

**Begründung zur Aufstellung des
Bebauungsplanes
„Obere Stadt nördlich der Bahn“
Fassung 09. September 2008**

Gemeinde:	Stadt Mühldorf a. Inn
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	„Obere Stadt nördlich der Bahn“
Geltungsbereich:	<p>Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Nordtangente (Innkanalstraße), im Osten durch die Innere Neumarkter Straße (St 2092) und im Süden durch die Bahnanlagen begrenzt. Das Planungsgebiet schließt im Westen im Bereich Innkanal die vorhandene Fundamente der ehemaligen Brücke ein und südlich der Straße die Sportflächen des Eisenbahnersportvereins.</p> <p>Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:</p> <p>Gemarkung Altmühldorf: Fl.Nrn., 532 (teilweise), 532/1 (teilweise)</p> <p>Gemarkung Mühldorf a. Inn: Fl.Nrn. 532 Tf., 709/38, 709/49, 709/72, 709/73, 709/80, 709/83, 709/84, 709/85, 709/86, 723, 723/1, 723/2, 723/3 724, 724/1, 724/2, 724/3, 724/4, 731, 731/1, 731/2, 731/3, 731/6, 731/7, 731/8, 731/9, 733, 733/1, 739, 741/1, 795 Tf., 795/26, 795/27, 795/29, 795/34</p>
Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	<p>Christian Bäumler, Reg. Baumeister Dorica Zagar, Dipl. Ing. Architekten und Planer im PLANKREIS Linprunstr. 54, 80335 München Bearbeitung: Gabriele Gradl-Fey, Reg. Baumeister Eleonore Zippelius, Dipl. Ing.</p>
Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung:	<p>Lohrer-Hochrein Landschaftsarchitekten BDLA Bauerstraße 8, 80796 München Mitarbeit: Daniela Salzeder</p>

1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme Innenstadt (Teil A Altstadtsanierung, Teil B Stadterneuerung Obere Stadt) hat die Stadt Mühldorf a. Inn in der Oberen Stadt in den letzten Jahren auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen (Bericht März 1999, ergänzt Jan. 2000, Plankreis München) bereits eine Reihe von Sanierungsvorhaben und Vorbereitungen im Städtebauförderungsprogramm und anderen Förderprogrammen durchgeführt:

- Bau eines Parkhauses als P+R Anlage (400 Stellplätze)
- Überwindung der Bahnanlage durch einen behinderten- und fahrradgerechten Steg
- Aufwertung und Umbau der Bahnhofstraße
- Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb „Quartier am Bahnhofplatz“ in der Oberen Stadt.

Die Stadt Mühldorf a. Inn will nun mit dem Bebauungsplan „Obere Stadt nördlich der Bahn“ die Umsetzung der Sanierungsziele fortsetzen.

Für einen größeren Umgriff hatte bereits der BP Vorentwurf die Verfahren § 3.1 und § 4.1 BauGB durchlaufen. Nachdem der Plan jedoch nicht vor dem gesetzlich festgelegten 20.07.2006 rechtskräftig wurde, wurde mit einer überarbeiteten Fassung, in der bereits ein Großteil der Einwendungen berücksichtigt war, das Verfahren mit Umweltbericht neu begonnen.

Die Abwägung der im Verfahren der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 09.09.2008.

Planungsziele

Hauptziel der Stadterneuerung „Obere Stadt“ ist es die Obere Stadt gestalterisch und funktional aufzuwerten, um die Funktion als Bindeglied zwischen Altstadt und den neuen Stadterweiterungsgebieten (Mühldorf Nord-West) und als wesentlicher Wohn- und Gewerbestandort zu erfüllen. Obere Stadt und Altstadt sollen gestärkt die Innenstadt Mühldorfs darstellen.

Die Stadt Mühldorf a. Inn will nun mit dem Sanierungsbebauungsplan „Obere Stadt nördlich der Bahn“, der in seiner Thematik wesentliche Schwerpunkte der Städtebauförderung betrifft (z.B. Stärkung der Innenstadt, Wiedernutzung von Brachflächen; Wege- und Grünflächenvernetzung) entsprechend den beschlossenen Sanierungszielen weitere wichtige Maßnahmen vorbereiten :

- Schonender Umgang mit baulichen und natürlichen Ressourcen durch Aktivierung innerörtlicher Brachflächen oder un- bzw. untergenutzter Bausubstanz, die verkehrsmäßig günstig nahe der Nordtangente liegen
- Städtebauliche Neuordnung und gestalterische Aufwertung des bebauten Gebietes - Gemengelagen aus Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Sportanlagen

- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Stadtbildes (Begrünung, Gestaltungsrichtlinien, Imagepflege)
- Verbesserung der Erschließung für den Kfz-Verkehr (Zufahrt Gewerbestandorte, Parkdeck) durch eine Spange zwischen der Bischof-von-Ketteler- und der Adolf-Kolping-Straße
- Schließung der Hauptfuß- und Radwegverbindung zwischen Altstadt / Bahnhof und Mühldorf-Nord über einen neuzuschaffenden Fuß- und Radweg einschließlich Steg über den Innkanal und die Nordtangente; Verbindung zwischen dem Steg über die Bahngleise und der Europastraße nach Mühldorf-Nord.
- Verbesserung der Grünordnung: Durchgrünung mittels nord-südlich verlaufender Baum- und Gehölzstreifen, Aufbau von vernetzten Grünstrukturen und straßenbegleitende Baumreihen
- Schonung und Erhalt der vorhandenen Biotope (Kanalufer)
- Vermeidung weiterer Versiegelung und Rückbau versiegelter Flächen

2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung 24.10.1996) ist das Planungsgebiet zum größten Teil als Gewerbegebiet und ansonsten als Wasser- und Grünfläche (Innkanal) sowie als Sportfläche und P+R-Fläche dargestellt. Die vorgesehenen Bebauungsplan-Festsetzungen zum größten Teil als Gewerbegebiet und die Sportfläche sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gem. § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Mühldorf-Obere Stadt“ (rk. mit Bek. vom 31.01.2000).

Der Bebauungsplan wurde aus den gemäß § 140 Nr. 3 BauGB beschlossenen Zielen und Zwecken der Sanierung entwickelt.

Örtliche Gegebenheiten

Bestandssituation

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine heterogene Gemengelage, diese umfasst bestehende Gewerbebebauung, Sportflächen des Eisenbahnersportvereins, das P+R- Parkhaus, den Innkanal und die dazugehörigen Grünflächen, sowie einzelne Wohngebäude. Leerstehende Gewerbegebäude werden zwischenzeitlich als Jugendheim bzw. als Arbeiterwohnheim genutzt.

Das Sportgelände und Teile der Gewerbebebauung, sowie die Wohngebäude sind über die Adolf-Kolping-Straße erschlossen. Das Parkhaus und die restlichen Gewerbebetriebe erschließt die Bischof- von- Ketteler- Straße – eine Stichstraße.

- 4	Fassung 09. September 2008 2250—080909-Begründung Endfassung-GGF
	<p>Ein großer Teil der gewerblichen Betriebsgebäude steht leer. Bei den bestehenden gewerblichen Betrieben handelt es sich um Einzel- und Großhandelsbetriebe (z.B. Lebensmittel-, Teppichmarkt), eine Kfz-Verwertung, ein Kino, einen Grillimbiss sowie Bürogebäude.</p> <p>Die bestehende Bebauung ist heterogen, sowohl in Baukörperstellung und -größe als auch in Höhe, Dachform und -deckung. Die durchschnittliche Geschosßzahl beläuft sich auf ein bis zwei Geschosse, die Wandhöhen variieren ca. zwischen 3,70m und 8,80m. Vorherrschend sind Satteldächer und Flachdächer.</p>
Verkehrerschließung	<p>Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Mühldorfer Bahnhof und der Nordtangente und verfügt damit über einen äußerst günstigen Verkehrsanschluss.</p> <p>Sowohl über die Adolf-Kolping-Straße als auch die Bischof-von-Ketteler-Straße ist das Planungsgebiet an die Innere Neumarkter Straße und über diese an die Nordtangente, die nördliche Stadterweiterung und an die derzeit im Bau befindliche Autobahn sowie die Altstadt angebunden.</p> <p>Fußläufig ist das Gebiet über einen behinderten- und fahrradgerechten Steg an den Bahnhof angeschlossen.</p>
Umgebende Nutzungen	<p>Nördlich des Planungsgebietes grenzen die Nordtangente und das nördliche Stadterweiterungsgebiet „Mühldorf Nord-West“ mit Gewerbebebauung direkt an der Nordtangente und dahinter liegender Wohnbebauung an.</p> <p>Östlich des Gebietes liegt die Innere Neumarkter Straße, ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb und Einzelhandel.</p> <p>Südlich des Planungsgebietes schließen Bahnflächen und der Mühldorfer Bahnhof an.</p> <p>Westlich des Planungsumgriffs (in der vorausgehende BPFassung noch im Geltungsbereich) ist ein heterogenes Gebiet mit Tennisanlage, Wertstoffhof, Glasverwertungsbetrieb und eine ehemalige Landwirtschaft. Weiter westlich sind an die Straße grenzende Bahnanlagen und eine größere Schrottverwertung gelegen.</p>
Altlasten	<p>Bislang waren der Stadt Mühldorf keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der größte Teil der überplanten Flächen wurde jedoch bereits langjährig als Gewerbefläche bzw. als Fläche für Bahnanlagen genutzt. Deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, dass Belastungen des Bodens oder Untergrundes verursacht wurden. Vom Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen des TÖBVerfahrens auf das Gutachten des Büros Plasa, Homburg, für das Bahnhofsgelände hingewiesen. Auf Grund der mitgeschickten Plankopien sind die Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan Fassung 13.02.08 eingetragen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld der Mühldorfer Bahnanlagen, die bei den Luftangriffen 1945 erhebli-</p>

chen Bombardierungen ausgesetzt waren. Es ist mit Munitionskörperfunden zu rechnen und bei Aushubarbeiten auf mögliche Gefährdungen zu achten.

Erschütterungen

Unmittelbar südlich des Bebauungsplanumgriffs sind Bahnanlagen und der Bahnhof von Mühldorf gelegen. Im Einwirkungsbereich von Bahnanlagen ist mit Erschütterungen zu rechnen. Das Ausmaß der Erschütterungen und die erforderlichen technischen Maßnahmen sind im Einzelfall gegebenenfalls durch Gutachten zu ermitteln.

Lärmemission

Potentielle Lärmemittenten im Bebauungsplanumgriff oder dessen unmittelbaren Umfeld sind die Innkanalstraße, die als Nordtangente eine erhebliche Verkehrsbelastung aufweist, die Bahnanlagen des Mühldorfer Bahnhofs sowie die ausgewiesenen Gewerbeflächen und die Sportfläche. In der Planung wurde den bereits vorhandenen stark schallemittierenden Bahn- und Verkehrsflächen ebenfalls schallemittierende Gewerbeflächen zugeordnet. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde bezüglich der Geräuschemissionen und der Geräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger und Piening GmbH vom 17.12.2007 [und eine ergänzende schalltechnische Berechnung zu den Sportanlagen des ESV \(09.07.2008\)](#) erstellt- siehe hierzu den Absatz „Immissionsschutz“ im weiteren Text.

Biotope

Innerhalb des Planungsumgriffs befindet sich das kartierte Biotop des Innkanals (siehe Anhang und Umweltbericht).

3. Planungskonzept

Bebauungskonzept

Planungsvorgabe ist die Förderung und Weiterentwicklung eines bereits etablierten, bebauten Gebietes, geprägt durch hohen Leerstand bzw. Interimsnutzungen und ein heterogenes Erscheinungsbild. Ziel ist neben der Bestandssicherung durch Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Standortes eine schrittweise Neubebauung brachliegender Gewerbeflächen.

Grundsatz ist eine städtebauliche Neuordnung unter weitgehender Rücksichtnahme auf bestehende Grundstücksverhältnisse und Bestandsgebäude, die nicht durch Leerstand und Interimsnutzung gekennzeichnet und mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind. Dies ermöglicht eine stufenweise Bebauung entsprechend dem Bedarf.

Zusätzliches Ziel ist eine weitgehende Flexibilität in Bezug auf Bau- und Nutzungsstruktur unter Festsetzung eines gestalterischen Rahmens zur Wahrung eines einheitlichen, städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Flexible Nutzung:

Aufgrund der hohen Lagegunst durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Mühldorfer Bahnhof und die kurze Anbindung an die

den Verkehr bündelnde Nordtangente und den neuen

Autobahnanschluss eignet sich das Gebiet besonders für nutzungsentensive Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsgebäude. Die Lage zwischen den Emittenten Nordtangente und Bahngelände bietet sich jedoch entsprechend der Bestandsnutzung auch für Einzel- und Großhandelsbetriebe sowie produzierendes und verarbeitendes Gewerbe an. Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation sind Bedarf und Nachfrage derzeit jedoch nicht vorhersehbar. Ziel des Planungskonzepts ist deshalb eine verträgliche Nutzungsmischung entsprechend dem Bedarf.

Flexible Bau- bzw. Parzellenstruktur:

Da die zukünftigen Nutzer und deren funktionale Erfordernisse derzeit nicht bekannt sind, ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bau- und somit auch die Parzellenstruktur möglichst flexibel zu halten. Sinnvoll dimensionierte Parzellen, die flexibel und bedarfsgerecht teilbar sind, lassen die Baustruktur entsprechend den Nutzungsanforderungen flexibel entwickeln. Flexibilität wird auch erreicht durch Beschränkung auf Baugrenzen und Festsetzung großer Bauräume, die bedarfsgerecht bebaubar sind, sowie durch Verzicht auf Festsetzung der Bauweise. Für die Realisierung von Hallenbauten z.B. wird lediglich das maximale Profil durch Baugrenzen, GRZ und Höhenbegrenzung vorgegeben. Sie können sich innerhalb des Profils frei entwickeln.

Gestaltgerüst zur Wahrung des Stadtbildes:

Zwischen den bestehenden Erschließungsstraßen kann sich die Bebauung im Rahmen paralleler Baustreifen (Bauräume) mit dazwischen geschalteten Grünstreifen entwickeln. Die Erschließungsstraßen werden durch straßenbegleitende Baumreihen räumlich gefasst. Festsetzungen zu Baukörperstellung und Firstrichtung sowie grünordnerische und gestalterische Festsetzungen dienen der Festlegung gestalterischer Mindestanforderungen an baugestalterische Qualität und Signifikanz.

Für das bestehende Baugebiet werden behutsame Weiterentwicklungsvorschläge gemacht. Für leerstehende bzw. interimsgenutzte Bestandsgebäude wurden Vorschläge zur Neubebauung dargestellt, während alle anderen Bestandsbebauungen in das Planungskonzept integriert wurden. Es handelt sich dabei jedoch lediglich um die Darstellung einer städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit, die in keiner Weise bindend ist. Alle Bestandsgebäude besitzen Bestandschutz, auch solche die zur Überplanung vorgeschlagen wurden.

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Der größte Teil des Gebietes ist entsprechend der überwiegenden Bestandsnutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

In Hinblick auf das Stadtbild wurde die Nutzungsstruktur dahingehend eingeschränkt, dass bei Betrieben die sowohl Produktions- als auch Verwaltungsräume errichten die Verwaltungsnutzungen im zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäude bzw. Gebäudeteil anzuordnen sind.

Die hohe Lagegunst des Planungsgebiet sowie die Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes führte in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 zum Ausschluß von Lagerplätzen z.B. für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze als selbständige Anlagen. Auf einen derartigen Nutzungsausschluß wurde unter Rücksichtnahme auf den im Bestand vorhandenen Kfz-Verwertungsbetrieb im GE 2 verzichtet. Lagerplätze als unselbständige Anlagen, d.h. bis zu einer Größe von 50% der überbaubaren Grundstücksfläche, zu zugelassenen Betrieben sind jedoch zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Max. zulässige GRZ

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl orientiert sich an den festgesetzten Bauräumen und den vorhandenen bzw. vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen.
Das Maß der Nutzung wurde von den Bahnanlagen zum Innkanal hin aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen gestaffelt.

Max. zulässige Wandhöhe

Unterschiedliche Anforderungen an die Geschosshöhen der zulässigen Nutzungen (Büro- bzw. Wohnnutzung, produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe etc.) führten zur Festsetzung maximaler Wandhöhen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen orientiert sich am Bestand.

Maximal zulässige Geschoszahl

Zusätzlich zur Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe ist die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse entsprechend dem Bestand im GE1 notwendig, um die Bebauung auf ein mit dem Stadtbild und dem Bestand verträgliches Maß zu beschränken.

Bauweise, überbaubare Fläche

Bauraum

Die Bauräume wurden derart (Baugrenzen, Ausdehnung des Bauraumes) festgesetzt, dass genügend Raum für eine flexible Nutzung und die Möglichkeit einer Bebauung entsprechend spezifischer einzelbetrieblicher Erfordernisse einerseits und ein Gestalt-

rahmen zur Wahrung des Stadtbildes andererseits gegeben ist.

Bestandsbebauung

Um wirtschaftliche Härten zu vermeiden, funktionierende Gewerbenutzung nicht zu unterbinden und kurz- und mittelfristige, zusätzliche Leerstände zu vermeiden, wurde ausnahmsweise gestattet, die außerhalb der Bauräume gelegene Bestandsbebauung entsprechend den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Wandhöhe, Zahl der Vollgeschosse etc.) umzubauen und aufzustocken.

Verkehrerschließung

Kfz-Verkehr

Die gebietsinterne Erschließung baut auf den im Bestand vorhandenen Straßen auf.

Die Bischof-von-Ketteler-Straße soll durch eine ca. 200m lange Verlängerung ab der Parkhauszufahrt an die Adolf-Kolping-Straße angeschlossen werden. Hierzu muss die Bischof-von-Ketteler-Straße in Nord-Südrichtung verschwenkt werden. Etwa die Hälfte der Neubaustrecke wird daher im Radius verlaufen.

Dies verbessert die verkehrliche Erschließung des Parkhauses und der Gewerbestandorte und verbindet die bislang getrennten Baugebiete. Es wird hierdurch kein großes Verkehrsaufkommen entstehen. Gemäß dem verkehrlichen Gutachten GEVAS wird eine Fahrbahnbreite von 6m mit einem gemeinsamen Geh- und Radweg von 3,50m Breite ausreichen.

Die Adolf-Kolping-Straße bleibt in ihrem Bestand (Fahrbahn und südseitig gelegener Fußweg) unverändert erhalten.

Die südliche Bischof-von Ketteler-Straße bleibt in ihrer Lage erhalten und wird als Mischfläche ohne getrennten Fuß- und Radweg ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt mindestens 5,72m. Grundstücksabtretungen sind somit nicht erforderlich.

Fußweg- und Radwegebeziehungen

Ein neu geplanter Fuß- und Radweg schließt das vorhandene Fuß- und Radwegenetz und verbindet die Altstadt und den Mühldorfer Bahnhof über den Steg über die Bahngleise und das Gewerbegebiet mit den nördlich angrenzenden Wohngebieten. Er verläuft als 3,50 m breiter, einseitiger Fuß- und Radweg entlang der neu geplanten Erschließungsspange. Die trennende Wirkung des Innkanals wird durch einen Steg überwunden. Der über dem Innkanal bzw. innerhalb der Böschungs- und Randflächen des Innkanals gelegene Teil wird über ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht nur für Fahrradfahrer zugunsten der Öffentlichkeit gesichert. Es handelt sich dabei um eine Fortsetzung eines im Bestand vorhandenen Wirtschaftsweges, der Eon gehört und für Wartungsarbeiten am Innkanal benötigt wird.

Der geplante Steg über den Innkanal –Hinweis Nr. 9 – wird voraussichtlich an Stelle der ehemals vorhandenen Brücke (Lorenbahngleis) errichtet. Es sind hier noch die ehemaligen Fundamen-

te und Auflager vorhanden.
Hier besteht die Möglichkeit die Nordtangente an der neuen ampelgesteuerten Einmündung der Europastraße zu queren und somit auf dem kürzesten Weg die neuen Stadterweiterungsgebiete Mühldorf Nord zu erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der bereits realisierte Steg über die Bahngleise des Mühldorfer Bahnhofs bindet das Planungsgebiet an den Mühldorfer Bahnhof und die davor befindlichen Haltestellen des örtlichen und überörtlichen Busnetzes an.

Ruhender Verkehr

Park + Ride

Das neu errichtete P+R-Parkhaus und die vorhandenen Bike+Ride-Fahrradstellplätze liegen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Auf der westlich des Parkhauses befindlichen Teilfläche könnte eine zukünftig notwendige Erweiterung vorgesehen werden. Dem spricht momentan noch die geringe Grundstücksbreite und die in diese Fläche hineinragende Grundstücksfläche der Bahn entgegen.

Bike and Ride

Zur Bedarfsdeckung wurde zusätzlich zu den im Bestand vorhandenen Bike+Ride-Plätzen eine Vorhaltsfläche für weitere Fahrradstellplätze, nördlich der Bischof-von Ketteler-Straße vorgesehen.

Tiefgaragen, Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze

Im Bestand vorhandene, an Wohnhäuser angebaute Garagen, die teilweise außerhalb der Bauräume zu liegen kamen, wurden über die Ausweisung als Flächen für Garagen planungsrechtlich gesichert.

Ansonsten sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der Bauräume und in geringem Umfang auch innerhalb der das Baugebiet gliedernden Grünstreifen zugelassen. Keinesfalls zulässig sind sie jedoch zur Wahrung des Ortsbildes in den straßenbegleitenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Tiefgaragen von Büro-, Verwaltungs- und Wohnungsbauten sollten um mind. 80 cm abgesenkt und mit Oberboden überdeckt und bepflanzt werden. Werden Tiefgaragen um mind. 80 cm abgesenkt und mit Oberboden überdeckt und bepflanzt, so sind sie nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Gewerbliche Nutzungen wie z.B. Einzel- und Großhandel oder produzierendes und verarbeitendes Gewerbe benötigen größere, zusammenhängende Flächen beispielsweise für Stellplätze, als Be- und Entladezone etc. so dass hier eine Absenkung und Bepflanzung einer Tiefgarage nicht sinnvoll ist.

Eine überschlägige Abschätzung des Stellplatzbedarfs ist nicht möglich, da die Nutzungsvarianz sehr groß ist und zukünftige

Nutzungen bislang nicht bekannt sind.

Die Grundstückszu- und -ausfahrten sind auf maximal zwei Stück sowie eine maximale Breite von 7,00 m und einen maximalen Anteil von 30% an der jeweiligen Straßenfront beschränkt, um die der Bebauung vorgelagerten und ortsbildgestaltenden Grünflächen entlang der öffentlichen Straßen in ihrem Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die max. zulässige Breite der Grundstückszufahrten von 7,00m ist für das Bemessungsfahrzeug (Lastzug) unter Ausnutzung der Gegenfahrbahn gem. EAE 85/95, S. 55/Bild 38 gerade noch zu bewerkstelligen. Um den fließenden Verkehr möglichst wenig zu behindern, werden die Zufahrtsbreiten in der Bischof- von- Ketteler- Straße und der Adolf-Kolping-Straße mit 12,00m zugelassen. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist die Einfriedung mind. 5,00m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Technische Infrastruktur

Die Gebäude im Planungsgebiet werden, soweit dies nicht bereits bei bestehenden Gebäuden geschehen, an die zentrale Wasserversorgung sowie an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen. Die vorhandenen Erdgasleitungen sind im Plan eingezeichnet.

Gestaltung

Im Interesse eines einheitlichen Erscheinungsbildes und der Imagepflege der Gewerbebetriebe sowie zum Schutz des Ortsbildes erfolgten geeignete Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.

Gestalterische Homogenität entsteht durch die Festlegung eines Rahmens für die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen.

Grünordnung

Das Gewerbegebiet erhält durch die Anordnung paralleler, nord-süd-gerichteter Grünstreifen eine übergeordnete, gliedernde Struktur. Die kammartige Anordnung der privaten Grünbereiche im Mischgebiet ermöglicht eine Verzahnung mit dem im Norden angrenzenden Innkanal und dessen Grünbereichen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz des Ortsbildes und des Naturhaushaltes erfolgten geeignete Festsetzungen zur Grünordnung.

Sportfläche

Die dargestellte Sportfläche ist die Sportanlage des Eisenbahnersportvereins mit Fußballfeld, Stellplätzen und Vereinsgebäude.

Die Sportanlage mit gebietsübergreifendem Einzugsbereich ist zukünftig durch die geplante Anbindung an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz optimal an die nördlichen Wohngebiete und die Innenstadt angebunden.

Grünstreifen – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die parallelen, nord-süd-gerichteten Grünstreifen strukturieren das Planungsgebiet, bilden die Eingrünung und verzahnen die bestehende Wasserfläche des Innkanals und dessen Böschungs-

und Randflächen. Sie verringern die Versiegelung und die Aufheizung und dienen der Versickerung und damit der dezentralen Rückführung des weniger verschmutzten Niederschlagswassers in den Naturkreislauf und der Entlastung von Kanalisation und Kläranlage.

Diese Grünstreifen können, wenn dies für ein Funktionieren des Gewerbes notwendig ist, bis zu einem bestimmten Umfang zur Erschließung (Stellplätze, Zugänge, Zu- bzw. Umfahrten) herangezogen werden. Mit Rücksicht auf die Funktionen der Grünstreifen sind diese Erschließungsflächen in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Hälfte der begrünter Flächen, d.h. mindestens 30 % des jeweiligen Grünstreifens muss sich aus Bäumen und Sträuchern und einem mindestens 0,5 m tiefen Saum an den Rändern zusammensetzen, um ein einheitliches und ortsbildprägendes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Grünflächen müssen unter gestalterischen und funktionalen Aspekten nicht notwendigerweise durch eine geradlinige Flucht begrenzt werden. Die Abgrenzung kann alternativ auch geschwungen oder geradlinig, aber mit Vor- und Rücksprüngen (z.B. vor die Außenwand vortretende Bauteile dürfen die Baugrenze überschreiten) gestaltet sein. Ausschlaggebend bleibt die dargestellte Größe der einzelnen Flächen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind auf den der Bebauung vorgelagerten und ortsbildgestaltenden Flächen entlang der öffentlichen Straßen zu begrünen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb der Bauräume der Gewerbegebiete

Soweit diese nicht überbauten Grundstücksflächen nicht als Erschließungsflächen oder Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden bzw. anderweitig für das Funktionieren des Gewerbebetriebes notwendig sind, sind sie aus gestalterischen Gründen, zur Wahrung des Ortsbildes und aus Umweltschutzgründen als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

Bäume

Bäume im Bestand:
Der dargestellte Baumbestand wurde aus einem Luftbild übertragen und ist nicht eingemessen. Baumbestand sollte nach Möglichkeit erhalten werden.

Straßenbegleitende Baumreihe:
Entlang der inneren Erschließungsstraßen und der Inneren Neumarkter Straße sind einseitige Baumreihen zur Strukturierung und Gestaltung des Ortsbildes entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen auf den privaten Grundstücksflächen neu zu pflanzen. Vom dargestellten Standort kann bei Wahrung des gewünschten Erscheinungsbildes geringfügig abgewichen werden.

Stellplatzstrukturierende Baumpflanzung:
Verwaltungen, Büros und Einzelhandelsbetriebe erfordern wegen des zu erwartenden Kundenverkehrs große Stellplatzflächen. Der Strukturierung der Stellplatzflächen und der günstigen Beeinflussung der Temperaturentwicklung dient die Festsetzung von

Baumpflanzungen im Verhältnis zur Stellplatzanzahl.

Fassadenbegrünung

Die Baukörper wurden in Bezug auf Fassaden- und Dachbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen. Hierfür sprechen neben der gestalterischen Funktion auch die ökologische Ausgleichsfunktion – Beeinflussung der Temperaturentwicklung, Staubfilter.

Versiegelung und Versickerung

Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes (Aufheizung, Versickerung, Grundwasser) 20% nicht unterschreiten, um Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu beschränken (Vgl. § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO).

Darüber hinaus ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soweit möglich wiederzuverwenden bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Grundstückszugänge und –zufahrten sowie Fußwege sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Das Niederschlagswasser ist in den betroffenen Grundstücken zu versickern. Carports und Garagenvorbereiche sind versickerungssoffen oder teiloffen anzulegen.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Stadt nördlich der Bahn" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH, Bericht Nr. 2947/B1/hu vom 17.12.2007 und die ergänzende schalltechnische Berechnung zu den Sportanlagen des ESV (09.07.2008) erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgeräusche:

Durch den Neubau der Verlängerung der Bischof-von-Ketteler-Straße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nicht überschritten.

Auch durch die einwirkenden Verkehrsgerauschemissionen aller umliegenden relevanten Straßen sowie der Bahnlinien werden im Planungsgebiet die Immissionsgrenzwerte meist nicht überschritten. Lediglich in einem geringen Streifen westlich der St 2092 können Überschreitungen auftreten. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für Aufenthaltsräume wurden hier die Festsetzungen an den baulichen Schallschutz entsprechend angepasst.

Sportanlagengeräusche:

Das Sportgelände des ESV kann fast uneingeschränkt an Werktagen im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen im Zeitraum von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr für Fußball-

punktspiele und Fußballtraining auf den jeweiligen Plätzen und für Spielbetrieb auf den Beach- Volleyballflächen genutzt werden. Einschränkungen bestehen nur dahingehend, dass während der Durchführung eines Fußballpunktspieles auf dem Hauptplatz auf dem Kleinfeld im nordwestlichen Bereich des Sportgeländes kein Spiel- oder Trainingsbetrieb stattfinden darf. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gewerbegeräusche:

Das Gewerbegebiet wurde gemäß §1(4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Dazu wurde in den Teilgebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Geräuschemissionskontingenten (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten der nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicherzustellen.

Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von richtungsabhängigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionskontingente in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung auftreten.

Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeschallsbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die Bahnlinie sowie die umliegenden Straßen Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung.

5. Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Eingriff wird durch die Festsetzung der Grünstreifen und der weiteren grünordnerischen Festsetzungen minimiert.
Eine Ausgleichspflicht nach Bayerischem Leitfaden bzw. Naturschutzgesetz besteht nicht, da im gesamten Gebiet nach § 34 BauGB Baurecht bis zu einer GRZ von maximal 0,8 besteht.

6. Städtebauliche Daten

Baugebiete: GE 1-3	ca. 80.300.m ²
Sportfläche des ESV	ca. 23.400 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 8.100 m ²
Straßenbegleitgrün	ca. 750 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 11.000 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 40 m ²
Innkanal einschl. Böschungs- und Randflächen	ca. 53.340 m ²
Planungsgebiet insgesamt	ca. 178.950 m ²

[Der Bebauungsplan besteht aus: Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und Planteil.](#)

Der

Formatiert: Schriftart: Nicht Fett

Mühldorf a. Inn,
Stadt Mühldorf a. Inn

.....
gez. Günther Knoblauch, Erster Bürgermeister

Anhang 1
 Kartierte Biotope (nachrichtliche Übernahme)

TK-Nr. Biotop-Nr.	Beschreibung/ Biotoptyp	Größe (ha)	Wertbestimmende Merkmale	Schutzstatus/ Seltenheit	Beeinträchtigung/ Gefährdung	Pflege- und Sicherungsmaßnahmen
7741-164	Komplexer Biotop an den Böschungen des Innwerkanals am Nordrand von Mühldorf bis zur Landkreisgrenze nordöstlich Hölzling	12,0	Hohe Artenvielfalt, potentiell wertvolle Fauna	Anthropogen verdrängt; Teilfläche nach Art, 13d Bay-NatSchG	Standortfremde Gehölze	Artenvielfalt sichern; Turnus-Herbstmahd in Teilbereichen, Mähgutabfuhr; Einzelstammnutzung; Lebensraumschutz; Entfernung standortfremder Gehölze; Pflegeplan erforderlich