

Stadt Freilassing

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Florianigasse“

Begründung

26.05.2014



Verfasser Bebauungsplan:

Arc Architekten Partnerschaft

Manfred Brennecke

Michael Leidl

Florian Riesinger

Alfons-Hundsrucker-Str. 11

84364 Hirschbach / Bad Birnbach

Inhaltsverzeichnis Begründung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan der Stadt Freilassing „Florianigasse“

Stadt Freilassing	1
A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
1. Rechtliche Grundlagen	4
Flächennutzungsplan.....	4
Baurecht	4
Denkmalschutz.....	4
C. Beschreibung des Planungsgebiets	4
1. Größe, Grundbesitzverhältnisse	4
2. Baubestand und Nutzung	4
Gebäude und bauliche Strukturen.....	4
3. Topographie	5
4. Infrastruktur	5
Technische Infrastruktur	5
Verkehrerschließung	5
5. Eingriffsregelung	5
6. Nutzungseinschränkungen	5
Altlasten	5
D. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	6
Gebäude und bauliche Strukturen.....	6
Verkehrerschließung und Stellplätze	10
Immissionsschutz.....	10

Begründung Bebauungsplan (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Florianigasse“ der Stadt Freilassing. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern 902/22, 901/5/T, 903/T, 904/2/T, 902/3, 902/5, 902/20, 902/2, 911/2, 914/5, 914/2, 911/3, 911/9, 915/4, 915/10, 915/2, 917/2 und 917/13/T der Gemarkung Freilassing. Im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsfassung wurden die Grundstücke 917/13, 923/2 und 923/4 in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Das Bebauungsplangebiet wird nun wie folgt begrenzt:

- (1) im Süden durch die Florianigasse
- (2) im Osten durch die Hauptstraße
- (3) im Süden und Westen durch die Jahnstraße

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 BauGB zur frühzeitigen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung hat in der Zeit vom 14.11.2011 bis 16.01.2012 stattgefunden.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der geänderten Entwurfsplanung in der Fassung vom 27.04.2012 fand von 06.06.2012 bis 09.07.2012 statt.

In der Zwischenzeit haben sich die Grundstücksbesitzverhältnisse geändert, was eine Umplanung im städtebaulichen Konzept als sinnvoll erscheinen ließ. Außerdem hat man sich entschlossen den Bebauungsplan auf das komplette Quartier zwischen Hauptstraße, Jahnstraße und Florianigasse zu erweitern und die Grundstücke 917/13, 923/2 und 923/4 in die städtebauliche Gesamtkonzeption einzubeziehen. Die neue Entwurfsfassung ist aus vor genannten Gründen neu auszulegen.

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Bei dem zu beplanenden Areal handelt es sich um eine Fläche in zentralster Lage von Freilassing. Die Häuserzeile im Osten des Gebietes liegt direkt an der Fußgängerzone. Die Bebauung des Gebietes trägt dieser Rolle momentan nur bedingt Rechnung.

Die Bebauung ist sehr heterogen, und in weiten Teilen des Geltungsbereiches in Ihrer Dichte der Bedeutung des Grundstückes nicht angemessen genutzt.

Die Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt sowie die Innenstadtbelebung ist ein zentraler Schwerpunkt in der Stadtentwicklung Freilassings. Deshalb soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine adäquate Nutzung der bestehenden Potentiale des Gebietes ermöglicht werden.

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Rechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im städtischen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als MI festgelegt.

Baurecht

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Denkmalschutz

Es ist kein Gebäude im Geltungsbereich in die Denkmalliste eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

C. Beschreibung des Planungsgebiets

1. Größe, Grundbesitzverhältnisse

Der Planungsumgriff beträgt ca. 10.075 m² Grundstücksfläche, welche sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und dem Grundstück 902/3 im Privatbesitz befinden.

2. Baubestand und Nutzung

Gebäude und bauliche Strukturen

Der derzeitige Baubestand stellt sich wie folgt dar.

Bebauung an der Hauptstraße/Fußgängerzone: Die Bebauung ist größtenteils als 3-geschossige Grenzbebauung ausgebildet. Teilweise sind Kolonadenausbildungen zur Fußgängerzone hin vorzufinden. Im westlichen Bereich gibt es eingeschossige Anbauten für Nebennutzungen im rückwertigen Bereich.

Die Nutzungen verteilen sich wie folgt: Erdgeschoss: Läden/Dienstleistung
Obergeschosse: Wohnen, Dienstleistung

Bebauung an der Florianigasse: Westlich gelegen befindet sich das ehemalige zweigeschossige Feuerwehrhaus mit Schlauchturm und eingeschossigem Anbau. Das Gebäude wird als Freilassinger Heimatmuseum genutzt. Im Osten schließt ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachdachanbauten an. Dieses Gebäude ist unmittelbar an die Florianigasse angebaut. Im Osten liegt ein zweigeschossiges Wohnhaus, dass direkt an das Gebäude Hauptstraße 10 angebaut ist.

Bebauung an der Jahnstraße (von Nord nach Süd): Südlich des ehemaligen Feuerwehrhauses lag die inzwischen abgebrochene Jahnturnhalle. Der Kopfbau war zweigeschossig die restliche Baumasse eingeschossig ausgebildet. Direkt im Süden angebaut befindet sich ein Baukörper mit einer ähnlichen Kubatur, der im Erdgeschoss mit Ladenflächen und im Obergeschoss mit Wohnnutzung belegt ist. Im Süden befindet sich ein eingeschossiges Garagengebäude, dass mit seiner Rückseite an die Jahnstraße angebaut ist.

3. Topographie

Das Gelände weist keine nennenswerten Geländebewegungen auf und kann als im Wesentlichen eben bezeichnet werden.

4. Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Das Areal kann über die in den angrenzenden Verkehrsflächen liegenden Versorgungsleitungen erschlossen werden.

Verkehrerschließung

Das Gelände kann über die Jahnstraße/Lindenstraße durch den KFZ-Verkehr erschlossen werden. Eine KFZ-Erschließung über die Hauptstraße ist nicht möglich, da es sich hierbei um eine Fußgängerzone handelt. Da die Florianigasse sehr eng ist und Sie in die Hauptstraße mündet (sie ist somit als Sackgasse zu bewerten) ist eine Erschließung durch KFZ-Verkehr nur bedingt möglich. Öffentliche, innergebietliche Fuß- und Radwege bestehen derzeit nicht.

5. Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Wie bereits unter Abschnitt 1 ausgeführt liegt die Grundfläche unter 20.000 m². Demnach gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

6. Nutzungseinschränkungen

Alllasten

Über die Belastung des Areals mit Alllasten ist nichts bekannt jedoch wurden in der unmittelbaren Nachbarschaft Bombenfunde gemacht. Vor Baumaßnahmen haben entsprechende Voruntersuchungen zu erfolgen.

Schlüsselgrundstück südlich „Alte Feuerwehr“

Eine wirtschaftlich sinnvolle und funktional optimierte Nutzung des Gesamtareales ist nur möglich wenn das in städtischem Eigentum befindliche Grundstück 902/3 von der Stadt zur Verfügung gestellt wird. Dieses wird von der Stadt in Aussicht gestellt, es wird jedoch von der Stadt die Bedingung daran geknüpft, dass bzgl. der darauf entstehenden Architektur ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird. In diesem Vertrag sollte auch der Ausgleich für das entfallende Garagengebäude geregelt werden.

D. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Gebäude und bauliche Strukturen

Das Hauptziel des Projektes ist die Sicherung der nachhaltigen Nutzung einer wichtigen Entwicklungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Freilassing.

Die teilweise baulich nicht optimal ausgenutzten Grundstücke an der Hauptstraße (Fussgängerzone) sollen dabei eine Entwicklungsmöglichkeit in der Geschossigkeit und Bautiefe erhalten. Für den Rückbereich zur Jahnstraße hin ist eine durchgängige Bebauungsmöglichkeit mit 3 Vollgeschossen vorgesehen. Im Bereich der Einmündung der Jahnstraße in die Lindenstraße ist in einem Teilbereich eine 4-geschossige Bebauung möglich, um den Einmündungsbereich städtebaulich zu betonen.

Die momentan eher flächige Bebauung ohne große Grünflächen soll in eine punktuelle Bebauung mit ausreichend privaten Freiflächen übergeführt werden. Dabei sollte ein ausgewogenes Verhältnis von bebauten und unbebauten Flächen erreicht werden.

Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen im Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) sollen für diesen ortszentrumsnahen Bereich eine nachhaltige und verträgliche Nutzung gerade auch im Hinblick auf das innerstädtische Wohnangebot ermöglichen. Die erdgeschossigen Flächen, die direkt an die Hauptstraße und die Jahnstraße (im Bereich der Kreuzung mit der Lindenstraße) angrenzen erfahren die größte Fußgängerfrequenz und sind deshalb aus Gründen der Innenstadtbelebung nicht mit einer Wohnnutzung sondern einer sonstigen nach §6 BauNVO möglichen Nutzung zu belegen.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan über Festsetzungen zur Geschossigkeit, Wandhöhe, GFZ und GRZ festgesetzt. Dabei ist das oberste Ziel trotz einer relativ hohen Dichte für die einzelnen Grundstücke ein maximales Maß an Privatheit für die Freiflächen und eine dem Ort angemessene Maßstäblichkeit zu erzielen. Für das Gebiet wurde im Entwurfsprozess ein städtebauliches Modell im Maßstab 1:333 angefertigt und die Baumassen anhand dieses Modells erarbeitet und überprüft.

Die GFZ wird für den neu zu bebauenden Hofbereich mit max. 1,2 (lt. Obergrenze nach § 17 BauNVO) festgelegt. Für die bereits bebauten Parzellen an der Hauptstraße wird die Obergrenze der GFZ entsprechend des momentanen Bestandes bzw. der zulässigen (durch Festlegung der Höhe und Geschossigkeit) Nachverdichtung festgesetzt.

Die nach §17 BauNVO für Mischgebiete maximal zulässige GRZ von 0,6 wird in den Festlegungen größtenteils überschritten.

Bereits jetzt im Bestand wird beinahe bei keiner Parzelle an der Hauptstraße eine GRZ von 0,6 eingehalten, teilweise liegt die GRZ bei 1,0.

Durch die große Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen (ober- und unterirdisch) bedingt ist eine Einhaltung der GRZ-Obergrenze von 0,6 nur dann möglich, wenn GFZ Obergrenze von 1,2 wesentlich unterschritten wird. Dieses ist in dieser städtebaulichen Situation nicht sinnvoll. Die Ausführung einer 2-geschossigen Tiefgarage ist wegen der Grundwasserverhältnisse wirtschaftlich nicht sinnvoll. Eine Vergrößerung der Einzelwohnungsgrößen was eine Verringerung der nachzuweisenden Stellplätze zur Folge hätte ist nicht sinnvoll, da in dieser innenstadtnahen Wohnlage nicht der große Bedarf von großen Familienwohnungen, sondern eher von barrierefreien 3-Zimmerwohnungen sein wird.

Deshalb wird die GRZ im Gebiet wie folgt geregelt. Die an der Hauptstraße anliegenden Parzellen dürfen eine rein durch Überbauung ausgelöste GRZ von bis zu 0,90 (Festsetzung für jede Parzelle einzeln geregelt, siehe Nutzungsschablonen) aufweisen. Durch Stellplätze, deren Zufahrten und Unterbauungen darf hier eine GRZ von bis zu 1,0 erreicht werden.

Die nicht an der Hauptstraße anliegenden Parzellen dürfen eine rein durch Überbauung ausgelöste GRZ von 0,6 aufweisen. Durch Stellplätze, deren Zufahrten und Unterbauungen darf eine GRZ von bis zu 0,85 erreicht werden.

Als Kompensationsmaßnahme zum Schutz der Umwelt wird festgesetzt, dass die Überdeckung von Tiefgaragen mit einem Mindestaufbau von 50 cm zu erfolgen hat und dass in dieser Schicht anfallende Sickerwasser in den Untergrund zu versickern ist sowie alle Flachdachflächen in den Bereichen, die keine Terrassenfunktion aufweisen als Gründach auszubilden sind.

Abstandsflächen

Bei der Planung war es ein wichtiges Ziel eine schlüssige städtebauliche Grundstruktur (Hofbebauung im Norden, Punktbebauung im Süden) zu konzipieren und die nach BauNVO zulässige GFZ von 1,2 im Neubaubereich für dieses zentralst gelegene Grundstück auszunutzen. Dabei sollte jeder Baukörper direkten Zugang zu privaten Freiflächen erhalten. Um den Freiflächen ausreichende Größenzuschnitte zu geben war es notwendig an anderer Stelle zu verdichten. Hierbei werden teilweise die Abstandsflächenregelungen der BayBO innerhalb des Geltungsbereiches unterschritten. (siehe Abstandsflächenplan)

Die Besonnung und Belüftung der Bebauung ist trotzdem in jedem Fall gesichert. In den auf der Bebauungsplanunterlage dargestellten Schnitten wurde für jeden Bereich in dem die Abstandsfläche unterschritten wurde nachgewiesen, dass unter Annahme eines Sonneneinfallswinkels von 45° für die gegenübergelegene Bebauung keine nachteilige Belichtungssituation entsteht. In der angefügten Grafik sind die Flächen markiert, die eine Abstandsflächenunterschreitung aufweisen.

Die Unterschreitungen lassen sich wie folgt städtebaulich begründen:

Abstandsflächenunterschreitung im Bereich 1 und 4

Ein wichtiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des Gassencharakters der Florianigasse. Der Gassencharakter setzt ein gewisses Maß an Dichte entlang der Straße voraus. Gleichzeitig soll die Belichtungssituation, der Brandschutz und der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Nutzung Rechnung getragen werden. Beim Bestandsgebäude im Bereich der Fläche 1 handelt es sich um das ehemalige Feuerwehrhaus, das nun als Heimatmuseum genutzt wird. Die Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Nutzung ist hier sehr gering. Das Bestandsgebäude im Bereich der Fläche 4 weist zum Neubauteil eine Brandwand auf. Somit ist auch hier die Schutzbedürftigkeit sehr gering. Da in beiden Fällen der Brandschutz und die Belichtung sichergestellt sind kann die Unterschreitung der Abstandsflächen nach BayBO an beiden Stellen unkritisch und somit städtebaulich sinnvoll.

Abstandsflächenunterschreitung im Bereich 2 und 3

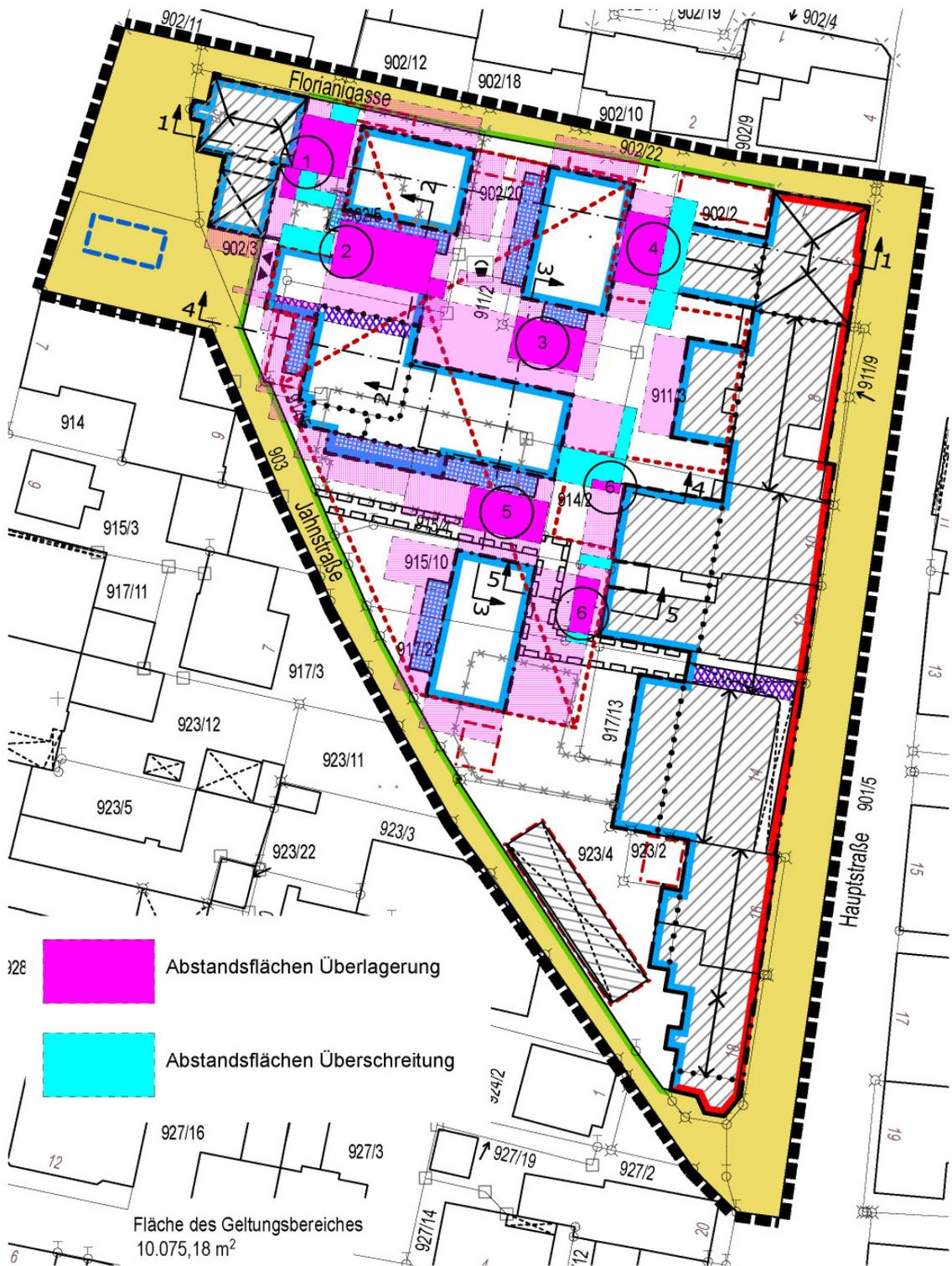
Die städtebauliche Idee für den Nordteil des neu zu bebauenden Quartieres ist die Hofbebauung. Es soll ein begrünter, ruhiger, dem Verkehr abgewandter städtebaulicher Raum entstehen. Um diesen Raum ausreichend zu definieren und auch zu schützen ist es notwendig, die Lücken in seiner Randbebauung möglichst gering zu halten. Deshalb werden in diesen Lückenbereichen die Abstandsflächen nach BayBO unterschritten. In beiden Fällen stehen sich Südfassaden mit Nordfassaden (sehr geringer Öffnungsanteil) gegenüber. Die Schutzbedürftigkeit der gegenüberliegenden Nutzungen sind deshalb nur sehr gering tangiert. Der Brandschutz und die Belichtung sind sichergestellt somit kann die Unterschreitung der Abstandsflächen nach BayBO an beiden Stellen als unkritisch und somit städtebaulich sinnvoll bezeichnet werden.

Abstandsflächenunterschreitung im Bereich 5

Bei den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 915/10 und 917/2 handelt es sich um schwierig zu bebauende Parzellen. Eine Bebauung parallel zur Straße scheidet als für das Quartier untypisch aus. (Alle Baukörper entlang der Jahnstraße stehen ca. im 45° Winkel zur Straße). Ein in Nord-Südrichtung orientierter Baukörper nutzt das städtebaulich wertvolle Grundstück am besten aus und fügt sich in die Typologie der nördlich anschließenden Hofbebauung ein. Um eine angemessene Dichte für das Grundstück zu ermöglichen ist es sinnvoll im Norden so weit wie möglich an die Grundstücksgrenze zu gehen. Es steht sich eine Südfassade mit Nordfassaden (sehr geringer Öffnungsanteil) gegenüber. Die Schutzbedürftigkeit der gegenüberliegenden Nutzungen ist deshalb nur sehr gering tangiert. Der Brandschutz und die Belichtung sind sichergestellt somit kann die Unterschreitung der Abstandsflächen nach BayBO an beiden Stellen als unkritisch und somit städtebaulich sinnvoll bezeichnet werden.

Abstandsflächenunterschreitung im Bereich 6

Bei den in zweiter Reihe liegenden, an die Hauptbaukörper der Hauptstraße angebauten eingeschossigen Gebäude handelt es sich im wesentlichen um Bauteile, die dienende Nutzungen (Lager, Garage, Verkaufsflächen usw.) aufnehmen. Die Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Nutzung ist hier sehr gering zu bewerten. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach BayBO zu Gunsten einer quartierstypischen Dichte wird hier als vertretbar erachtet zumal Brandschutz und die Belichtung sichergestellt sind.



Festlegungen zur baulichen Gestaltung

Um ein hohes Maß an Kohärenz sowie architektonische Qualität im ländlichen Kontext zu erreichen sind Festsetzungen zur baulichen Gestaltung für Dachform, Außenwandmaterialien und Solaranlagen getroffen.

Verkehrerschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Areales durch den PKW erfolgt überwiegend über die Jahnstraße. Im Norden der Jahnstraße liegt die Zufahrt zur zentralen Tiefgarage, in der der wesentliche Teil der für das Areal notwendigen Stellplätze nachgewiesen wird. Die Besucherstellplätze liegen oberirdisch oder sind in der Quartiertsgarage nachgewiesen (eine entsprechende Zugangskontrolle ist über die Klingelanlagen gegeben).

In sehr beschränktem Umfang kann für bereits bestehende Nutzungen die Florianigasse bis zur Hauptstraße für den PKW-Verkehr genutzt werden. Es ist jedoch nicht vorgesehen die Gasse für neu entstehende Nutzungen in größeren Umfang zu verwenden.

Die Fußgänger- und Fahrraderschließung ist über die Hauptstraße, Jahnstraße und Florianigasse sowie eine neue in Ost-West-Richtung verlaufende Fußgängerverbindung sehr bequem möglich. Anlieferverkehr kann auch zusätzlich über die Hauptstraße geschehen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing in der jeweils gültigen Fassung.

Immisionsschutz

Nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, ist als schallschutztechnische Maßnahme die Rampe der Tiefgarage einzuhausen.