

Bebauungsplan "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz"

68. Änderung für die

Flst.Nrn. 299/1, 299/2, 299/3, 299/10 nach § 13a BauGB

B E G R Ü N D U N G

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 09.05.2016 eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" für die Flurnummern 299/1, 299/2, 299/3 und 299/10 gem. §13a BauGB zu ändern.

Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsplan des Architekturbüros Magg Architekten PartG mbB, Freilassing, in der Fassung vom 09.05.2016, geändert am 19.09.2016, zuletzt geändert am 20.12.2016.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Ausgangssituation, Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“. Er befindet sich im alleinigen Besitz der Wohnungsbau Rupertiwinkel e.G., Vinzentiusstr. 13, 83395 Freilassing und wird begrenzt im Norden durch den Mozartplatz, im Osten durch die Vinzentiusstraße, im Westen durch die Mittlere Feldstraße und im Süden durch die Raiffeisenstraße. Die Vinzentiusstraße stellt dabei eine wichtige innerstädtische, Nord-Südverbindung dar, Raiffeisenstraße und Mozartplatz dienen hauptsächlich der Erschließung des Wohnquartiers und nehmen auch einen Großteil des ruhenden Verkehrs auf, da es im Quartier selbst an ausreichenden Stellplätzen mangelt. Die Mittlere Feldstraße stellt ebenfalls eine Nord-Südachse dar, ist in ihrer Bedeutung jedoch nachrangig zur Vinzentiusstraße zu sehen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens dieser Straße spielt sich auch hier ein Großteil des ruhenden Verkehrs ab. Innerhalb des Wohnquartiers selbst markieren zwei großzügige begrünte Wohnhöfe die Siedlungsstruktur, welche charakterisiert ist durch eine dreigeschossige Wohnbebauung entlang der Vinzentiusstraße und Mozartplatz und zwei in Nord-Südrichtung gerichtete fünfgeschossige Riegelbebauungen. Im Quartier findet derzeit ausschließlich „Wohnen“ statt, die wenigen zum Quartier gehörenden privaten Stellplätze liegen am Mozartplatz und an der Raiffeisenstraße und sind auch über diese Straßen erschlossen. Wie bereits erwähnt, genügen diese Stellplätze den heutigen Ansprüchen nicht mehr, sodass ein Großteil der parkenden PKW's auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.

Die im Geltungsbereich liegende Baulandfläche beträgt 15.074 m² (digital ermittelt), sie ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

- Die GRZ (Grundflächenzahl) nach § 19(1) BauNVO beträgt derzeit 0,223; (Anlage 1a)
- die GFZ (Geschoßflächenzahl) nach § 20(2) beträgt derzeit 0,843; (Anlage 1b)
- die GRZ nach § 19 (1) u. (4) BauNVO beträgt derzeit 0,408. (Anlage 1c)

2. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" wurde im Jahr 1960 erlassen. Städtebauliches Ziel war es, mit dem festgesetzten Geschößwohnungsbau den damals sehr hohen Wohnungsbedarf in Freilassing zu decken. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan in diesem Bereich vollständig umgesetzt und das zulässige Baurecht ausgeschöpft. Dringende Sanierungsmaßnahmen an den Altgebäuden stehen an, dabei bietet sich die Möglichkeit Nachverdichtungspotentiale auszuschöpfen. Zur Realisierung dieser Vorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Ziel der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine sozial verträgliche und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes erzielt und die Parkplatzsituation den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

Um die großzügigen Freiflächen zu erhalten, erfolgt die Nachverdichtung durch Aufbringung eines zusätzlichen Geschosses auf die vorhandenen dreigeschossigen Baukörper entlang der Vinzentiusstraße und des Mozartplatzes. Ausnahme hierbei bilden die Parzellen 1 und 5, hier rechtfertigt die vorhandene, bauliche Substanz keine wirtschaftliche Aufstockung der Altgebäude aus den 50er Jahren. An nahezu gleicher Stelle sollen neue Baukörper mit 4 Geschossen entstehen. Die neue Grundfläche dieser Gebäude orientiert sich am Altbestand, es wird somit nur unwesentlich mehr Grundfläche überbaut als es die derzeitige Situation bereits vorgibt.

Die vorhandenen Freiflächen werden z. T. mit dringend notwendigen Tiefgaragen unterbaut und anschließend wieder als Grün- und Spielflächen den Bewohnern zur Verfügung gestellt. Dieses Streben nach großzügigen Freiflächen, auch nach Änderung des Bebauungsplanes, wird durch die Tatsache unterstrichen, dass sich die GRZ 1 durch die geplante Änderung von derzeit 0,223 auf lediglich 0,231 erhöht (siehe Anlage 1a + 2a). Die Geschossflächenzahl jedoch wird sich durch die Aufstockung der dreigeschossigen Gebäude von derzeit 0,843 auf zukünftig 1,019 (siehe Anlage 1b + 2b) erhöhen. Diese Erhöhung ist städtebaulich vertretbar, zumal auch in unmittelbarer Nachbarschaft 4- und 5-geschossige Gebäude vorhanden sind und nachbarschaftliche Interessen aufgrund der großen Abstände der Gebäude untereinander und der Gebäudesituierung zueinander nicht tangiert werden. Die Bebauung wird im Wesentlichen innerhalb der jetzt schon festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien erfolgen. Eine Ausnahme bilden die Parzellen 1 und 5, hier wird von den alten Baulinien entlang der Vinzentiusstraße bzw. Mittlere Feldstraße abgewichen, die Gebäude rücken etwas weiter von der Straßenbegrenzungslinie ab, da aufgrund der neuen Gebäudehöhe ein größeres Maß an Abstandsfläche zur Straße hin erforderlich wird. Trotz dieses Abrückens ist der Straßenraum durch die neu zu schaffenden Gebäudefluchten klar definiert, die ursprünglichen Grundzüge der Planung sind auch weiterhin klar erkennbar.

Der Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ wurde im Jahr 1960 noch als Verordnung erlassen. Es handelt sich um einen sog. übergeleiteten Bebauungsplan (§ 233 Abs. 3 BauGB). Die Verordnung ist nach 20 Jahren außer Kraft getreten, die Planzeichnung mit den enthaltenen Festsetzungen gilt aber weiter. Mit Ausnahme des «Maßes der baulichen Nutzung» waren bereits im bestehenden BBP alle städtebaulichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) gem. dem § 30 Abs. 1 BauGB enthalten.

Der Gesetzgeber hat sich in den letzten Jahren immer mehr aus den baurechtlichen Genehmigungsverfahren zurückgezogen und die gesetzlichen Vorgaben geändert, um insbesondere eine Verfahrensbeschleunigung zu erreichen. Es darf hier z.B. auf das vereinfachte Genehmigungsverfahren oder die Möglichkeit, Bauvorhaben im sog. Freistellungsverfahren zu verwirklichen, verwiesen werden.

Nachdem beim Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ wie oben ausgeführt, bis auf das Maß der baulichen Nutzung, bereits alle, für eine Qualifizierung erforderliche Festsetzungen enthalten sind, bot es sich natürlich an, die Änderung qualifiziert zu erlassen und so den Intentionen des Gesetzgebers zu folgen, städtebauliche Ziele schnell verwirklichen zu können.

4. Abstandsflächenregelung (siehe Anlage 3)

Ziel der Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung ist es, für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der betroffenen Wohnungen zu sorgen, den Wohnfrieden der Nachbarn zu bewahren und baulichen Brandschutz zu gewährleisten. Durch die Festsetzung von engen Baufenstern, max. Wandhöhen und Dachneigungen werden ausreichende Abstände zwischen den betroffenen Gebäuden garantiert. Die nach der Bayerischen Bauordnung geforderten Abstände werden, mit Ausnahme der nördlichen Abstandsflächen der bestehenden Gebäude auf den Parzellen 6 und 7, eingehalten. Eine Überschreitung der Abstandsfläche liegt bereits bei den bestehenden Gebäuden (also ohne Aufstockung) vor. Die Abstandsflächen der Gebäude Mozartplatz 1/2 und 3 reichen über die gesamte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche in die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Parkfläche des Mozartplatzes hinein. Durch die Aufstockung dieser Gebäude um ein Vollgeschoß vergrößert sich auch die notwendige Abstandsfläche Richtung Mozartplatz. Durch die große Entfernung der nördlich angrenzenden, im gültigen Bebauungsplan ebenfalls 4-geschossige festgesetzte Bebauung, ist keinerlei Beeinträchtigung der oben dargestellten Schutzgüter zu befürchten. Der Abstand zwischen diesen Gebäuden beträgt im Minimum ca. 40 m, also ein Mehrfaches der insgesamt vorgeschriebenen Abstandsfläche. Beim Gebäude Mozartplatz 4 reicht die Abstandsfläche (mit einer Breite von ca. 10 m) 20cm über die Straßenmitte. Diese sehr geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche führt zu keiner Beeinträchtigung von Schutzgütern.

Die festgesetzten Abstandsflächenreduzierungen sind im Hinblick auf das städtebauliche Ziel, dringend erforderlichen Wohnraum, ohne zusätzlich Flächenversiegelung zu schaffen («flächensparendes Bauen»), nicht nur vertretbar, sondern gerechtfertigt.

5. Gebäudegestaltung

Durch die Festsetzung flachgeneigter Dächer bis max. 12° Dachneigung wird sichergestellt, dass eine zukünftige 4-geschossige Bebauung mit 12° Dachneigung keinen Dachgeschossausbau mehr zulässt und somit die neuen Gebäude der Parzellen 1 und 5 nicht höher erscheinen als die derzeit vorhandene Bebauung mit ca. 36° Dachneigung und ca. 1 m über Gelände ragenden Erdgeschossen. Bei Aufstockung eines dreigeschossigen Altgebäudes gilt diese Regelung gleichfalls, die neue Firsthöhe wird die vorhandene Firsthöhe des Steildaches kaum überschreiten (siehe Systemskizze Anlage 4).

Die Festsetzung der Dachneigung bis max. 36° bei Gebäuden bis 9,80m Wandhöhe nimmt Rücksicht auf die Bestandssituation und ermöglicht Dachausbauten mit Dachaufbauten bei Bestandsbauten ohne Aufstockung.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Spielplatz

Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, wird die Errichtung von Tiefgaragen erforderlich. In die Planzeichnung wurden dazu bewusst keine umgrenzenden Flächen dargestellt. Dem jeweiligen Planer soll es überlassen werden, wie er die Tiefgarage in den Grundstücken platziert. Da Tiefgaragenrampen und Zufahrten zu Lärmkonflikten führen, wurden die Lage der Rampen und die zwingende Einhausung im Bebauungsplan festgesetzt. Es wurde darauf geachtet, dass deren Zufahrtswege möglichst kurz gehalten werden. Zudem werden für die zur Raiffeisenstraße ausgerichteten Rampenanlagen detaillierte Lärmschutzmaßnahmen unter C. 2.c) festgesetzt. Für die Einhausungsbauwerke wird ebenfalls unter C. „Textliche Festsetzungen“ Pkt. 2c) eine max. Länge des über Gelände liegenden Bauwerks von 15 m und eine max. mittlere Höhe von 3,0 festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass eine sinnvolle, lärmschützende Einhausung möglichst einen Großteil des Rampenbauwerks umhüllen soll, andererseits soll durch die Längenbeschränkung auf 15 m dem „Einmauerungseffekt“ gegenüber der Bestandsbebauung entgegengewirkt werden. Ebenfalls aus Gründen einer Konfliktvermeidung wurden die oberirdischen Stellplätze und Garagen in ihrer Lage im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

Mit der Festlegung der Anwendung der BauNVO 1990 in der Satzung soll dokumentiert werden, dass man bei der künftigen Nutzung des Änderungsbereiches den Regelungsinhalt des § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 bewusst mit einbezieht. Die entsprechende Regelung hierzu wurde unter GR (2) mit 9.000 m² festgesetzt, wobei bei einer Überdeckung der Tiefgarage mit mind. 40 cm und Begrünung diese Fläche nochmals um 20 % überschritten werden darf. Insgesamt ergibt sich somit eine theoretische GR (2) von 10.800 m² was wiederum eine GRZ(2) von 0,716 bedeuten würde.

Die Festsetzung C.3.h mit der Forderung von 31 Stellplätzen für die Bestandswohnungen entspricht den rechtskräftigen Baugenehmigungen aller Bestandsbauten und genießt Bestandsschutz. Für jede zukünftig neu zu errichtende Wohneinheit wird der aktuelle Stellplatzschlüssel der Stadt Freilassing angewendet.

Die höhere Zahl der erforderlichen Stellplätze, sowie die Einbeziehung der Tiefgarage, führen zwangsläufig zu einer Überschreitung der vom Gesetz zulässigen 50%igen Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) unter Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Das Ziel der Bebauungsplanänderung nach sinnvoller Nachverdichtung entspricht dem Gebot des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Diese gesetzliche Vorgabe und das Verbot der Versiegelung von oberirdischen Stellplätzen, machen die in der Satzung festgesetzte höhere Nutzungszahl nach § 19 Abs. 4 (GR(2)) BauNVO vertretbar.

In C. 3 wird die Fläche, Größe und Ausstattung eines Kinderspielplatzes festgesetzt. Damit wird Art. 7 (2) Rechnung getragen und ein Spielplatz auf Privatfläche errichtet. Ein größerer Spielplatz für Jugendliche befindet sich unweit des Baugebietes in der Richard-Strauß-Straße.

B) Erschließung

1. Verkehr

Die Verkehrserschließung mit den gegenläufigen Fahrbahnen, im Norden dem Mozartplatz, im Süden der Raiffeisenstraße, im Westen der Mittleren Feldstraße und Osten der Vinzentiusstraße bleibt unverändert.

Die Parkplatzsituation entlang dieser öffentlichen Verkehrsflächen wird sich deutlich entspannen durch die Errichtung neuer Tiefgaragenstellplätze. Durch die Übernahme der

vorh. Sichtdreiecke in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Sicherheit des fließenden Verkehrs gewährleistet.

2. Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung bereits voll erschlossen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an das städtische Netz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den bestehenden Anschluss an die Ortskanalisation. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz.

die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

Der Stadt entstehen durch die Neuaufplanung dieses Gebiets keine zusätzlichen Kosten.

C) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Der Quartierscharakter mit den beiden nach Süden hin offenen Grünflächen bleibt erhalten.
2. Die Erhöhung der derzeit 3-geschossigen, mit steilen Dachneigungen ausgestatteten Gebäuden, auf vier Vollgeschosse mit flacher Dachneigung hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Nachbarbebauung im Norden, da diese durch den dazwischenliegenden begrüntem Mozartplatz so weit entfernt ist, dass weder eine Verschattung noch eine Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung und Belüftung zu befürchten ist.
3. Durch das zulässige vierte Geschoss ist eine bessere Ausnutzung des Grundstücks gegeben und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.
4. Im zusätzlichen 4. Geschoss können qualitativ hochwertige Wohnungen im Zentrum der Stadt mit ausreichender Belichtung und großzügiger Balkone und Freiräume entstehen, die heutigen Ansprüchen gerecht werden.

D) Zulässigkeit des gewählten Änderungsverfahrens

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche wird durch die Änderung nur unerheblich vergrößert.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Grundstücksfläche von 15.074 m². Die zulässige Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit deutlich weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Änderung übernimmt die Festsetzung des Bereiches als allgemeines Wohngebiet aus dem ursprünglichen Bebauungsplan, sowie aus dem Flächennutzungsplan. Es können keine Bauvorhaben entstehen, die eine Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würden (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Schutzgebiet Natura 2000) genannten Schutzgüter (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Änderung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen i.S. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

E) Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB werden Biotope oder Landschaftsbestandteile nicht berührt. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Freilassing,

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Aufgestellt 09.05.2016
geändert am 19.09.2016
zuletzt geändert am 20.12.2016

Magg Architekten