



## **Stadt Freilassing**

Landkreis Berchtesgadener Land

### **4. Änderung des Bebauungsplanes**

„Fürstenweg - Gewerbegasse“ (Fl.Nr. 937/2)

## **B E G R Ü N D U N G**

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Fürstenweg - Gewerbegasse für die Fl.Nr. 937/2.

Der Begründung liegt die Bebauungsplanänderung 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 Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1. Änderungsgründe

Im Osten der Fl.Nr. 937/2 soll entlang der Hauptstraße der erdgeschossige Verkaufsraum etwas erweitert und mit einer durchgängigen Glasfront versehen werden. Im Süden ist ein Teil der Fläche bereits im 1. Obergeschoß mit darunter liegendem offenen Durchgang überbaut. Da die Baugrenze im mittleren Bereich bisher etwas zurückspringt ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebaulich fügt sich die geplante Neugestaltung mit durchgehender Schaufensterfront harmonisch in die Umgebung ein.

#### 2. Aufstellungsverfahren

Durch die maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche im Osten wird eine bessere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht und das Vorhaben stellt somit eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Nahbereich befinden sich ferner weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter infolge der geplanten Gebäudeerweiterung. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a durchgeführt werden kann.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfasst die Fl.Nr. 937/2 (Parz. 7) im Bereich des Bebauungsplanes „Fürstenweg - Gewerbegasse“ im Ausmaß von rund 2548 m<sup>2</sup>. Das Baugrundstück ist weitgehend eben und mit einem Geschäftshaus bebaut. Ein Teil ist als Hotel genutzt. Im Erdgeschoss sind im südlichen Teil Läden bzw. Verkaufsräume untergebracht.

Die benachbarten Grundstücke sind mit Geschäfts- und Wohngebäuden bebaut.

### 4. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich liegt ebenso wie die angrenzenden Flächen im Mischgebiet.

### 5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Änderungsbereich soll entlang der Hauptstraße im Osten erdgeschossig eine durchgehende Glasfassade entstehen und die Ladenfläche entsprechend erweitert werden. Hierzu wird ein Teil des bereits im 1. Obergeschoß überbauten Bereiches im Südosten geschlossen und bis zum vorhandenen eingeschossigen Anbau im Nordosten verlängert. Die darüber liegende, noch nicht überbaute Fläche in der Mitte über dem Anbau im Norden soll als Dachterrasse genutzt werden. Die Dachterrasse ist aus städtebaulichen Gründen erwünscht und mit ihr soll als belebendem Element die Aufenthaltsqualität der Hauptstraße gesteigert werden. Die zum öffentlichen Raum gehörende Fläche, die der Fußgängerzone durch die geplante Bebauung zu ebener Erde genommen wird, soll in mindestens so attraktiver Weise im Obergeschoss wieder geschaffen werden. Zudem wird sie auch als Zugang zu den geplanten Schulungsräumen zwingend erforderlich sein. Die vorhandenen Außentreppen können dann infolge des Umbaus entfallen.

Dementsprechend wird der Bebauungsplan dahin gehend geändert, dass der bisher eingeschossig bebaubare Bereich im Nordosten nach Südosten verlängert und somit die Lücke geschlossen bzw. die Baugrenze entsprechend begradigt wird. Über dem eingeschossigen Baukörper im Nordosten ist eine Dachterrasse zu errichten. Der bestehende auskragende Balkon im Südosten wird gesondert festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird von 0,71 auf 0,80 und die Geschossflächenzahl von 1,64 auf 1,68 erhöht. Hiermit werden (wie auch bisher) die in der BauNVO genannten Obergrenzen im Mischgebiet überschritten. Die Überschreitung ist allerdings zulässig, da dies städtebaulich zur besseren Gestaltung der der Fußgängerzone zugewandten Gebäudefront erforderlich ist, durch die höhenmäßige Gliederung des Baukörpers die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht entstehen. Da die östliche Gebäudefront an die Fußgängerzone grenzt, werden ferner die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt und es stehen auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen. Die Erweiterung der Ladenflächen sowie die Neugestaltung der Gebäudefront erhöhen die Attraktivität der Fußgängerzone und tragen zur Verbesserung des Stadtbildes bei.

### 6. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt unverändert von der Gewerbegasse aus.

### 7. Erschließung

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.

## **B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

1. Die geplante Gebäudeerweiterung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
2. Die vorgesehene durchgehende Gebäudefront aus Glas im Erdgeschoss mit darüber liegender Dachterrasse erhöht die Attraktivität des Gebäudes sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten.
3. Da das Gebäude mit der Ostseite an die Fußgängerzone angrenzt und im 1. Obergeschoß auch schon teilweise überbaut ist, ergeben sich durch die zulässige Erweiterung keine Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs.

## **C) Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden Biotop- 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.

Freilassung, 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