



Sachgebiet
Bauordnung und Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Daburger

Beratung
Stadtrat

Datum
27.06.2024

Behandlung
öffentlich

Betreff

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung eines Bebauungsplans für den „Campus Chiemgau“ im Bereich zwischen der Güterhallen- und Gabelsbergerstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB;
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Stadtrates ergibt sich aus § 7 Nr. 23 der Geschäftsordnung.

Anlass

In der Sitzung des Stadtrates vom 27.01.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes für den „Campus Chiemgau“ beschlossen. Mit Beschluss vom 29.02.2024 wurde der Bebauungsplan in der der Fassung vom 21.12.2023 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Zwischenzeitlich lag der Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 öffentlich aus. Die Verfahrensunterlagen standen der Öffentlichkeit auch im Internet, auf der Homepage der Stadt, zur Einsichtnahme zur Verfügung. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.



(nicht maßstabsgetreu)

Sachverhalt

Im Zuge der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gingen von folgenden Behörden Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen ein:

- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting
- Landratsamt Traunstein, Tiefbauverwaltung

- Große Kreisstadt Traunstein, Fachbereich 3, Sachgebiet 32 – Stadtentwässerung
- Bayernwerk Netz GmbH
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Landratsamt Traunstein, Immissionsschutz- und Abfallrecht
- Landratsamt Traunstein, Naturschutz- und Waldrecht
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz
- Eisenbahnbundesamt
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- IHK München und Oberbayern
- Regierung von Oberbayern

Aus der Bevölkerung gingen Bedenken und Anregungen ein:
Anlieger, Nachbarn und Eigentümer der Anton-Beilhack-Straße, Traunstein; Schreiben vom 19.04.2024

Auf sämtliche Einwände ist beschlussmäßig einzugehen.
Die eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen sind als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Bebauungsplan, Begründung und alle weiteren verfahrensrelevanten Unterlagen stehen zur Beschlussfassung online zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen

Für das Aufstellungsverfahren entstehen der Großen Kreisstadt Traunstein keine Kosten.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat fasst folgenden Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung voll inhaltlich zur Kenntnis und würdigt dieses wie folgt:

Regionaler Planungsverband:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Landratsamt Traunstein, Tiefbauverwaltung:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Tiefbauverwaltung stellt dabei fest, dass entgegen dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens aus ihrer Sicht eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Güterhallenstr./ Wasserburger Str. nicht zwingend erforderlich ist, da die Verkehrsabläufe unproblematisch sind und die Verkehrszunahme eher marginal bewertet wurde.

Es wird vorgeschlagen, die Veränderungen der Verkehrsverhältnisse nach Eröffnung des Campus zunächst zu beobachten und anhand der Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen über ggf. erforderliche Maßnahmen zu entscheiden.

Der Stadtrat teilt diese Auffassung und beschließt daher, zunächst keine Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt zu fordern.

Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Veränderungen zu beobachten und auf der Basis der tatsächlich eintretenden Veränderungen eine Neubewertung vorzunehmen und dann auf dieser Basis ggf. erforderliche Maßnahmen vorzuschlagen.

Große Kreisstadt Traunstein, Fachbereich 3, Sachgebiet 32 – Stadtentwässerung:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Anforderungen aus den Ziffern 1 und 2 sind dem Bauherren als Vorgabe für die weitere Planung mitzuteilen.

Die Konzeption zum Umgang mit wildabfließendem Oberflächenwasser ist in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung so zu überarbeiten, dass kein Rückstau von Niederschlagswasser auf der Straße entsteht, um die Befahrbarkeit der Straße im zugrunde gelegten Bemessungsfall für Starkregenereignisse zu gewährleisten. Hierzu ist ein angepasstes Gutachten erforderlich. Dessen Ergebnisse sind in die Unterlagen einzuarbeiten.

Bayernwerk Netz GmbH:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Erzbischöfliches Ordinariat:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aus der Stellungnahme ergeben sich keine ergänzenden Anforderungen an den Bebauungsplan. Der Bauherr ist selbst verantwortlich für die Abstimmung des Entwässerungskonzeptes sowie die Einholung der erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden. Hinsichtlich des Gutachtens zu Starkregen verweist der Stadtrat auf seinen Beschluss zur Stellungnahme der Stadtentwässerung.

Landratsamt Traunstein, Immissionsschutz- und Abfallrecht:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

zu 1. Umgebungslärmrichtlinie:

Für den betreffenden Bereich existiert kein kommunaler Lärmaktionsplan, weshalb in der schalltechnischen Begutachtung nicht weiter darauf eingegangen wurde.

Das für die Aufstellung eines bundesweiten Lärmaktionsplanes für die Haupteisenbahnstrecken zuständige Eisenbahn-Bundesamt (EBA) führt die Bahnstrecke 5703 im Abschnitt zwischen km 49,9 und 54,5 im Stadtgebiet Traunstein in dem im November 2023 vorgestellten „Verzeichnis der noch zu bearbeitenden Lärmsanierungsbereiche“ der Entwurfsfassung des Lärmaktionsplans (Runde 4) auf, einen konkreten Lärmaktionsplan des EBA für den Stadtbereich Traunstein gibt es folglich ebenso nicht. Mit Verweis auf die Priorisierungskennziffer des Sanierungsabschnittes kann zudem nicht vorhergesagt werden, wann und welche lärmindernden Maßnahmen tatsächlich einmal umgesetzt werden.

Für den Bebauungsplan wurde jedoch in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigenbüro Hooch & Partner aus Landshut ein Schallschutzkonzept erarbeitet, durch welches die im Geltungsbereich entstehenden Nutzungen - unabhängig von ggf. später folgenden und durch das EBA veranlassten lärmindernden Maßnahmen an der Quelle oder auf dem Ausbreitungsweg - vor unzumutbaren oder gar schädlichen Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

Die Planung steht somit nicht im Widerspruch mit einer bereits in die Wege geleiteten Lärmaktionsplanung, sondern trägt durch die entstehende Abschirmwirkung sogar zu einer Verbesserung der Schienenverkehrslärmsituation für die „dahinterliegenden“ bestehenden Wohngebäude an der Anton-Beilhack-Straße bei.

Eine Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

zu 2. Auswirkung zukünftige Bebauung:

Zu diesem Sachverhalt wurden durch das Sachverständigenbüro Hooch & Partner ergänzende Berechnungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Berechnungen war festzustellen, dass es im direkten Vergleich zwischen Prognose-Nullfall (ohne Errichtung der im Geltungsbereich geplanten Gebäude) und des Prognose-Planfalls (mit Errichtung der im Geltungsbereich geplanten Gebäude) an Immissionsorten der direkt gegenüberliegenden Wohngebäude an der Äußeren Rosenheimer Straße sowie am Bahnhofplatz und am Martin-Luther-Platz durch die Reflexion des Schienenverkehrslärms an den Ostfassaden der geplanten Gebäude Pegelerhöhungen von bis zu 0,3 dB(A) auftreten können.

Dabei ist festzustellen, dass die durch die auf diese Reflexionen zurückzuführenden Beurteilungspegelanteile die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung deutlich unterschreiten.

Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung sind jedoch ausschließlich an den Immissionsorten am Bahnhofplatz sowie am Martin-Luther-Platz zu erwarten. An diesen Immissionsorten wird zwar der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten, der Schwellwert zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) wird jedoch weder erreicht noch überschritten. Unter Beachtung der mehrfach gerichtlich bestätigten „Bagatellgrenze“, also einer planungsbedingten Zunahme des öffentlichen Verkehrslärms um weniger als 1 dB(A) würde sich folglich keine Notwendigkeit zur Festsetzung reflexionsmindernder Maßnahmen ergeben.

An Immissionsorten im Bereich der Äußeren Rosenheimer Straße ist nach den Ergebnissen der durch das Sachverständigenbüro Hooch & Partner diesbezüglich durchgeführten Berechnungen eine reflexionsbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 0,2 dB(A) möglich. Da hier zur Nachtzeit bereits im Prognose-Nullfall eine Überschreitung des entsprechenden Schwellwerts zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) zu verzeichnen ist, kommt es folglich zu einer weiterführenden Pegelerhöhung im bereits gesundheitsgefährdenden Bereich.

Um dies zu kompensieren, wird ergänzend eine Festsetzung zur baulichen Ausführung der schienenzugewandten (und damit in Richtung der vorgenannten Nachbarschaft reflektierenden) Fassaden in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Alle den Schienenwegen zugewandten Fassaden der innerhalb des östlichen Baufensters geplanten Gebäude sind – z. B. durch Anbringung eines schallabsorbierenden Wärmedämmverbundsystems – mit einem Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0,5$ auszuführen. Alternativ kann auf die Anbringung eines solchen Wärmedämmverbundsystems verzichtet werden, wenn durch Gebäudevorsprünge, Einschnitte und ähnliche architektonischen Mitteln eine nachweislich schalltechnisch gleichwertige Lösung vorgesehen werden.“

Eine nachrichtliche Änderung der Unterlagen erfolgt gem. Sachbericht und Abwägung.

Landratsamt Traunstein, Naturschutz- und Waldrecht:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 1.:

Die „Hinweise“ zum Artenschutz werden in die „Festsetzungen“ verschoben.

Zu 2.:

Ein Freiflächengestaltungsplan ist angesichts der Bedeutung des Projektes für die Stadtentwicklung ein angemessenes Instrument zur Beurteilung der Planung. Daher wird festgesetzt, diesen Plan zu erstellen.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Staatliches Bauamt Traunstein:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Durch den Verkehrsplaner wurde in Ergänzung der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS eine Simulation durchgeführt.

Die Ausgangssituation an der Wegscheid ist bereits im Prognosenußfall stark belastet und führt zu Rückstauungen in den Verkehrsströmen.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die durch den Campus verursachte Mehrbelastung nur zu einer sehr geringen Verschlechterung der Verkehrssituation an der Wegscheid führt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Simulation und deren Ergebnisse wurden bereits mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt und von diesem bestätigt.

Dem Verkehrsgutachten ist eine Ergänzung zur Simulation und den ermittelten Auswirkungen auf den Knotenpunkt Wegscheid beizufügen. Die Auswirkungen des durch den Campus verursachten Verkehrs an der Wegscheid sind unerheblich. Die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss am Knotenpunkt Wegscheid sind nicht beeinträchtigt.

Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Eisenbahnbundesamt:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Für die in der Stellungnahme genannten Flurstücke liegt dem EBA bereits ein Antrag auf Freistellung vor, der noch nicht beschieden ist.

Die genannten Grundstücke werden zumindest nicht von der Bahn genutzt und wurden vom Landkreis erworben. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass eine Überplanung dieser Flächen grundsätzlich möglich ist, ggf. aber gem. § 38 BauGB hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzung keine Wirkung entfaltet, sofern die Planung dem fachplanungsrecht der Bahn widerspricht.

Die Freistellung ist weiterhin mit dem Eisenbahnbundesamt zu klären. Die Begründung zum Bebauungsplan ist hinsichtlich der Freistellung anzupassen.

Die Grundstücke 791/144 und 791/145 sind zwar Gegenstand der Bodenuntersuchung, liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien:

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu infrastrukturelle Belange:

Der Bebauungsplan berücksichtigt die genannten Belange, soweit sie in der Bauleitplanung regelbar sind. Die weiteren Auflagen sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen und bereits zwischen Landkreis und Bahn abgestimmt.

Zu immobilienrelevante Belange:

Zur Freistellung verweist der Stadtrat auf seine Abwägung zur Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes.

Das Flurstück 794/203 wurde bereits vor geraumer Zeit (Juli 2023) mit dem Flurstück 794/177 und das Flurstück 792/16 mit dem Flurstück 792/14 verschmolzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so anzupassen, dass das Grundstück 792/13 nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, hier ist auch die Baugrenze anzupassen.

Die neu gebildete Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flurnummern 792/14 und 792/13 wurde so bemessen, dass entlang der Grundstücksgrenze der Abstand zur Speiseleitung der Bahn eingehalten wird. Mit der Rücknahme des Geltungsbereiches und Anpassung der Baugrenze ist daher sichergestellt, dass der Schutzabstand sicher eingehalten wird.

Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

IHK München und Oberbayern:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Regierung von Oberbayern:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Anlieger, Nachbarn und Eigentümer der Anton-Bellhack-Straße:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu I. Immissionsschutz:

Aus dem Immissionsschutzgutachten ergibt sich, dass an den maßgeblichen Immissionsorten, und damit auch an allen anderen Immissionsorten im angrenzenden Gebiet, Beurteilungspegel erreicht werden, die alle unterhalb der anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber der angrenzenden Bebauung sind daher nicht erforderlich.

Verhaltensbezogene Geräuscentwicklungen, die von den Anwohnern bzw. deren Besuchern ausgehen können (z.B. Gespräche auf den entstehenden Terrassen und Balkonen), sind in der Regel als ortsüblich zu betrachten und dementsprechend von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Eventuell auftretende Ruhestörungen durch Nachbarn sind nicht Gegenstand des Immissionsschutzrechts, sondern des Zivilrechts und sind daher nicht im Zuge der Bebauleitplanung regelbar, sondern im Einzelfall entsprechend zu behandeln.

Zu II. Schallschutzmaßnahmen:

Wie zu I. angeführt, ergibt sich kein Erfordernis zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan. Eine darüber hinaus gehende freiwillige Regelung ist jederzeit möglich, der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Nicht nachvollziehbar ist die Behauptung, dass sich die Höhe der Gebäude verändert haben soll. Diese ist seit der Fassung der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes unverändert.

Zu III. Verkehrssituation:

Eine Regelung als Anliegerstraße ist nicht im Bebauungsplan möglich, sondern kann über eine verkehrsrechtliche Anordnung erreicht werden. Die Stadt wird dies außerhalb der Bauleitplanung prüfen.

2. Nach umfassender Würdigung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sind die Verfahrensunterlagen zu überarbeiten und zu ergänzen. Aufgrund der erforderlichen Aktualisierung der der Unterlagen, ist das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden) nochmals durchzuführen.

Hierfür billigt der Stadtrat die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Campus Chiemgau“ in der Fassung vom 27.06.2024 einschließlich aller dazugehörigen Verfahrensunterlagen.

Die Verwaltung wird beauftragt, aufgrund der erforderlichen Anpassung der Planunterlagen, die öffentliche Auslegung nochmals durchzuführen.

Präsentation:

Präsentation vorgesehen Ja Nein

Referent: Frau Appelt/Herr Jurina/Herr Aschauer

Zeitdauer: 5 Minuten

Anlagen:

Abwägung_Beschlussvorschlag_Liste

Begründung Campus 231221

BP Campus 231221

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Traunstein

Sitzung des Stadtrates am 27.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

Beschluss-Nr. 44/2024

2. **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung eines Bebauungsplans für den „Campus Chiemgau“ im Bereich zwischen der Güterhallen- und Gabelsbergerstraße im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB;
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Beratung durch den Stadtrat am 27. Juni 2024

einstimmig beschlossen dafür: 28 dagegen: 0 anwesend: 28
Abstimmungsvermerke: - Stadträte Kaiser A., Thaler und Zillner abwesend -

Der Stadtrat fasst folgenden Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung voll inhaltlich zur Kenntnis und würdigt dieses wie folgt:

Regionaler Planungsverband:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Landratsamt Traunstein, Tiefbauverwaltung:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Tiefbauverwaltung stellt dabei fest, dass entgegen dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens aus ihrer Sicht eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Güterhallenstr./ Wasserburger Str. nicht zwingend erforderlich ist, da die Verkehrsabläufe unproblematisch sind und die Verkehrszunahme eher marginal bewertet wurde.

Es wird vorgeschlagen, die Veränderungen der Verkehrsverhältnisse nach Eröffnung des Campus zunächst zu beobachten und anhand der Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen über ggf. erforderliche Maßnahmen zu entscheiden.

Der Stadtrat teilt diese Auffassung nicht und beschließt daher, eine Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt zu fordern.

Große Kreisstadt Traunstein, Fachbereich 3, Sachgebiet 32 – Stadtentwässerung:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Anforderungen aus den Ziffern 1 und 2 sind dem Bauherren als Vorgabe für die weitere Planung mitzuteilen.

Die Konzeption zum Umgang mit wildabfließendem Oberflächenwasser (Ziffer 3) wurde vom Büro dfLab GmbH am 13.06.2024 mit Ergänzungsbericht zum „Hydraulischen Gutachten – Starkregen und wildabfließendes Oberflächenwasser vom 14.12.2023 dahingehend überarbeitet, dass die Befahrbarkeit der Straße im zugrunde gelegten Bemessungsfall nun gewährleistet ist.

U. a. wurde das Rückhaltevolumen von 230 m³ auf 345 m³ erhöht und die Geländehöhen im Bereich „Campus“ und der Güterhallenstraße angepasst.

Seitens des Sachgebietes 32 (Hr. Prams), wird die im Ergänzungsbericht erarbeitete Lösung als sinnvoll und praktikabel erachtet.

Gemäß dem Ergänzungsbericht wird ein Einlauf neben der Straße erstellt, in dem das Wasser eingeleitet wird.

Hier steht bei einem 10-jährigen Regenereignis mit einer Dauer von 30 Minuten im Bereich der neu zu erstellenden Güterhallenstraße am Tiefpunkt ein Maximum von 25 cm Wasser (hellblaue Darstellung bei Abbildung 2) auf der Straße.

Am Fahrbahnrand ist der Wasserstand noch 5 – 10 cm. Hier kann mit einem Fahrzeug gefahren werden.

Bayernwerk Netz GmbH:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Erzbischöfliches Ordinariat:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aus der Stellungnahme ergeben sich keine ergänzenden Anforderungen an den Bebauungsplan.

Der Bauherr ist selbst verantwortlich für die Abstimmung des Entwässerungskonzeptes sowie die Einholung der erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden. Hinsichtlich des Gutachtens zu Starkregen verweist der Stadtrat auf seinen Beschluss zur Stellungnahme der Stadtentwässerung.

Landratsamt Traunstein, Immissionsschutz- und Abfallrecht:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

zu 1. Umgebungslärmrichtlinie:

Für den betreffenden Bereich existiert kein kommunaler Lärmaktionsplan, weshalb in der schalltechnischen Begutachtung nicht weiter darauf eingegangen wurde.

Das für die Aufstellung eines bundesweiten Lärmaktionsplanes für die Haupteisenbahnstrecken zuständige Eisenbahn-Bundesamt (EBA) führt die Bahnstrecke 5703 im Abschnitt zwischen km 49,9 und 54,5 im Stadtgebiet Traunstein in dem im November 2023 vorgestellten „Verzeichnis der noch zu bearbeitenden Lärmsanierungsbereiche“ der Entwurfsfassung des Lärmaktionsplans (Runde 4) auf, einen konkreten Lärmaktionsplan des EBA für den Stadtbereich Traunstein gibt es folglich ebenso nicht. Mit Verweis auf die Priorisierungskennziffer des Sanierungsabschnittes kann zudem

nicht vorhergesagt werden, wann und welche lärmindernden Maßnahmen tatsächlich einmal umgesetzt werden.

Für den Bebauungsplan wurde jedoch in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigenbüro Hooock & Partner aus Landshut ein Schallschutzkonzept erarbeitet, durch welches die im Geltungsbereich entstehenden Nutzungen - unabhängig von ggf. später folgenden und durch das EBA veranlassten lärmindernden Maßnahmen an der Quelle oder auf dem Ausbreitungsweg – vor unzumutbaren oder gar schädlichen Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

Die Planung steht somit nicht im Widerspruch mit einer bereits in die Wege geleiteten Lärmaktionsplanung, sondern trägt durch die entstehende Abschirmwirkung sogar zu einer Verbesserung der Schienenverkehrslärmsituation für die „dahinterliegenden“ bestehenden Wohngebäude an der Anton-Beilhack-Straße bei.

Die Untere Immissionsschutzbehörde – UIB - (Hr. Karrasch) bestätigt, dass aus hiesiger Sicht die Feststellung, dass es keine Lärminderungsplanung in diesem Bereich gibt, ausreichend ist.

Eine Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

zu 2. Auswirkung zukünftige Bebauung:

Zu diesem Sachverhalt wurden durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner ergänzende Berechnungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Berechnungen war festzustellen, dass es im direkten Vergleich zwischen Prognose-Nullfall (ohne Errichtung der im Geltungsbereich geplanten Gebäude) und des Prognose-Planfalls (mit Errichtung der im Geltungsbereich geplanten Gebäude) an Immissionsorten der direkt gegenüberliegenden Wohngebäude an der Äußeren Rosenheimer Straße sowie am Bahnhofplatz und am Martin-Luther-Platz durch die Reflexion des Schienenverkehrslärms an den Ostfassaden der geplanten Gebäude Pegelerhöhungen von bis zu 0,3 dB(A) auftreten können. Dabei ist festzustellen, dass die durch die auf diese Reflexionen zurückzuführenden Beurteilungspegelanteile die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung deutlich unterschreiten.

Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung sind jedoch ausschließlich an den Immissionsorten am Bahnhofplatz sowie am Martin-Luther-Platz zu erwarten. An diesen Immissionsorten wird zwar der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten, der Schwellwert zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) wird jedoch weder erreicht noch überschritten. Unter Beachtung der mehrfach gerichtlich bestätigten „Bagatellgrenze“, also einer planungsbedingten Zunahme des öffentlichen Verkehrslärms um weniger als 1 dB(A) würde sich folglich keine Notwendigkeit zur Festsetzung reflexionsmindernder Maßnahmen ergeben

An Immissionsorten im Bereich der Äußeren Rosenheimer Straße ist nach den Ergebnissen der durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner diesbezüglich durchgeführten Berechnungen eine reflexionsbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 0,2 dB(A) möglich. Da hier zur Nachtzeit bereits im Prognose-Nullfall eine Überschreitung des entsprechenden Schwellwerts zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) zu verzeichnen ist, kommt es folglich zu einer weiterführenden Pegelerhöhung im bereits gesundheitsgefährdenden Bereich.

Um dies zu kompensieren, wird ergänzend eine Festsetzung zur baulichen Ausführung der schienenzugewandten (und damit in Richtung der vorgenannten Nachbarschaft reflektierenden) Fassaden in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Alle den Schienenwegen zugewandten Fassaden der innerhalb des östlichen Baufensters geplanten Gebäude sind – z. B. durch Anbringung eines schallabsorbierenden Wärmedämmverbundsystems – mit einem Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0,5$ auszuführen. Alternativ kann auf die Anbringung eines solchen Wärmedämmverbundsystems verzichtet werden, wenn durch Gebäudevorsprünge, Einschnitte und ähnliche architektonischen Mitteln eine nachweislich schalltechnisch gleichwertige Lösung vorgesehen werden.“

Eine nachrichtliche Änderung der Unterlagen erfolgt gem. Sachbericht und Abwägung.

Die Untere Immissionsschutzbehörde – UIB - (Hr. Karrasch) bestätigt, dass mit der ergänzenden Festsetzung zur baulichen Ausführung (siehe Nr. 6.4 der textlichen Festsetzungen) dieses Thema erledigt sein sollte.

Landratsamt Traunstein, Naturschutz- und Waldrecht:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 1.:

Die „Hinweise“ zum Artenschutz werden in die „Festsetzungen“ verschoben.

Zu 2.:

Ein Freiflächengestaltungsplan ist angesichts der Bedeutung des Projektes für die Stadtentwicklung ein angemessenes Instrument zur Beurteilung der Planung. Daher wird festgesetzt, diesen Plan zu erstellen.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Staatliches Bauamt Traunstein:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Durch den Verkehrsplaner wurde in Ergänzung der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS eine Simulation durchgeführt.

Die Ausgangssituation an der Wegscheid ist bereits im Prognosenullfall stark belastet und führt zu Rückstauungen in den Verkehrsströmen.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die durch den Campus verursachte Mehrbelastung nur zu einer sehr geringen Verschlechterung der Verkehrssituation an der Wegscheid führt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Simulation und deren Ergebnisse wurden bereits mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt und von diesem bestätigt.

Dem Verkehrsgutachten ist eine Ergänzung zur Simulation und den ermittelten Auswirkungen auf den Knotenpunkt Wegscheid beizufügen. Die Auswirkungen des durch den Campus verursachten Verkehrs an der Wegscheid sind unerheblich. Die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss am Knotenpunkt Wegscheid sind nicht beeinträchtigt.

Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ergänzungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Eisenbahnbundesamt:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Für die in der Stellungnahme genannten Flurstücke liegt dem EBA bereits ein Antrag auf Freistellung vor, der noch nicht beschieden ist.

Die genannten Grundstücke werden zumindest nicht von der Bahn genutzt und wurden vom Landkreis erworben. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass eine Überplanung dieser Flächen grundsätzlich möglich ist, ggf. aber gem. § 38 BauGB hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzung keine Wirkung entfaltet, sofern die Planung dem fachplanungsrecht der Bahn widerspricht.

Die Freistellung ist weiterhin mit dem Eisenbahnbundesamt zu klären. Die Begründung zum Bebauungsplan ist hinsichtlich der Freistellung anzupassen.

Die Grundstücke 794/144 und 794/145 sind zwar Gegenstand der Bodenuntersuchung, liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien:

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu infrastrukturelle Belange:

Der Bebauungsplan berücksichtigt die genannten Belange, soweit sie in der Bauleitplanung regelbar sind. Die weiteren Auflagen sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen und bereits zwischen Landkreis und Bahn abgestimmt.

Zu immobilienrelevante Belange:

Zur Freistellung verweist der Stadtrat auf seine Abwägung zur Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes.

Das Flurstück 794/203 wurde bereits vor geraumer Zeit (Juli 2023) mit dem Flurstück 794/177 und das Flurstück 792/16 mit dem Flurstück 792/14 verschmolzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so anzupassen, dass das Grundstück 792/13 nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, hier ist auch die Baugrenze anzupassen.

Die neu gebildete Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flurnummern 792/14 und 792/13 wurde so bemessen, dass entlang der Grundstücksgrenze der Abstand zur Speiseleitung der Bahn eingehalten wird. Mit der Rücknahme des Geltungsbereiches und Anpassung der Baugrenze ist daher sichergestellt, dass der Schutzabstand sicher eingehalten wird.

Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

IHK München und Oberbayern:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Regierung von Oberbayern:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Anlieger, Nachbarn und Eigentümer der Anton-Beilhack-Straße:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu I. Immissionsschutz:

Aus dem Immissionsschutzgutachten ergibt sich, dass an den maßgeblichen Immissionsorten, und damit auch an allen anderen Immissionsorten im angrenzenden Gebiet, Beurteilungspegel erreicht werden, die alle unterhalb der anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber der angrenzenden Bebauung sind daher nicht erforderlich.

Verhaltensbezogene Geräuscentwicklungen, die von den Anwohnern bzw. deren Besuchern ausgehen können (z.B. Gespräche auf den entstehenden Terrassen und Balkonen), sind in der Regel als ortsüblich zu betrachten und dementsprechend von der Nachbarschaft hinzunehmen. Eventuell auftretende Ruhestörungen durch Nachbarn sind nicht Gegenstand des Immissionsschutzrechts, sondern des Zivilrechts und sind daher nicht im Zuge der Bebauungsplanung regelbar, sondern im Einzelfall entsprechend zu behandeln.

Zu II. Schallschutzmaßnahmen:

Wie zu I. angeführt, ergibt sich kein Erfordernis zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan. Eine darüber hinaus gehende freiwillige Regelung ist jederzeit möglich, der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Nicht nachvollziehbar ist die Behauptung, dass sich die Höhe der Gebäude verändert haben soll. Diese ist seit der Fassung der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes unverändert.

Zu III. Verkehrssituation:

Eine Regelung als Anliegerstraße ist nicht im Bebauungsplan möglich, sondern kann über eine verkehrsrechtliche Anordnung erreicht werden. Die Stadt wird dies außerhalb der Bauleitplanung prüfen.

2. Nach umfassender Würdigung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sind die Verfahrensunterlagen zu überarbeiten und zu ergänzen. Aufgrund der erforderlichen Aktualisierung der Unterlagen, ist das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden) nochmals durchzuführen.

Hierfür billigt der Stadtrat die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Campus Chiemgau“ in der Fassung vom 27.06.2024 einschließlich aller dazugehörigen Verfahrensunterlagen.

Die Verwaltung wird beauftragt, aufgrund der erforderlichen Anpassung der Planunterlagen, die öffentliche Auslegung nochmals durchzuführen.

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Stadt Traunstein, 01.07.2024

Andrea Scherner
Andrea Scherner

