

Stadt Freilassing

15. Änderung Bebauungsplan „Salzstraße-Nord“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Salzstraße-Nord“ wurde im Jahre 1970 aufgestellt, der angrenzende Bereich der Staatsstraße ST 2104 (Wasserburger Straße) einschließlich des Geh- und Radwegs zuletzt am 08.01.2002 geändert – sowie für das angrenzende Grundstück auf der Flurnummer 1682 zuletzt am 08.04.2013 geändert.

Vor der Änderung im Bereich der Staatsstraße St 2104 waren im Bebauungsplan Wohngebäude entlang der Wasserburger Straße vorhanden. Diese wurden aufgrund der neuen Trassenführung eliminiert. Übrig geblieben ist im Bereich zwischen Wasserburger Straße und Saaldorfer Straße auf der Flurnummer 1537/40 der Bestand an Garagengebäuden.

Diese bestehenden Garagen werden von verschiedenen Mietern aus dem Umland genutzt.

Zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum soll an Stelle der bestehenden Garagen die Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebäudes in Form eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden, welches durch Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen erfolgt.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Stadt Freilassing unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange. Durch Nachverdichtung am bestehenden Standort wird einer weiteren Versiegelung von Grünflächen am Ortsrand entgegengewirkt.

Ferner wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Stadtbild im Ortseingangsbereich von Waging kommend aus. So ergibt sich in diesem Bereich eine in sich städtebaulich homogene Wohnbebauung, welche positive Lärmschutzmaßnahmen für die davon südlich gelegene Wohnbebauung ergibt.

Baulücken, hier Garagenblöcke, stellen ein erhebliches Stadtentwicklungspotenzial dar. Mit Maßnahmen der Nachverdichtung kann sich die Stadtgestaltung wesentlich verbessern, als mit dem kleinteiligen

Eingreifen in innerstädtische Strukturen. Bausünden, wie Garagenhöfe, lassen sich korrigieren und somit verbessert sich das Wohnumfeld deutlich.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Fernwärme, Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt. Neuinvestitionen sind nicht zwingend notwendig. In vielen Nachverdichtungsgebieten ist ein komplettes Angebot an sozialer Infrastruktur mit Kindergärten, Nahversorgung etc. vorhanden. Kostenträchtige Neuinvestitionen im Außenbereich entfallen dadurch. Dies hat wiederum den Vorteil, dass ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch, abgedeckt werden kann.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieser Bebauungsplanänderung bilden die §§ 8 bis 10, 13a und 30 Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung, die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 und die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse der Stadt Freilassing vom 09.03.2010.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Die geplante Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als die im Gesetz angegeben 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 3 wird der Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum verwirklicht. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Nachverdichtung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung.

Auf den Umweltbericht kann verzichtet werden, da keine weiteren Flächen versiegelt werden. Teilweise erfolgt sogar eine Entsiegelung bestehender versiegelter Flächen. Die Prüfung der Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde durch die Stadt Freilassing, Bauamt, durchgeführt.

2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung erfolgte am 24.10.2016
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.11.2016 bis 19.12.2016
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.11.2016 bis 19.12.2016.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt im Westen der Stadt Freilassing und wird erschlossen über die Saaldorfer Straße. Unmittelbar an den Bebauungsplan grenzt im Westen die Salzstraße, im Norden die Wasserburger Straße (ST 2104) an.

- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die derzeit mit Garagen bebaute Flurnummer 1537/40, welche von der „Saaldorfer Straße“ erschlossen ist;
- die Flurnummer 1537/65, die derzeit mit einer Trafostation bebaut ist;
- das öffentliche Straßen-Eckgrundstück auf der Flurnummer 1537/39; sowie angrenzende Teile der Wasserburger Straße einschließlich öffentlichem Gehweg.
- die Flurnummer 1542 betrifft die Gemeindestraße „Salzstraße“
- die Flurnummer 1530/4 betrifft die Staatsstraße 2104

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2.481 m², in der Längenausdehnung ca. 88 m und in der Tiefe max. ca. 36 m. Das Grundstück 1537/39 der Stadt Freilassing wird derzeit als Fahrradabstellplatz sowie Grünfläche mit Wertstoffinsel genutzt.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Flurstücke sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervorgegangen sind. Siehe hierzu auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie den derzeit gültigen Bebauungsplan „Salzstraße Nord“.

Die Bebauung im Süden (Reihenhausanlage) weist mit einer Unterbrechung von ca. 2,5 m eine Gesamtlänge von ca. 89 m auf. Die einzelnen Reihenhausabschnitte belaufen sich auf ca. 50,6 m und 35,8 m. Daran anschließend im Osten beträgt die Länge der Reihenhausanlage ca. 53,7 m. Die Höhenentwicklung ist E +1.

Die Mehrfamilienhäuser im Westen weisen eine Länge bis zu ca. 42,4 m aus. Die Wandhöhe beträgt ca. 8,78 m, die Firsthöhe ca. 10,76 m.

Damit fügt sich der geplante Neubau in die Umgebung ein.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Saaldorfer Straße.

Der Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße 2104 erschließt den Änderungsbereich mit der Innenstadt der Stadt Freilassing. Er befindet sich in der Verkehrssicherungspflicht der Stadt Freilassing.

Eventuelle Aufwendungen für Änderungen an Kanal-, Wasser- und Fernwärmeanschlüssen, die gegenüber dem Bestand erforderlich werden, sind durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Die bestehende Trafostation könnte in Rücksprache mit dem Eigentümer und Betreiber, der Bayernwerk AG, auf die Flurnummer 1537/39 verlegt werden. Entsprechende Sicherungsverträge / Dienstbarkeiten wären abzuschließen und Kosten durch den Verursacher zu übernehmen.

3.4 Geländeverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich auf nahezu ebenem Gelände. Siehe hierzu auch beiliegenden Vermessungsplan vom 11.05.2017 gemäß Vermessung vom 05.05.2017.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gilt der Bebauungsplan „Salzstraße Nord“ in seiner Fassung vom 29.01.2013 (letzte, 14. Änderung).

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück 1537/40 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück 1537/39 ist im Eigentum der Stadt Freilassing
- Das Flurstück 1537/65 ist im Eigentum der Bayernwerk AG
- Das Flurstück 1682/2 ist im Eigentum der Stadt Freilassing
- Das Flurstück 1530/4 ist im Eigentum des Freistaats Bayern
- Das Flurstück 1542 ist im Eigentum der Stadt Freilassing

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Freilassing wird gemeinsam mit der Stadt Bad Reichenhall in der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) als Oberzentrum eingestuft (siehe §1 LEP vom 22.08.2013, geändert lt. Ministerratsbeschluss vom 28.03.2017 unter Pkt. 2.1 sowie Anhang 2).

Die Aufgabe der Oberzentren unter Pkt. „ee“ ist dabei, dass diese „auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potentiale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“

4.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Freilassing (ISEK)

Lt. Aussage des ISEK auf der Seite 54 unter Pkt. 1 – Positionierung der Stadt Freilassing als Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt sowie Pkt. 3 Verdichtete Wohnformen und Schaffung von Wohnraum für Alle unter Berücksichtigung des Punktes Wohnraumentwicklung auf Seite 52, wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sensibel und qualitativ mit „Wohnraum für Alle“ nachverdichtet. Damit entspricht diese Änderung den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 24.02.1987 ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen für den Flächennutzungsplan.



Auszug Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

- Südlich der 15. Bebauungsplanänderung grenzt der Bebauungsplan „Salzstraße Nord“ an
- Im Nordwesten grenzt die 29. Änderung des Bebauungsplanes „Wasserburger-, Alpen- und Talstraße“, die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Brodhausen – Lohener Feld“ und die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ an

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Salzstraße Nord“ ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festlegung bleibt in der 15. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

Das vorgeschlagene Gebäude wird mit einer Gesamtlänge von max. 50 m erstellt, anlehnend an die vorhandene Bebauung westlich des Grundstücks entlang der Wasserburger Straße (siehe u.a. Flurstücke 1505, 1505/1, 1505/2)

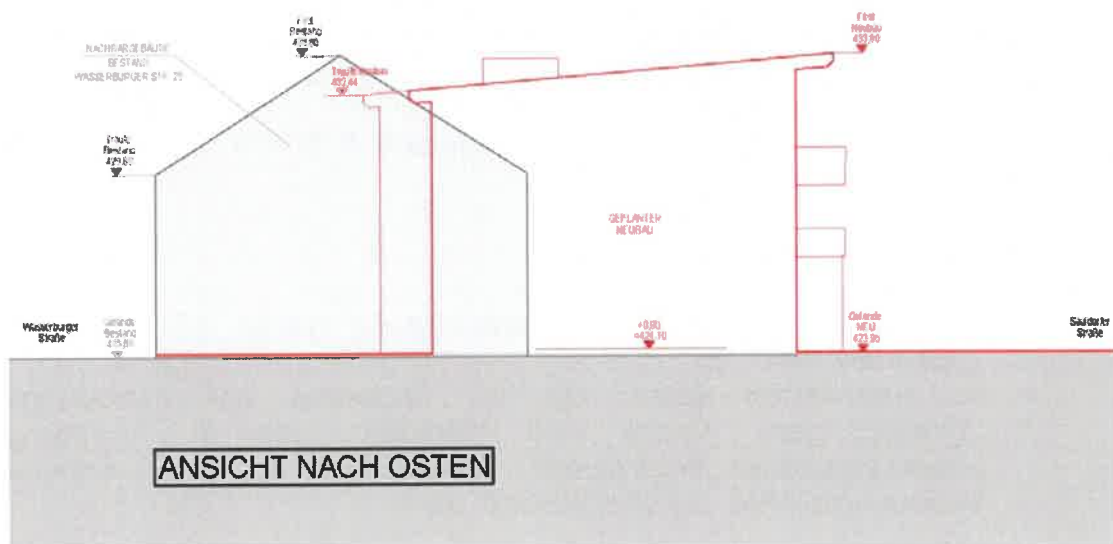
sowie südlich gegenüberliegend an der Saaldorfer Straße. Diese 50 m dürfen durch Vorsprünge im Erdgeschoss an der West- und Ostseite mit max. 1,5 m Tiefe und auf einer max. Gesamtlänge von 5,8 m überschritten werden. Dadurch ergibt sich an den „Giebelseiten“ eine aufgelockerte Ansicht, welche städtebaulich gewünscht ist.

Um hier entsprechend eine Anpassung zu schaffen und die städtebauliche Grundidee fortzuführen, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise zu § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Die Längenentwicklung des Gebäudes richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen (dringend notwendiger Wohnbedarf), dient aber vor allem für die südlich gelegenen Reihenhäuser als Immissionsschutz vor der verkehrlichen Situation an der Wasserburger Straße, welche auf Grund ihrer innerstädtischen Relevanz ca. 10.000 KFZ / Tag aufzuweisen hat. Durch diese Baumaßnahme werden die südlich gelegenen Gebäude massiv immissionsschutzfachlich entlastet, die Wohnqualität steigt in diesem Quartier erheblich.

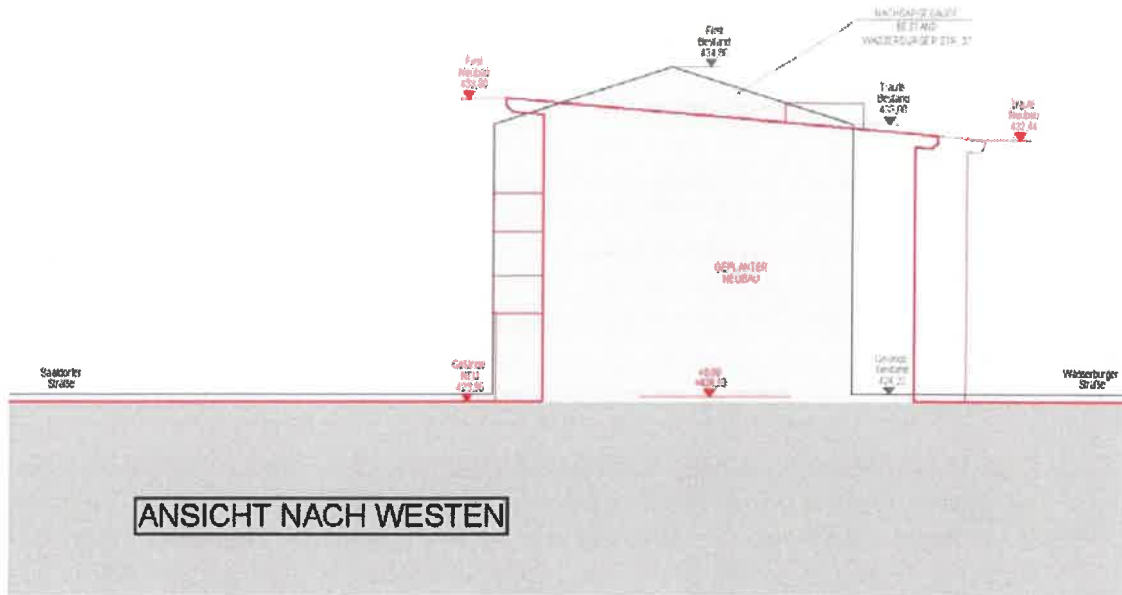
Die Tiefgaragenabfahrt wird hochlärmsorbierend an der Innenseite sowie die Zufahrtsrampen, hier insbesondere das Garagentor und die Regenrinne, entsprechend ausgeführt.

Die geplante Bauhöhe entspricht der Höhenentwicklung entlang der Wasserburger Straße und fügt sich demnach in die vorhandene Bebauung ein.

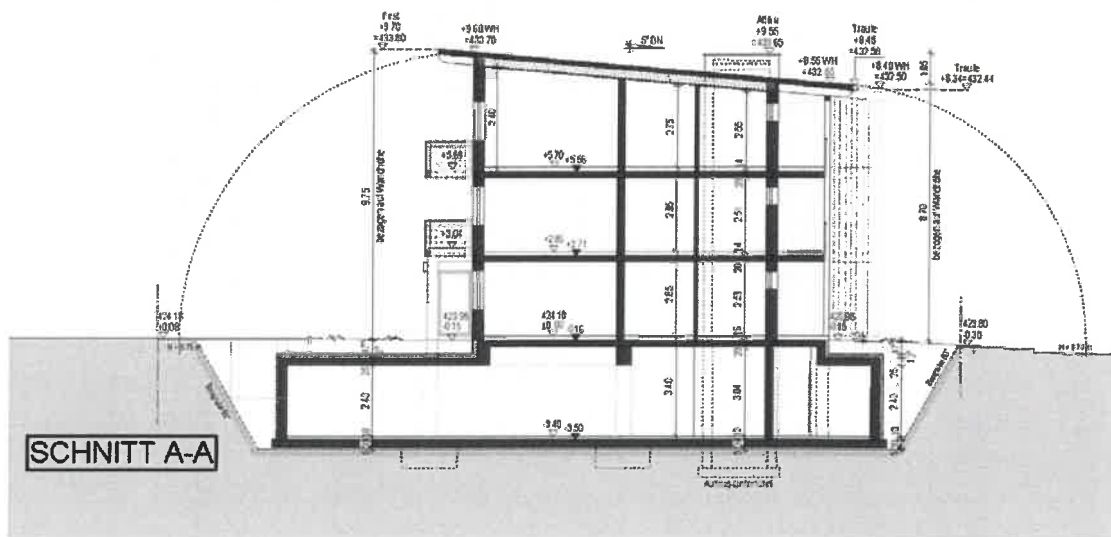
Siehe hierzu auch entsprechende Abwicklungsskizzen im Folgenden:



Abwicklungsskizze ohne Maßstab



Abwicklungsskizze ohne Maßstab



Abwicklungsskizze ohne Maßstab

Umliegend grenzt Wohnbebauung an die betreffende Flurnummer, wobei diese Änderung auf dem Grundstück 1537/40 zu einer weiteren sinnvollen Innenentwicklung beiträgt.

Für den Änderungsbereich ist eine Wandhöhe von 10 m zulässig. Dies entspricht einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen. Die gleiche Geschossigkeit ist bereits westlich des Änderungsbereiches bei der Wasserburger Straße 37 und 39 vorhanden. Eine dementsprechende Weiterführung der Gebäudehöhe entlang der Wasserburger Straße entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortseingang von Freilassing.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird auch die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO angeordnet. Der Art. 6 BayBO ist entsprechend anzuwenden.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Saaldorfer Straße, welche eine Breite des Straßenraumes von ca. 7.50 m aufweist. Gemäß Pkt. 4.3 - Begegnen RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) besteht eine notwendige Straßenbreite von 5,55 m für den Begegnungsverkehr. Damit ist die Saaldorfer Straße als Erschließungsstraße geeignet.

5.3 Notwendige zusätzliche Stellplätze

Durch die Planung eines Wohngebäudes werden die vorhandenen Garagen entfallen. Deshalb hat die Stadt Freilassing eine entsprechende Stellplatzstudie in Auftrag gegeben. So sind für die zu entfallenden Stellplätze gemäß Studie Punkt 5, 15 neue oberirdisch und / oder in einer Tiefgarage zusätzlich zu den für die Bebauung notwendigen nachzuweisen. Die Studie liegt als Anhang der Begründung bei.

Gemäß Gutachten des Büros mal.gebhard.konzepte vom 07.08.2015 unter Punkt 3e wurde die reale Nutzung im Wohngebäude untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass „im Wohngebiet kein Mangel an Stellplätzen zu herrschen scheint, da auf beiden Gemeinschaftsgaragenplätzen Leerstand zu verzeichnen ist und nur ein Teil der Mieter, Anwohner dieses Gebietes sind. Nur zwei der Garageneigentümer haben zusätzlich eine Garage gemietet, wovon man auf den Besitz eines Zweitwagens schließen könnte, wobei zu bedenken ist, dass einige Garagen nur als Abstellraum genutzt werden.“

Effektiv geparkt wird besonders vor den Häusern entlang je einer Straßenseite, als 3 Längsparker am Flur-Stück Nr. 1537/44 gegenüber den Garagen und 3 Senkrechtparker auf dem Wendehammer. Entlang der Saaldorfstraße ist Platz für etwa 35 Autos, der jedoch bei weitem nicht ausgenutzt wird. Die Straße ist unterteilt in eine Fahrbahn von 5,50 m und eine „Mehrzweckfläche“ von 2,0 m Breite. Diese Mehrzweckfläche wird zum Längsparken genutzt, da auf der Straße kaum Verkehr herrscht, kann der Fußverkehr ohne weiteres auf der Fahrbahn stattfinden. Zurzeit der Untersuchung standen 6 Autos auf der Mehrzweckfläche“.

5.4 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung des Änderungsbereiches und der durch die Stadt Freilassing bereits in früheren Änderungen festgesetzten Nutzungsdaten. Damit wird der Intention der Stadt im Rahmen deren städtebaulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich Rechnung getragen.

Es ist eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,42 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 gemäß § 17 BauNVO vorgesehen. Dies entspricht den städtebaulichen Grundzielen der Stadt Freilassing, da bereits in der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Salzstraße Nord“ die Nutzungszahlen von GRZ 0,4 und GRZ 1,2 festgelegt waren.

Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch Festsetzungen eines Bebauungsplans kann eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzungen zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Grundflächenzahl 2 wird mit 0,78 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung der Grundfläche von bis zu 50 von Hundert zulässig. Auf Grund des Stellplatzgutachtens der Stadt Freilassing und deren Forderung, (Gutachten des Büro mahl.gebhard.konzepte vom 07.08.2015) sind jedoch weitere 15 Stellplätze notwendig.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitungen ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den mit der Planung und den übergeordneten Planungen verfolgten städtebaulichen Zielen.

Die geringfügige Überschreitung der GRZ sowie die Überschreitung der konstruierten Obergrenze der GRZ II bzw. der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ wird vorgesehen, um die in diesem Bereich der Wasserburgerstraße vorhandene und gewünschte Fortführung einer städtebaulich kompakten Baustruktur sowie die Schaffung von Raumkanten zur Wasserburgerstraße planungsrechtlich zu sichern.

Diese kompakte und dichte Bauweise entspricht auch den Zielen des ISEKs und dem Masterplan für die Kernregion Salzburg, in dem der Stadt Freilassing eine hohe Bedeutung unter anderem auch als Wohnstandort mit Mehrgeschosswohnungsbau in verdichteter Bauweise zugeordnet wird. Hierzu sind auch im Rahmen der Nachverdichtung mindergenutzte Flächen innerhalb des bereits dichten Siedlungsgefüges weiterzuentwickeln. Hierbei ist auch auf bestehende Nutzungskonflikte und bestehende Situationen zu reagieren. In diesem Fall wird die mindergenutzte Fläche teilweise noch als Stellplätze genutzt. Um die laut Gutachten notwendigen 15 Ersatzstellplätze im Rahmen der Nachverdichtung zu gewährleisten und den betroffenen Anwohnern der Nachbarbebauung ggf. entsprechend Ersatz anbieten zu können ist bei der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes ein höherer Anteil an Stellplätzen als gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing für das vorgesehene Projekt notwendig und entsprechend eine höhere zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB einzuplanen. Dies ist auch notwendig um eine nicht gewünschte, städtebaulich ungeordnete Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche als Stellplatz zu verhindern und den Straßenraum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GRZ ist auf Grund der städtebaulichen Zielvorstellung der Fortführung der kompakten und dichten Bauweise und der angrenzenden Bebauungsdichte im Bebauungsplan vorzusehen. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential und die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung nur fortgeführt. Darüber hinaus ist die Überschreitung damit zu begründen, dass das potentielle Gebäude gegenüber der Bebauung in der Saaldorfer Straße einen erhöhten

Immissionsschutz / Lärmschutz zu ermöglichen. Ferner wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Rechnung getragen und so für eine Weiterentwicklung von Wohnqualität und Wohnumfeld gesorgt (vergleiche ISEK S. 49)

Dem entsprechend ist auch um die städtebauliche Zielvorstellung einer Nachverdichtung auf mindergenutzten Flächen, die einen schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht, zu verfolgen und zur Erreichung der übertragenen und im Rahmen des ISEKs und des Masterplans für die Kernregion Salzburg dokumentierten städtebaulichen Aufgaben der Stadt Freilassing, bei einem notwendigen Erhalt der bestehenden verdichteten städtebaulichen Strukturen an der Wasserburgerstraße und unter Einhaltung der städtischen Stellplatzsatzung sowie der Berücksichtigung der bestehenden Situation der Stellplatznutzung und Wahrung der öffentlichen Verkehrsfläche als solche eine Überschreitung der konstruierten Obergrenze der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB aus städtebaulichen Gründen vorzusehen. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan eine max. GRZ II von 0,78 vorgesehen. In Abwägung der verkehrlichen Situation in diesem Quartier gegenüber der Wohnqualität erscheint dies als vertretbar.

Der Eigentümer des Flurstückes 1537/40 wird entsprechend verpflichtet, zuzüglich zum erforderlichen Stellplatznachweis für das Gebäude gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing, 15 weitere Stellplätze für die Nachbarbebauung unterzubringen.

Als Kompensation der Überschreitung der GRZ und der konstruierten GRZ II gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauGB und um dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen sieht der Bebauungsplan vor, dass Stellflächen und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belegen auszuführen sind und Nebenanlagen ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Außerdem werden Pflanzgebote vorgesehen. Mit der Anordnung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist auch sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung) gewährleistet sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden mit der Festsetzung befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Salzstraße Nord" wurde im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Bebauungsplanes dieser mit Geh- und Radweg sowie öffentlichen Grünflächen überplant. Da die Ausführung im Rahmen des Ausbaus der Wasserburger Straße anderweitig erfolgte, wird im Rahmen der 15. Änderung dieses wieder den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

6. Vorhabenbezogene Gutachten

6.1 Schalltechnische Untersuchung des Büros C.Hentschel Consult, Freising, vom Juni 2017

Mit dem Neubau auf der Fl.-Nr. 1537/40, Gemarkung Freilassing wird der Bebauungsplan „Salzstraße Nord“ geändert. Mit der 15.Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet steht im Einfluss vom Straßenverkehr und einer Bushaltestelle.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005-1, Bbl.1, Ausgabe 2002 für Verkehrslärm

Gebietsbezeichnung	DIN 18005 Teil 1, BL1 Orientierungswerte (ORW)	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Verkehr ermittelt und beurteilt. Des Weiteren wurden die vom Parkplatzverkehr ausgehenden Schallemissionen in der Nachbarschaft beurteilt.

Die Untersuchung der einwirkenden Immissionen kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ nicht durchgängig eingehalten werden kann. An der kritischsten Nordfassade liegt die Immissionsbelastung bei bis zu 69 dB(A) tagsüber und 61 dB(A) nachts. Durch den üblichen Parkplatzverkehr ist in der Nachbarschaft mit keinen Überschreitungen zu rechnen.

Städtebaulich vertretbar, können Abschirmmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen, aufgrund der Höhe des Gebäudes, nicht umgesetzt werden. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ist in dem Straßenabschnitt nicht realisierbar. Zum Schutz der Innenräume wird die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und ein baulicher Schallschutz festgesetzt. Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016 in Bezug auf die kritischere Nachtzeit.

- 6.2 Stellplatzstudie „Saaldorfer Straße“ des Büros mahl.gebhard.konzepte, München vom 07.08.2015

Als Kompensation des Gemeinschaftsgaragenplatzes sind 15 Stellplätze wiederherzustellen.

- 6.3 Verkehrliche Situation gemäß Stellungnahme des Verkehrsplaner Alexander Süßmuth vom 13.02.2017

Die geplante Wohnbebauung als Ersatz für die bestehenden Parkgaragen wird zwar neuen Verkehr generieren; dieser zusätzliche Verkehr in der Saaldorfer Straße entspricht aber dem Charakter der Wohnstraße. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 ist die Saaldorfer Straße eine reine Wohnstraße mit ausschließlich Erschließungsfunktion. Demzufolge wäre eine Verkehrsstärke bis maximal 400 Kfz pro Stunde zu vertreten. Dieser Wert wird sicherlich weder heute noch zukünftig erreicht.

Die Verkehrszunahme in der Saaldorfer Straße ist ausschließlich Ziel- und Quellverkehr der angrenzenden Wohnbebauung. Die Ausweisung einer Einbahnstraße ist nicht notwendig – bzw. sogar kontraproduktiv für den südlichen Abschnitt (durch entstehenden Mehrverkehr).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes der städtischen Weiterentwicklung in Freilassing Rechnung getragen und zukunftsorientiert geplant wird.

7. Auswirkungen/Umweltprüfung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante versiegelte Fläche entspricht in etwa dem heutigen versiegelten Bestand. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Freilassing, den 27.02.2018



Josef Flatscher
Erster Bürgermeister