

Marktgemeinde Aindling

**Textteil
zum vorhabenbezogenen &
einfachen Bebauungsplan
für die Flurstücke 102, 103, 112
Gemarkung Aindling**

**Bebauungsplan Nr. 41
„Marktzentrum Aindling“**

06.10.2015



Anschrift / Kontakt

Krumbacher Straße 34
86476 Neuburg / Kammel
Germany
Tel. +49/82 83/9 98 97- 0
Fax +49/82 83/9 98 97- 18
info@schuster-ing.de
www.schuster-ing.de

Geschäftsführer

Dipl. Ing. Josef Schuster

Bankverbindungen

Sparkasse
Günzburg-Krumbach
BLZ 720 518 40
Konto-Nr. 40 063
Raiffeisenbank Krumbach
BLZ 720 691 32
Konto-Nr. 330 1141

Handelsregister

Amtsgericht Memmingen
HRB 4234
Ust-IdNr. DE 130 853 800

M ca.1:1000

Planstand vom 06.10.2015

SATZUNG

Der Markt Aindling erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014 BGBl I S. 1748, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) (BayRS 2020-1-1-I) folgenden:

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan & einfacher Bebauungsplan
Nr. 41
„Marktzentrum Aindling“**

**Für die Flurstücke 102, 103 und 112
der Gemarkung Aindling als Satzung.**

A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Allgemeine Vorschriften:

1.1. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Marktzentrum Aindling“, Flurnummern 102, 103 und 112, Gemarkung Aindling gilt die vom Ingenieurbüro Schuster engineering GmbH, Krumbacher Strasse 34, 86476 Neuburg an der Kammel ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 26.07.2012 und den Änderungen und Ergänzungen vom 04.06.2013, 23.07.2013, 18.11.2013, 26.01.2015/I, 30.07.2015 und 06.10.2015

2. Planungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

2.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

Nicht zulässig sind Tankstellen, Spielhallen sonstige Vergnügungsstätten. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für den Geltungsbereich des MI 1, zusammen mit dem Geltungsbereich des MI 2 des Bebauungsplans = 0,6

Eine Überschreitung der Grundfläche mit Garagen, Fluchttreppe, Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und überdeckten Tiefgaragen und deren Abfahrten, ist bis zu einer max. GRZ von 0,95 zulässig.

Die gesamt GRZ darf, auch im Falle eines Neubaus im einfachen Bebauungsplan, nicht überschritten werden.

2.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6

Die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für den Geltungsbereich des MI 1, zusammen mit dem Geltungsbereich des MI 2 des Bebauungsplans = 1,6

Die gesamt GFZ darf, auch im Falle eines Neubaus im einfachen Bebauungsplan, nicht überschritten werden.

2.2.3. Zahl der Vollgeschosse (VG)

Die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone des Planteils zu entnehmen.

Im MI 1 sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

Ein 4. Vollgeschoss ist aber nur dann zulässig, wenn es sich um ein Staffelgeschoss handelt.

Das Staffelgeschoss, muss vom öffentlich einsehbaren Straßenraum (Marktplatz/Wagnerstraße) um min. 1m zurückgesetzt werden. Maßgeblich ist die Außenkante des Daches / Dachvorsprungs.

Das Staffelgeschoss darf max. eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses haben.

2.2.4. Höhen der Gebäude (GO)

Im MI 1 ist eine maximal Firsthöhe (Hochpunkt des Daches = oberer Bezugspunkt) bis zu einer Höhe von 468,80 m üNN zulässig.

Eine Überschreitung durch einzelne untergeordnete technische Anlagen (z.B. Lüfter, Kamine, Aufzugsüberfahrten, Antennen etc.) ist zulässig.

Die maximale zulässige Wandhöhe der Normalgeschosse (Attika) ist auf +466,20 m üNN begrenzt.

Die maximale zulässige Wandhöhe des Staffelgeschosses (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) ist auf +468,60 m üNN begrenzt.

Als Grundlage aller Höhenermittlungen ist der Vermessungsplan des Vermessungsbüros IVW vom 11.06.2015 (Anlage 3) herzunehmen.

Lärm- und Sichtschutzwände sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans in einer Höhe von 2m über dem Bestandsgelände (= Urgelände) zu errichten.

Als Grundlage aller Höhenermittlungen ist der Vermessungsplan des Vermessungsbüros IVW vom 11.06.2015 (Anlage 3) herzunehmen.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

2.3.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen, wie Stellplätze und ihre Zufahrten, Tiefgaragen und ihre Zufahrten mit Ihren Einhausungen, Spielplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und in den umgrenzten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.

2.3.2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen für das Hauptgebäude im MI 1 werden im Planteil durch die dargestellten Baugrenzen und die im Textteil vorgeschriebenen Wandhöhen definiert. Außerhalb dieser Baugrenzen ist eine eingeschossige Fluchttreppe zulässig.

Für die Nebenanlagen, wie Parkplätze, Spielplatz, Tiefgaragenabfahrt und deren Einhausung, sowie Fluchttreppen gelten die Abstandsflächen nach BayBO.

2.3.3. Fluchttreppe

Die Fluchttreppe kann auf der Ostseite des Gebäudes außerhalb der Baugrenze und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.

2.3.4. Dachform

Im MI 1 ist ausschließlich ein flach geneigtes Dach ($FD \leq 5^\circ$) zulässig.

2.4. Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf Grundlage der GaStellV zu ermitteln. Diese sind im VEP dargestellt.

Flächenbefestigungen für Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.5. Immissionsschutz

2.5.1 Gutachten

Dem Bebauungsplan liegt das schalltechnische Gutachten der Fa. Müller BBM vom 20.11.2014 als auch die ergänzende Stellungnahme vom 23.04.2015 im Zusammenhang mit der Abwägung aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde. Das Gutachten und die Stellungnahme sind Bestandteil des Bebauungsplans.

2.5.2 Tiefgaragenabfahrt und Fahrgassen

Die Tiefgaragenabfahrt und Fahrgassen auf dem Betriebsgelände sind zu asphaltieren oder ein akustisch gleichwertiger, unauffälliger Belag ($D=0\text{dB}$) zu verwenden.

Die Steigung der Tiefgaragenrampe ist auf 15% zu begrenzen.

Es ist eine kraftschlüssige (nicht klappernde) Ausführung von Regengraben im Bereich der Fahrgasse der Tiefgaragenabfahrt vorzusehen.

2.5.3 Lärm- und Sichtschutzwände

Die Maßnahmen müssen in hochabsorbierender Ausführung erfolgen, insbesondere an der Grenze zu den Anwesen der Flur-Nr. 102/2 und 105 sind Lärm- und Sichtschutzwände in einer Höhe bis zu 2m über dem Bestandsgelände zu errichten. Die Wände müssen fugendicht an die bestehenden Gebäude anschließen und sind südseitig hochabsorbierend mit einem Absorptionsgrad von $a \geq 0,8$ bei 500Hz auszubilden.

**B. Einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs.3 BauGB.
Im Übrigen gilt § 34 BauGB.**

1. Allgemeine Vorschriften:

1.1. Inhalte des einfachen Bebauungsplan

Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 „Marktzentrum Aindling“, Flurnummern 102, 103 und 112, Gemarkung Aindling gilt die vom Ingenieurbüro Schuster engineering GmbH, Krumbacher Strasse 34, 86476 Neuburg an der Kammel ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 06.10.2015

2. Planungsrechtliche Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans:

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung richtet sich im MI 2 nach § 6 BauNVO.
Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausdrücklich nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für den Geltungsbereich des MI 1, zusammen mit dem Geltungsbereich des MI 2 des Bebauungsplans = 0,6

Eine Überschreitung der Grundfläche mit Garagen, Fluchttreppen, Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und überdeckten Tiefgaragen und deren Abfahrten, ist bis zu einer max. GRZ von 0,95 zulässig.

Die gesamt GRZ darf, auch im Falle eines Neubaus im einfachen Bebauungsplan, nicht überschritten werden.

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6

Die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für den Geltungsbereich des MI 1, zusammen mit dem Geltungsbereich des MI 2 des Bebauungsplans = 1,6

Die gesamt GFZ darf, auch im Falle eines Neubaus im einfachen Bebauungsplan, nicht überschritten werden.

3. Hinweise zum vorhabenbezogenen und einfachen Bebauungsplan

3.1. Immissionsschutz

Folgende geräuschkindernde Maßnahmen des Gutachtens der Fa. Müller BBM vom 20.11.2014 sind auszuführen:

- Die nächtliche Nutzung der Tiefgarage durch das Gewerbe muss durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.
- Die summarischen Schallemissionen der raumluft- und klimatechnischen Anlagen im Freien, sind auf die im Schallschutzgutachten unter Kapitel 4.6 genannten Werte zu beschränken.
- Lieferverkehr in der Nachtzeit von 22:00 Uhr – 6:00 Uhr ist zu unterbinden.
- Die Außengastronomie darf in der Zeit von 22:00 Uhr – 6:00 Uhr nicht genutzt werden. Der Betrieb der Gastronomie muss um 21:45 Uhr enden.
- Es müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden um eine maßgebliche Schallabstrahlung der Gastronomieräume ins Freie zu verhindern.

3.2.0 Wasserrecht

Für die Errichtung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, ist im 60m-Bereich des Kabis-oder Litzelbaches, eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Kellergeschosse sind als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung des Marktes Aindling sind zu beachten.

Vor Baubeginn ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG einzuholen.

3.2.1 Abwasserbeseitigung und Leitungsführung

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit das nach Bodenbeschaffenheit möglich ist, zu versickern. Es ist die Verordnung, über die erlaubnisfreie schadlo- se Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, die Niederschlags- wasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), zu beachten.

Ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Nieder- schlagswassers nicht möglich, so ist dies durch Versickerungsnachweise oder ein Bodengutachten nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der ge- meindlichen Entwässerungssatzung des Marktes Aindling.

Oberirdisch geführte Leitungen sind nicht zulässig.

Für die, im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegende 20kV-Leitung der LEW, ist ein Schutzbereich (keine Bebauung, keine tief wurzelnde Bepflanzung) von 1m einzuhalten. (siehe Planteil)

3.3.0 Bodenverhältnisse

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem LRA Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel.: 08251/92-336 unverzüglich anzuzeigen.

4.0 Ausfertigung und Inkrafttreten

4.1 Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan Nr.41 Marktzentrum Aindling, wurde ausgefertigt
am:.....

Aindling, den

Tomas Zinnecker 1. Bürgermeister

Siegel

4.2 Inkrafttreten:

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in
Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.07.2012 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 Marktzentrum Aindling aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 09.08.2012 bis 10.09.2012 statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand hierzu parallel ebenfalls in der Zeit vom 09.08 – 10.09.2012 statt.
4. Die Behandlung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung fand in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 09.10.2012 statt.
5. Ein Durchführungsvertrag wurde am 09.04.2013 geschlossen.
6. Die Billigung des überarbeiteten Entwurfs aus der Sitzung vom 09.10.2012 als auch der Beschluss zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung vom 04.06.2013.
7. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.06.2013 bis 09.07.2013 statt.
8. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.06.2013 – 09.07.2013.
9. Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 23.07.2013 behandelt und abgewogen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
10. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.08.2014 – 16.08.2014 statt.
11. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen als auch der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderats vom: 05.11.2013
12. Beschluss über den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan am: 05.11.2013
13. Die Ausfertigung des Beb.Plans erfolgte am: 05.12.2013
14. Der Beb.Plan als auch der VEP wurden bekannt gemacht am: 06.12.2013
15. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.01.2015 die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB als auch die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

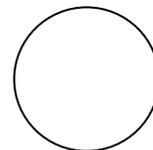
06.10.2015

16. Der neue Durchführungsvertrag wurde in der Fassung vom 20.01.2015 in der Sitzung am 20.01.2015 vom Marktgemeinderat genehmigt.
17. Der neue Durchführungsvertrag wurde am 19.02.2015 von den Vertragsparteien unterschrieben.
18. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10.03.2015 bis 13.04.2015.
19. Die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 19.05.2015 behandelt und abgewogen.
20. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde beschlossen am 21.07.2015
21. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 30.07.2015 bis 01.09.2015
22. Der erneute Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung vom: 06.10.2015
23. Der Beb.Plan wurden ausgefertigt am:.....
24. Der Beb.Plan wurden bekannt gemacht am:.....

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den

Tomas Zinnecker
1.Bürgermeister



Siegel

BEGRÜNDUNG

Begründung zum vorhabenbezogenen und einfachen Bebauungsplan Nr. 41 „Marktzentrum Aindling“ für die Flurstücke 102, 103 und 112 der Gemarkung Aindling.

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Das Marktzentrum in Aindling soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus das Ortszentrum beleben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Vorhabens zu schaffen, hat die Marktgemeinde Aindling die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich, wenn die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In der vorliegenden Planung liegt die Grundfläche weit unter 20.000 m². Auch handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung, um den Erhalt, die Erneuerung und Fortentwicklung des Marktplatzes und Ortszentrums von Aindling.

Die im Planungsgebiet bestehende Bebauung steht derzeit leer. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Attraktivität des Innenortsbereiches wieder gesteigert und der Einzelhandel in diesem Bereich gestärkt werden.

Das Gebäude Marktplatz 7 steht unter Denkmalschutz und darf nicht abgerissen werden. Sollte durch widrige Umstände (Brand, etc.) ein Neubau an dieser Stelle notwendig sein, richtet sich die Art der Bebauung nach dem Einfügegebot.

Auf einen Umweltbericht und einen Ausgleich kann daher verzichtet werden. Das Verfahren ist zulässig, da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Vorhaben dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zugeordnet werden kann.

2. Lage und Größe des Gebietes:

Das Planungsgebiet betrifft die Flurstücke 102, 103 und 112 der Gemarkung Aindling. Der Bebauungsplanbereich umfasst eine Fläche von 1.744 m² und liegt im Ortszentrum von Aindling.

3. Art der Nutzung

In unmittelbarer Nähe und den angrenzenden Bereichen des Planungsgebietes, befinden sich sowohl Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen, Einrichtungen der Gemeinde-

verwaltung (Rathaus) als auch Betriebe welche der Grundversorgung dienen wie Metzger, Apotheke und Einzelhandelsbetriebe.

Daher lässt die vorhandene und geplante Nutzungen die Ausweisung eines Mischgebiets zu. Im Planungsgebiet befinden sich sehr alte und stark baufällige Bestandsgebäude. Der zunehmende Verfall dieser Gebäude wertet den Marktplatz als auch das Ortsbild im Ortskern stark ab. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens werden die Gebäude im MI 1 abgebrochen. Die geplanten Nutzungen als auch das Gebäude selbst stellen eine Aufwertung und Belebung des Marktplatzes dar, welcher ja den Mittelpunkt des Ortes bilden soll.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im MI 1 sollen nur die Nutzungen zugelassen werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. (§12 Abs. 3 a. i. V. m. §9 Abs. 2 BauGB).

4. Verkehrssituation

Das Vorhaben ist über die Kreisstraße AIC 8 als auch über die Wagnerstraße als Ortsstraße erschlossen. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die Kreisstraße ist ebenfalls gegeben. Eine Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die Verbreiterung des Gehweges auf 1m und der Fahrbahn der Wagnerstrasse auf 5m, verbessert sich die Verkehrssituation erheblich.

Entlang der Kreisstraße sind keine zusätzlichen Verbesserungen der Verkehrswege erforderlich. Fahrbahnbreite und Gehwegbreiten sind ausreichend.

5. Erläuterung zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ):

Eine Überschreitung der GRZ erfolgt nur durch Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und überdeckte Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten. Die Überschreitung ist bis zu einer max. GRZ von 0,95 zulässig. Mit Hauptgebäuden liegt die GRZ bei 0,47, also deutlich unter dem Richtwert der BauNVO für Mischgebiete. Die GRZ für Hauptgebäude ergibt sich auch durch das massive Bestandsgebäude im MI 2. Hier befindet sich ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, welches gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz zu erhalten ist und auch nach einer notwendigen Neuerrichtung wieder in ähnlicher Größe und Gestaltung entstehen müsste, da dieses das Ortsbild maßgeblich mit prägt. Eine starke Versiegelung durch Nebenanlagen ist dem Nutzungszweck des neuen Gebäudes im MI 1 geschuldet und ergibt sich aus anderen Rechtsvorschriften (z. B. GaStellV, etc.). Anzumerken ist, dass eine kompakte Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist um das Ortsbild welches am Marktplatz durch verdichtete Bebauung geprägt ist, zu bewahren. Eine Aufstellung zur GRZ und GFZ ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. (Anlage 1).

Die Umgebungsbebauung weist keine homogene Bauweise auf. Die vorhandene Bebauung ist gekennzeichnet durch einen hohen Grad der Versiegelung. *In städtebaulicher Hinsicht ist insbesondere maßgebend, dass das Plangebiet im Ortskern liegt, der auch im weiteren Umfeld eine erhebliche Verdichtung aufweist. Auch dort sind die Vorgaben des § 17 BauNVO nicht eingehalten.*

Das Vorhaben vereint flächensparendes Bauen (Innenraumverdichtung) mit architektonisch wertvollem Baustil und hat im Ortskern Modellcharakter.

Das Bauvorhaben wird im MI 1 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten die Vorschriften des § 17 BauNVO nicht unmittelbar.

Jedoch wurden die in § 17 BauNVO vorgesehenen Maßstäbe zu den Höchstmaßen und die erforderlichen Begründungen bei Überschreitungen dieser Höchstmaße zugrunde gelegt.

Die zulässige GRZ gemäß §17 BauNVO für ein MI liegt bei 0,6. Durch Nebenanlagen darf diese um 50% überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,8. Die geplante GRZ für Hauptanlagen (Gebäude) liegt bei dem geplanten Vorhaben unter 0,6. Durch Stellplätze, Zufahrten, überdeckte Tiefgarage und die Tiefgaragenabfahrt erhöht sich diese auf 0,95.

Flächenbefestigungen für Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Die nicht überbaute, jedoch überdeckte Tiefgaragenfläche, wird größtenteils begrünt. Die Grünflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Sowohl die grenznahen Grundstücksbereiche nach Norden und Osten, als auch Teilbereiche des Innenhofes werden bepflanzt. Die Tiefgarageneinhausung wird ebenfalls begrünt. Somit werden auch Großteile, der in die GRZ zu rechnenden Grundstücksflächen, begrünt.

Ergänzend ist darauf aufmerksam zu machen, dass die für die GRZ vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit keinen Verstoß gegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darstellt. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinde gerade, von den Vorgaben des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abzuweichen. In Bezug auf die nachbarlichen Belange erkennt die Gemeinde durchaus an, dass eine hohe Verdichtung in Bezug auf GRZ, GFZ aber auch Höhenentwicklung das Wohnumfeld prägt und insoweit auch nachteilige Auswirkungen haben kann.

6. Erläuterung zu Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Überschreitung der nach §17 der BauNVO festgesetzten GFZ, ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Städtebauliche Begründung und Einfügegebot:

Im Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte misst der Gesetzgeber dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein besonderes Gewicht zu, weil mit zunehmendem Anteil von älteren Menschen der verbrauchsnahe Versorgung hier starkes Gewicht zukommt. Eine Nachverdichtung im Ortskern ist ausdrücklich gewünscht. Eine geringere GFZ lässt eine Nutzung im vorgesehenen notwendigen Maß zur Verwirklichung des Bauvorhabens nicht zu. Das Vorhaben wertet den Markt Aindling in seiner Infrastruktur und zentraler Versorgung stark auf. Um der sogenannten Landflucht und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken ist eine Aufwertung der ländlichen Bereiche mit Arztpraxen und sonstigen Dienstleistungsbetrieben dringend notwendig.

Durch das Bauvorhaben wird das Zentrum der Marktgemeinde Aindling mit Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe belebt. Damit lässt sich die Infrastruktur und verbrau-

chernaher Versorgung der Bevölkerung z.B. mit Dienstleistungen, medizinischer Versorgung sowie Gütern des täglichen Bedarfs verbessern.

Auch für Betriebe des Landhandwerks, werden durch das Bauvorhaben Marktchancen geschaffen. (Die Handwerkskammer Schwaben teilt diese Auffassung, Stellungnahme vom 13.03.2015)

Am Marktzentrum sollen spezielle Einrichtungen der Infrastruktur, wie Arztpraxen, Friseur und Café, entstehen, die den Marktplatz und damit das Ortszentrum, beleben sollen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da der Marktplatz durch großzügige Straßenverhältnisse viel Raum für Licht und Luft lässt.

Im rückwärtigen Bereich, sollen Grünflächen entstehen und eine zu große Flächenversiegelung vermieden werden.

Die geplanten Grünflächen sind dem Vorhabenplan zu entnehmen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist im Vorhaben- und Erschließungsplan mittels einer Straßenabwicklung des Marktplatzes und der Wagnerstraße dargestellt. Die Straße am Marktplatz steigt Richtung Süden an. Die Höhenentwicklung der Gebäude/Baukörper entwickelt sich parallel zum Straßenanstieg. Der First des Nachbargebäudes im Süden (Gasthof Harländer) liegt ca. 1m über dem geplanten Neubau.

- 6a.** Die zulässige GFZ laut BauNVO ist für das MI auf 1,2 festgelegt. Geplant ist eine GFZ von 1,6. Um diese Überschreitungen zu rechtfertigen ist das kumulative Vorliegen von bestimmten Voraussetzungen nötig.

§ 17 Abs. 2 BauNVO definiert die Voraussetzungen wie folgt:

1. Das Vorliegen von städtebaulichen Gründen
2. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen durch geeignete Maßnahmen oder Umstände gesichert sein
3. Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt
4. Bedürfnisse des Verkehrs müssen befriedigt werden
5. Sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen

Zu 1: städtebauliche Begründung:

Mit der Novelle der BauNVO zum 22.09.2013 müssen keine „besonderen“ städtebaulichen Gründe mehr vorliegen. Eine ausführliche Darstellung der städtebaulichen Gründe wurde bereits in der Abwägung vom 23.07.2013 zu Punkt 2.2.2 und 2.2.3 zum Schreiben der RA vom 08.07.2013 vorgenommen.

Die Oberste Baubehörde des Staatsministeriums des Innern misst in den Planungshilfen zur Bauleitplanung der Weiterentwicklung von gewachsenen Siedlungsstrukturen großes Gewicht bei. Hier wird ganz klar der Innenraumverdichtung und somit flächensparendem Bauen Vorrang vor einer Neuausweisung gegeben. Der Gesetzgeber präferiert eindeutig das Ausnützen von vorhandenen Potentialen durch Nachverdichtung an Stelle von neuer Flächenversiegelung. Das zeigt sich schon durch die Möglichkeit des § 13a BauGB, wo der Gemeinde die Möglichkeit gegeben wird im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenraumverdichtung aufzustellen.

Das Vorhaben entspricht exakt den Vorgaben des Gesetzgebers und bietet sich im direkten Ortsmittelpunkt gerade zu an. Der vom Aussterben bedrohte Ortskern wird durch das Vorhaben neu belebt. Es handelt sich hier um eine zukunftsorientierte Planung, welche ökonomische und ökologische Vorteile in sich vereint. Die Wirtschaftlichkeit und die vorhandene technische Infrastruktur werden durch das Vorhaben gestärkt, ausgenutzt und verbessert. Durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen entfallen hohe neue Erschließungskosten. Die Ansiedelung von Ärzten, die Entstehung sozialer Treffpunkte in Form von Gastronomie entspricht auch dem seniorenpolitischen Gesamtkonzept und wirkt dem demografischen Wandel entgegen. Durch die geplante Gastronomie im Ortskern kann ein generationsübergreifender Treffpunkt entstehen. Das Vorhaben stellt durch die Vereinigung von Wohnen, Nahversorgung, ärztlicher Versorgung und sozialer Bereiche geradezu ein Muster für eine anzustrebende Ortskernentwicklung dar.

Zu 2: Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen

Die derzeitigen Wohn- und Arbeitsverhältnisse beim Anwesen Flur-Nr. 105 sind durch den jetzt bestehenden Grenzausbau stark belastet. Das neu entstehende Gebäude im MI 1 rückt von der Grundstücksgrenze weiter ab. Es werden zwar nicht die gesetzlichen Abstandsflächen 1 H eingehalten, jedoch wird durch 0,5 H zum Bestand eine bessere Belichtung und Belüftung des Nachbargebäudes erzielt.

Zum Anwesen Flur-Nr. 102/2 werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten. Durch Verschattungssimulationspläne, die dem Bebauungsplan als Anlage 2 beiliegen, wird bewiesen, dass für beide Anwesen eine Verbesserung der Belichtung und somit weniger Schattenwurf durch den Neubau entsteht.

Zum Schutz vor störenden Immissionen sind auf der Nordseite zur Flur-Nr. 102/2 sowie auf der Ostseite zu Flur-Nr. 105, gemäß Schallschutzgutachten, entsprechende Maßnahmen geplant. Somit können störenden Immissionen durch zu- und abfahrenden Verkehr auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden.

Die vorgesehenen Lärmschutzwände auf der Nord- und Ostseite sind mit 2 m Höhe geplant. Die Höhe errechnet sich ab der OK des Bestandsgeländes. Das Bestandsgelände kann gemäß Rechtssprechung als Urgelände betrachtet werden, da dieses seit 25 – 30 Jahren in der heutigen Gestaltung vorliegt. Belegt ist dies durch bestehende Baugenehmigungen für den Planungsbereich aus den Jahren 1977, 1964, 1963. Die geplanten Lärmschutzwände sind somit nicht abstandsflächenpflichtig.

Auf dem Baugrundstück werden Bereiche für Anpflanzungen vorgesehen. Hierbei werden alle Flächen, die als mögliche Grünflächen angelegt werden können berücksichtigt, wie z.B. die extensive Begrünung der Tiefgarageneinhausung und Teilbereiche des Innenhofes sowie die grenznahen Grundstücksbereiche nach Norden und Osten.

Zu 3: Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch das Vorlegen eines schalltechnischen Gutachtens wird nachgewiesen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen. Eine verkehrsbedingte Belastung ist im Ortskern ohnehin vorhanden und muss hingenommen werden.

Zu 4: Bedürfnisse des Verkehrs müssen befriedigt werden:

Das Vorhaben befindet sich an einer Kreisstraße mit öffentlichem Personennahverkehr und an einer Ortsstraße welche bei Dorffesten am Marktplatz offiziell als Umleitungsstrecke für Busse und Individualverkehr herangezogen wird. Die verkehrliche Erschließung ist somit ausreichend. Stellplätze werden entsprechend nachgewiesen.

Zu 5: Sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen:

Dies wäre z. B. der Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplan war der Bereich bisher als „Dorfgebiet“ dargestellt. Planungsrechtlich wäre das Vorhaben auch im Dorfgebiet möglich.

Der Landesentwicklungsplan führt unter 2.2.8 (B) an: Im Sinne einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung hat sich die Siedlungstätigkeit an den vorhandenen Achsen und Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren. Eine solche Siedlungstätigkeit trägt zur Verkehrsvermeidung und zur Steigerung der Lebensqualität, zur Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme und zum Klimaschutz bei. Das Vorhaben entspricht somit voll und ganz den Vorgaben des LEP.

Die Vorgaben für eine Überschreitung der GRZ und GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sind somit kumulativ gegeben und ausreichend begründet.

7. Erläuterungen zu den Stellplätzen und zur Erschließung

Gemäß Vorhabenplan sind 41 Stellplätze vorgesehen, davon 21 in der Tiefgarage und 20 oberirdisch.

In der Tiefgarage sind 7 Stellplätze für die Wohnungen und die restlichen Plätze für die Beschäftigten der Praxen und Gewerberäume vorgesehen.

Da die Praxen und Gewerberäume vorwiegend unter Tags im Zeitraum 6:00 - 21:45 ihre Geschäfte betreiben, ist für den Nachtzeitraum von 22:00 - 6:00 nur mit sehr geringem Verkehr in der Tiefgarage zu rechnen, da nur die 7 Stellplätze der Wohnungen nachts belegt sind.

Besucherstellplätze sind in der Tiefgarage nicht vorgesehen. Für die Besucher werden 20 oberirdische Stellplätze geschaffen.

Stellplatzberechnung siehe Anlage 4 des VEP.

Im Planteil des Bebauungsplans und im Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Müller BBM, sind gewerblich und privat zu nutzende oberirdische Parkplätze so definiert, dass die an den Grundstücksgrenzen zu erwartenden Immissionen, die zulässigen Werte nicht überschreiten. So wird der oberirdische Besucherparkplatz für die Wohnungen, der auch nach 22:00 Uhr genutzt wird, auf dem Grundstück klar definiert und direkt am neu geplanten Gebäude positioniert um die Schallemissionen auf die Nachbargrundstücke so gering als möglich zu halten. (siehe Planteil)

Die Ladenöffnungszeiten werden auf 21:45 Uhr begrenzt, somit werden die restlichen 19 oberirdischen Besucherparkplätze nach 22:00 Uhr nicht mehr frequentiert.

Die Tiefgaragenzufahrt und die Rampe werden asphaltiert. Die Rampe darf eine Steigung von 15% nicht überschreiten.

Regenrinnen im Bereich der Fahrgassen und der Tiefgaragenabfahrt werden kraftschlüssig (nicht klappernd) ausgeführt.

Eine Alternativprüfung für die Tiefgaragenzufahrt hat stattgefunden. Eine Zufahrt von der Marktplatzseite ist nicht möglich, da der Straßenraum für die Gewerbenutzung und die Busfahrspur frei bleiben muss. Die gesamte Verkehrssituation im Bereich der Kreuzung Marktplatz/Wagnerstraße lässt keine Tiefgaragenzufahrt zu. Eine Zufahrt in die Tiefgarage wäre nur noch über den Innenhof im Norden möglich. Dadurch würden aber zum einen Parkplätze verloren gehen, welche für das Vorhaben dringend benötigt werden, zum anderen würde durch die Verlegung der Zufahrt über den Innenhof der nördliche Nachbar erheblich mehr belastet werden.

Da auf der Wagnerstraße bereits mit Verkehrslärm zu rechnen ist, wäre die Belastung über den verkehrsrühigeren Innenhof um so mehr wahrnehmbar.

Im Bereich der Wagnerstraße, wird auf dem Grundstück, Flurnummer 112, ein Fußgängerweg von min. 1,00m Breite, für den öffentlichen Fußgängerverkehr, hergestellt. Die Wagnerstraße wird auf 5m verbreitert.

8. Erläuterung zur Regelung der Abstandsflächen

Abstandsflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im MI 1 durch Baugrenzen und zulässige Wandhöhen definiert, um den ortstypischen Charakter zu erhalten.

Die nähere Umgebungsbebauung weist keine homogene Bauweise auf, sondern Baukörper, die in offener und halboffener Bauweise errichtet wurden.

Der Baukörper im MI 2 richtet sich nach §34 BauGB.

Das Vorhaben vereint flächensparendes Bauen (Innenraumverdichtung) und unterstützt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

MI I:

Gerade am Marktplatz und in der Wagnerstraße, ist eine faktische Baulinie vorhanden, welche auch bei dem geplanten Vorhaben nicht unterbrochen werden soll und nur durch abweichende Regelungen von den gesetzlichen Abstandsflächen fortgesetzt werden kann.

Die abweichende Abstandsfläche ist nach Osten und zum bestehenden Gebäude Marktplatz 7 (Zurek-Gebäude) zulässig, um im Bild der innerörtlichen Bebauung, aus städtebaulicher Sicht keine zu großen Lücken zu erwirken.

Aufgrund der bereits jetzt bestehenden diffusen Bauweise und im Hinblick auf eine Innenraumverdichtung ist eine abweichende Abstandsflächenregelung begründet.

Der rückzubauende Bestand hat derzeit im Osten eine Grenzbebauung von über 38m Länge. Eine Grenzbebauung von 38m Länge wäre nach den gesetzlichen Abstandsflächen nicht zulässig, daher stellt bereits eine abweichende Abstandsflächenregelung von 0,5H (statt 1H) an dieser Grenze eine Verbesserung für das Nachbargrundstück dar.

Gemäß beiliegender Verschattungsstudie ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Belichtung auf das Grundstück Flur-Nr.105. Hierzu liegt dem Bebauungsplan eine Be-

schattungssimulation für den Bestand und den geplanten Neubau bei. (Selber Tag/selbe Uhrzeit). Daraus ist ersichtlich, dass der Baukörper der derzeitigen Bebauung bereits ab 14:00 Uhr die Westseite des Nachbarn auf Flur Nr. 105 verschattet, wohingegen die neue Bebauung, durch den vergrößerten Abstand, zur gleichen Uhrzeit noch keine Verschattung der Westfassade des Nachbarn bewirkt.

Der derzeitige Gebäudeabstand an der Ostgrenze beträgt 3m. Bei dem geplanten Bauvorhaben wird der Abstand auf 8,40m an der schmalsten Stelle verbreitert und die Lücke zwischen den Gebäuden an der Ostgrenze sichtlich aufgeweitet, was dem derzeit vorhandenen Einmauerungseffekt entgegenwirkt. (Siehe auch beigefügte Verschattungsstudie, Anlage 2)

MI 2:

Das denkmalgeschützte historische Gebäude Marktplatz 7 steht an der Grundstücksgrenze ohne Abstandsflächen. Dies entspricht genau der den Marktplatz prägenden Bauweise. Da das Gebäude in der Denkmalliste geführt wird, darf es ohne Erlaubnis nicht abgebrochen oder verändert werden. Wird dies aufgrund der Bausubstanz dennoch notwendig, so ist ein neues Gebäude hinsichtlich der Größe, Gestaltung und Anordnung an das derzeitige Gebäude angepasst zu errichten, um das Ortsbild und diese typische Bauweise am Marktplatz nicht zu stören. (§34 BauGB)

Die bayerische Bauordnung ermächtigt die Gemeinden in Bebauungsplänen andere Abstandsflächen festzulegen. Die Gemeinde macht davon Gebrauch, dies ist ein vom Gesetzgeber legitimes Mittel. Nachbarliche Interessen werden berücksichtigt. Die neuen Abstandsflächen stellen eine Verbesserung zur jetzigen Situation dar, dies belegt auch die Beschattungssimulation für alle 4 Jahreszeiten. Einer Störung des Sozialfriedens wird durch Maßnahmen, die das schalltechnische Gutachten der Fa. Müller BBM vom 20.11.2014 empfiehlt, entgegengewirkt. Der Einbau von Fenstern und Balkonen auf der Ostseite des Vorhabens stört den Sozialfrieden nicht, da bereits im Bestandsgebäude Fenster vorhanden waren und keine Abstandsflächen vorlagen. Beurteilungsrelevante Immissionsorte befinden sich auf der betroffenen Gebäudeseite nicht (siehe schalltechnisches Gutachten).

Eine Störung des Sozialfriedens durch verdichtete Bebauung im Ortsmittelpunkt ist sicher immer gegeben und auch durch dieses Vorhaben möglich. Dieser negative Effekt ist jedoch für das Wohnen im Ortskern typisch und üblich. Ein ungestörtes Wohnen ohne Einsicht in nachbarliche Grundstücke ist bei verdichteter Bebauung im Ortskern überwiegend nicht gegeben. Diese Störung des Sozialfriedens steht den Vorteilen von ortsnaher Versorgung, günstiger Verkehrsverbindung etc. gegenüber und muss jedem bewusst sein, der sich für Wohnen in der Ortsmitte entscheidet. Einblickmöglichkeiten durch das neue Vorhaben zum Grundstück Christl sind sicher gegeben, jedoch befinden sich gemäß Baugenehmigung keine relevanten Wohnräume zum geplanten Vorhaben, dies wird auch im 1. Schalltechnischen Gutachten erwähnt.

Der Ortskern Aindling ist von einer diffusen, stark verdichteten Bauweise geprägt, Grenzbebauung ist im ganzen Ortskern vorhanden.

9. Immissionsschutz:

Den Berechnungen und schallschützenden Maßnahmen liegen das Schallschutzgutachten vom 20.11.2014 und die ergänzende Stellungnahme vom 23.04.2015 der Fa. Müller BBM zu Grunde.

Folgende Schallschutzmaßnahmen werden vorgesehen:

An der nördlichen Grundstücksgrenze (Flur-Nr. 102/2) wird eine hochabsorbierende Sicht- und Lärmschutzwand, mit einem Absorptionsgrad von $a \geq 0,8$ bei 500 Hz von 2m Höhe ab OK Bestandsgelände errichtet.

An der östlichen Grenze wird in Höhe der angrenzenden Bebauung (Flur-Nr. 105) in 15m Länge, eine hochabsorbierende Sicht- und Lärmschutzwand, mit einem Absorptionsgrad von $a \geq 0,8$ bei 500 Hz von 2m Höhe ab OK Bestandsgelände errichtet.

Die Tiefgarageneinhausung wird hochschallabsorbierend ausgeführt.

Die Tiefgaragenzufahrt und die Rampe werden asphaltieren. Die Rampe darf eine Steigung von 15% nicht überschreiten.

Regenrinnen im Bereich der Fahrgassen und der Tiefgaragenabfahrt werden kraftschlüssig (nicht klappernd) ausgeführt.

Die Geschäftsöffnungszeiten sind auf 21:45 Uhr begrenzt.

Dadurch ergibt sich, dass die Tiefgarage und die oberirdischen Parkplätze nach 22:00 Uhr nur noch von den Bewohnern (Wohnnutzung) genutzt werden. Die Nutzung der Tiefgarage durch Betreiber und Personal der Gewerbeeinheiten, sowie der oberirdischen Stellplätze durch Besucher und Kunden der gewerblichen Einrichtungen, ist mit der Einschränkung der Geschäftsöffnungszeiten auf 21:45 Uhr, auf 22:00 Uhr begrenzt.

Die summarischen Schallemissionen von raumluft- und klimatechnischen Anlagenteile im Freien wird auf einen Schalleistungspegel von 85dB (A) tagsüber und 70dB(A) nachts begrenzt.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Wagnerstraße, ist nicht mit anhaltend langen Standzeiten, durch laufende Motoren beim Ausfahren, zu rechnen. Der Zeitraum für eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte ist sehr gering und stellt ortstypische Geräusche dar.

In Wohnbereichen gehören durch Stellplätze und Garagen verursachte Immissionen zu den üblichen Alltagserscheinungen. Soweit Garagen und Stellplätze, der Zahl dem durch die Nutzung verursachten Bedarf entspricht, rufen diese keine unzumutbaren oder erhebliche Störungen hervor. Durch die geplanten schallabsorbierenden Lärmschutzwände werden diese Immissionen noch abgeschwächt. Die Stellplätze sind zu einem großen Teil unterirdisch angeordnet, insoweit können durch den Fahrverkehr verursachte Immissionen nicht nach außen dringen. Auch die reduzierten Schließzeiten der gewerblichen Nutzung (21:45) entschärfen diese Situation.

Im Bereich der Tiefgaragenausfahrt sind Überschreitungen des Maximalschallpegels bei der Einfahrt des PKWs in die Wagnerstraße zu erwarten. Diese Überschreitungen sind ortsüblich und treten auch bei Ausfahrten der Nachbarn, mit vergleichbaren Spit-

zenpegeln auf. Zudem werden im Bereich der Wagnerstraße ebenfalls höhere Maximalpegel durch vorbeifahrende KFZ verursacht.

Durch die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt wird der Lärmpegel zum Nachbargrundstück nochmals reduziert.

Durch diese oben angeführten Maßnahmen werden alle möglichen Instrumente eingesetzt um den Lärmpegel zu reduzieren und die gesetzlichen Grenzwerte einzuhalten.

Eine Untersuchung, die Tiefgaragenzufahrt hofseitig zu erschließen hat ergeben, dass dadurch sämtlicher Verkehr, der auf dem Grundstück zu erwarten ist, über den Innenhof geleitet würde und damit die zu erwartenden Schallemissionen im Innenhof und auf das nördlich anschließende Grundstück konzentrieren würden. Durch die Trennung der Tiefgaragenzufahrt über die Wagnerstraße und die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen über den Marktplatz, werden der Zu- und Abfahrtslärm auf zwei Immissionsorte verteilt und somit die Schallwerte an den jeweiligen Zufahrten minimiert.