zu einer Pegelreduzierung von bis zu 0,5 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Auswirkungen des plangebietsbezogenen Verkehrs auf die Bebauung außerhalb des Plangebietes sind als unkritisch einzustufen. Die Beurteilungspegel liegen unter der Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne der 16. BImSchV.

### **6. Altlasten:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 B liegen in der Stadt Waldkraiburg keine Informationen zu Altlasten vor. Nach vorliegenden Unterlagen der Stadt Waldkraiburg befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff eines ehemaligen Bunkers der Rüstungsindustrie. Aufgrund der Historie der Stadt Waldkraiburg weist die Stadt jedoch vorsorglich auf das mögliche Vorkommen von Altlasten im Bebauungsplan hin.

---

### 7. Grünordnung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 B wurden Festsetzungen getroffen, die eine qualitätsvolle Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen:

Neben der Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen, die die Baugebiete zu den Erschließungsstraßen eingrünen, sind Pflanzgebote für die Baugrundstücke formuliert, die eine Durchgrünung des Planbereiches mit heimischen Gehölzen sicherstellen.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und um anfallende Dach- und Niederschlagswässer vor Ort versickern zu können, sind Stellplätze und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Um einen „Wildwuchs“ an Nebenanlagen auf den Freiflächen auszuschließen, sind Nebenanlagen nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig.

### 8. Artenschutz:

Der Planbereich ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Gehölze sind im Planbereich nicht vorhanden. In Bezug auf den zu berücksichtigenden Artenschutz ist festzustellen, dass davon ausgegangen werden kann, dass durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wenn die Festsetzungen zum Artenschutz (vgl. Festsetzung 8) beachtet werden.

### 9. Wasserversorgung:

In Relation zum Gesamtverbrauch steigt durch das neue Planungsgebiet der Wasserverbrauch zwar an, von einer erheblichen Steigerung kann jedoch nicht gesprochen werden. Somit ist auch keine erhebliche Steigerung des Trinkwasserverbrauchs in Relation zum gesamten Bedarf für die Gemeinden Waldkraiburg, Heldenstein sowie Rattenkirchen erkennbar. Zwar wird der Grundwasserkörper der gesamten Inn-Niederterrasse langfristig vom WWA Rosenheim „at risk“ angesehen. Dies betrifft jedoch alle Trinkwasserversorger im Bereich der Inn-Niederterrasse. Die Stadtwerke Waldkraiburg arbeiten in Zusammenarbeit mit der Stadt Waldkraiburg daran, dieses erst langfristig auftretende Problem durch Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs, durch Erhöhung der Grundwasserneubildung, durch Zusammenarbeit mit anderen Trinkwasserversorgern sowie durch die Erschließung von weiteren Bezugsquellen zu lösen. Weiterhin erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf sowie dem WWA Rosenheim um das vorhandene Schutzgebiet auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Der mit dem WWA Rosenheim hierzu abgestimmte Rahmenterminplan zur Erstellung eines neuen Grundwassermodells wird eingehalten. Zudem sehen die Stadtwerke Waldkraiburg GmbH die Versorgung mit Trinkwasser des Planungsgebiets im

---

Bebauungsplan Nr. 85 Teil B sowohl aus qualitativer als auch quantitativer Hinsicht im Hinblick auf die in Relation zu unserer Gesamtmenge zusätzlich benötigte Trinkwassermenge als gesichert an.

#### 10. Umweltauswirkungen durch die Mehrung des Verkehres in der Gemeinde Heldenstein

Dem Bebauungsplan liegt eine vom Institut für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik Obermeyer erarbeitete verkehrsrechtliche Stellungnahme vom 30.03.2023 bei, in der die zu erwartenden Auswirkungen des zu erwartenden Neuverkehrs auf das Gemeindegebiet Heldenstein beleuchtet werden. Erörtert wurde, welche Verkehrszunahmen im Gemeindegebiet bzw. im Hauptort Heldenstein zu erwarten sind, wenn die bestehende Nutzung der Firma Netzsch durch die geplanten Wohnnutzungen ersetzt wird. Die Stellungnahme liegt dem Bebauungsplan bei.

In der Stellungnahme wird festgestellt, dass potenziell etwa 15 % der Fahrten von bzw. nach „Waldkraiburg 3“ in Richtung des Hauptorts Heldenstein ausgerichtet sind. Überträgt man diese 15 % auf den bestehenden Verkehr der Firma Netzsch und das abgeschätzte Verkehrsaufkommen durch die geplanten Wohnnutzungen ermittelt sich ein Verkehrsaufkommen von ca. 55 Kfz-Fahrten / 24 Stunden (Firma Netzsch) und ca. 115 Kfz-Fahrten / 24 Stunden (Wohnnutzung). Demnach ist ein Potenzial an Mehrverkehrsaufkommen von ca. 60 Kfz-Fahrten / 24 Stunden durch die Gemeinde Heldenstein bzw. den Hauptort Heldenstein möglich.

Um diesen berechneten Mehrverkehr in ein Verhältnis mit den aktuellen Verkehrsbelastungen zu setzen, wurde die Zählstelle 77409818 aus den amtlichen Straßenverkehrszählungen 2021 in der Heldensteiner Straße (MÜ 13) herangezogen. An dieser Zählstelle wurden folgende Verkehrsaufkommen im Rahmen der amtlichen Straßenverkehrszählung im Jahr 2021 erhoben:

- 2.741 Kfz-Fahrten / 24 Stunden (DTV = durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen) bzw.
- 3.233 Kfz-Fahrten / 24 Stunden (DTVW = durchschnittliches werktätliches Verkehrsaufkommen)

Im Bereich der Zählstelle sind demnach Verkehrszunahmen durch das geplante Wohngebiet (mit Berücksichtigung der wegfallenden Verkehre durch die Firma Netzsch) von knapp 2% möglich, die im Verhältnis zur Gesamtquerschnittsbelastung der Kreisstraße MÜ 13 eine marginale Zunahme der Verkehrsbelastung darstellen.

---