



Stadt Freilassing

Landkreis Berchtesgadener Land

Vorhabensbezogener Bebauungsplan

für ein „Bürogebäude an der Kerschensteiner Straße“

B E G R Ü N D U N G

Herr Klaus Lastovka hat mit Schreiben vom die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Bürogebäudes an der Kerschensteiner Straße beantragt.

Der Stadtrat beschloss daraufhin in seiner Sitzung am einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für ein „Bürogebäude an der Kerschensteiner Straße“ aufzustellen.

Der Begründung liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 05.11.2012 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes „Neuhofham“, der als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt worden ist. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant.

Das Grundstück im Geltungsbereich ist bereits mit einem Bürogebäude bebaut. Um den wirtschaftlichen Fortbestand der bestehenden Nutzung sicherzustellen und die Arbeitsplätze am derzeitigen Standort zu erhalten bzw. neue zu schaffen, ist ein Erweiterungsbau dringend erforderlich. Allerdings soll gewährleistet sein, dass das Vorhaben ausschließlich betrieblichen Zwecken dient. Daher ist zur Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehen, der die zulässige Nutzung sowie die Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist regelt.

Städtebaulich ist der geplante Anbau an den bestehenden Baukörpern vertretbar, da auch bei der nordwestlich gegenüberliegenden Berufsschule größere, langgestreckte Baukörper vorhanden sind.

2. Aufstellungsverfahren

Es soll eine bauliche Nachverdichtung eines bereits bebauten und über weite Bereiche für Stellplätze versiegelten Grundstückes ermöglicht werden.

Die bestehende Nutzung wird beibehalten und es besteht daher für den geplanten Büroanbau keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Nahbereich befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt somit keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche liegt deutlich unter der Schwellengröße von 2 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die Grundfläche, die einer Nachverdichtung zugeführt werden soll, liegt an der nördlichen Grenze des einfachen Bebauungsplanes „Neuhofham“ und umfasst die Flurnummer 991/6 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 991/12 der Gemarkung Freilassing mit einer Gesamtfläche von rund 864 m².

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit eine Teilfläche des bisher als Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Bereiches des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes überplant. Das Maß der bisherigen Nutzung war mit einer GRZ 0,28 und GFZ 0,66 festgesetzt.

Die Fl.Nr. 991/6 ist bereits mit einem Bürogebäude bebaut und wird von einem Speditionsunternehmen genutzt. Aufgrund des Stellplatzbedarfes sind bereits weite Teile des Flurstückes versiegelt. Auf der Teilfläche der Fl.Nr. 991/12 sowie z.T. auf Fl.Nr. 991/6 befindet sich ein Garagengebäude, das abgebrochen werden soll. Die zwischen den beiden Flurstücken verlaufende Grundstücksgrenze wird begradigt und die Fl.Nr. 991/6 entsprechend vergrößert.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Nördlich gegenüber des Planungsgebietes liegt die Staatliche Berufsschule und südwestlich die Knabenrealschule. Westlich, östlich und südlich grenzt Wohnnutzung an.

4. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt ebenso wie die unmittelbar angrenzenden Bereiche im Westen, Osten und Süden im Allgemeinen Wohngebiet.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Um dem Erweiterungsbedarf des Unternehmens auf Flurnummer 991/6 nachzukommen, soll an das bestehende Gebäude nach Westen anschließend ein aufgeständerter Anbau errichtet werden. Die bestehende Garage auf Fl.Nr. 991/12 wird abgebrochen, der entsprechende Grundstücksanteil Fl.Nr. 991/6 zugeschlagen und die Grundstücksgrenze begradigt

Damit sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt, soll der Anbau soweit als möglich auf den Baubestand abstimmen werden. Dieser wird daher ebenso wie der bereits vorhandene Erweiterungsbau im Nordosten auf Säulen als aufgeständerter Baukörper mit dazwischen liegender, dreiseitig offener Passage errichtet. Die somit entstehende überdachte Fläche dient einerseits als Durchfahrt für die dahinter liegenden Stellplätze und wird andererseits für Autoabstellplätze genutzt. Um eine entsprechende Höhenabstufung zum westlich angrenzenden Wohngebäude zu erzielen, wird der geplante Anbau mit nur einem, aufgeständerten

Obergeschoss errichtet. Die Fassaden sollen möglichst transparent mit großflächigen Glaselementen gestaltet werden. Die Wandhöhe darf bei dem bestehenden Gebäude entsprechend der derzeitigen Höhe 10,2 bzw. 9 m und beim geplanten Anbau 6,5m aufweisen. Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

Die beim bestehenden Bürogebäude festgesetzten Baugrenzen in Zusammenhang mit der zulässigen Wandhöhe erlauben eine Abstandsflächenverkürzung. Diese ist im Norden nur geringfügig und aufgrund der Breite der dort vorhandenen Verkehrsfläche mit keinen gravierenden Auswirkungen auf die gegenüberliegende Bebauung verbunden. Im Süden wird die Abstandsfläche hingegen erheblich verkürzt, da aufgrund der Gebäudelänge hier die ganze Abstandsfläche erforderlich wäre. Da die südlich gelegenen Nachbargebäude jedoch deutlich niedriger sind als das bestehende Bürogebäude, ist davon auszugehen, dass im Bürogebäude selbst eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist. Im Bereich der südlich gelegenen Nachbargebäude befinden sich an der Nordseite nach Angabe des Eigentümers keine Wohn- und Aufenthaltsräume sondern Treppenaufgänge und Nebenräume. Daher kann auch hier davon ausgegangen werden, dass durch die Verkürzung der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,47 festgesetzt. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebietes mit 0,4 wird somit überschritten. Dies ist aber aufgrund der angestrebten ausschließlichen Büronutzung städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung und gesunde Arbeitsbedingungen sind durch die Ausrichtung nach Süden gewährleistet. Eine Bindung an die Obergrenzen der BauNVO ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zwingend gegeben.

Da derzeit bereits ein Großteil der Freiflächen als Zufahrt bzw. für Stellplätze genutzt ist und auch künftig ausreichend viele Stellplätze benötigt werden, soll eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Grundflächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden. Um einer durchgängigen Bodenversiegelung entgegenzuwirken, müssen die KFZ-Stellplätze jedoch aus versickerungsfähigem Belagsmaterial hergestellt werden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,95 ist ausschließlich für Stellplätze aus Rasengittersteinen zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass in Übereinstimmung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing für die angestrebte Bürofläche ausreichende Stellplätze geschaffen werden können und andererseits dennoch ein Teil der Freiflächen begrünt ist und als Sickerflächen zur Verfügung steht. Die genaue Lage der Stellplätze ist von der Statik des Neubaus (Lage der Stützen) abhängig. Aufgrund der geplanten Bürofläche und der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing ist insgesamt mit 20-23 Stellplätzen für das bestehende und geplante Bürogebäude zu rechnen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nahezu die gesamte unbebaute Fläche für Stellplätze genutzt werden wird. An der Ostseite des Grundstücks werden die bestehenden Stellplätze im Wesentlichen wie bisher angeordnet bleiben. Die Hauptzufahrt wird von Norden erfolgen und unter dem geplanten Anbau zur Fl.Nr. 995/19 durchgeführt werden. Die bestehende und künftige Büronutzung erstreckt sich im Wesentlichen auf den Zeitraum zwischen 6 und 18 Uhr. Nachts sind weder Bürobetrieb noch Veranstaltungen, so dass auch keine nächtliche Nutzung der Stellplätze erfolgt. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet zur Nachtzeit ist daher nicht zu befürchten.

Die Geschosflächenzahl ist mit 1,0 festgesetzt. Dies ermöglicht den Fortbestand der derzeitigen Nutzung im bestehenden Bürogebäude sowie die Errichtung des geplanten Anbaus im Ausmaß eines aufgeständerten Vollgeschosses.

6. Erschließung

Die Erschließung ist von der Kerschensteiner Straße aus gegeben und bleibt unverändert. Die Fläche zwischen den Säulen des neuen Büroanbaus sowie die verbleibenden Freiflächen werden wie bisher überwiegend als Stellplätze und Zufahrt genutzt.

Die Zufahrt zum Flurstück Nr. 995/19 erfolgt wie bisher über die Flurnummer 991/6 (bestehendes Geh- und Fahrrecht).

7. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Freilassing und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass das Vorhaben planungsgemäß im vereinbarten Zeitraum verwirklicht wird und sämtliche Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Aufgrund der neuen Grundstücksteilung ergibt sich ein sinnvoller Grundstückszuschnitt.
2. Die festgesetzte bauliche Ausnutzung ist betriebsbedingt erforderlich. Durch den Anbau entsteht ein relativ langer Baukörper, der jedoch ist im Hinblick auf die vorhandene Bebauung der benachbarten Schulen städtebaulich vertretbar ist. Infolge des Abbruchs der Garage entsteht ein ausreichender Abstand zum benachbarten Wohngebäude. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich ihrer Gestaltung an den Baubestand anpassen und fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Aufgrund der mit 6,50 m beschränkten Wandhöhe und der Situierung sind die Abstandsflächen gem. BayBO bei dem geplanten Neubau eingehalten und eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist daher nicht zu befürchten.
3. Durch die zulässige Überschreitung der Nutzungszahlen können die bestehenden KFZ-Stellplätze fortbestehen bzw. die zusätzlich erforderlichen neu geschaffen werden. Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. mit Rasengittersteinen herzustellen.
4. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten mit dessen Rechtskraft die Vorschriften des Bebauungsplanes „Neuhofham“ außer Kraft.

C) Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, 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, den.....

.....

Josef Flatscher, Erster Bürgermeister

INGENIEURBÜRO FÜR STÄTDEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL.-ING. GABRIELE SCHMID
ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 1/2 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 FAX 08666/9273872 E-MAIL: SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

05.11.2012