

# Bebauungsplan "Mitterfeld - West"

## 24. Änderung

für die

Flst.Nrn. 393, 393/2, 393/1, Teilfläche 418, 421/8, Teilfläche 413/5,  
413/7, 416/2, 416/5, 416/6

# B E G R Ü N D U N G

Der Bauausschuss/Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am ..... den rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mitterfeld - West" für die Bauflächen Nr. 41, 42, 46, 46a, 47, 48a und 50a zu ändern.

Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsplan des Architekturbüros magg architekten, Freilassing, in der Fassung vom 04.05.2012, geändert am 28.11.2012, zuletzt geändert am 06.02.2013.

### Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan "Mitterfeld - West" wurde im Jahr 1969 erlassen.

Städtebauliches Ziel war es, mit dem festgesetzten Geschosßwohnungsbau den damals sehr hohen Wohnungsbedarf in Freilassing zu decken. Dieses Ziel wurde auch dadurch unterstützt, dass fast die gesamte bestehende Bebauung im Rahmen des geförderten sozialen Wohnungsbaues verwirklicht wurde.

**Die vollständige Umsetzung des Bebauungskonzeptes scheiterte für die jetzt vorgesehenen Änderungsbereiche bisher an den bestehenden Eigentumsverhältnissen bzw. der noch nicht auf den Bebauungsplan abgestimmten Grundstücksgrenzen.**

### Ziel der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bisher nicht bebauten Flächen zwischen der Richard-Strauß-Straße und der Schumannstraße möglichst zügig einer Bebauung zugeführt werden.

Im Teilbereich West konnte das Grundstückseigentumsproblem vor kurzer Zeit gelöst werden, für den Bereich Ost besteht das Problem, zumindest zum Teil, aber weiterhin.

Mit der jetzt vorgesehenen Änderung soll für beide Bereiche die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,9 ermöglicht werden.

Einen Sonderfall stellt das Grundstück FlNr. 393 in Teilfläche Ost dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mitterfeld West“ aus dem Jahre 1969 sieht das Gebäude als abzubrechendes Gebäude vor, an dessen Stelle ein Kinderspielplatz und eine Garagenanlage festgesetzt ist. Ein Abbruch des Gebäudes ist mittelfristig bzw. langfristig nicht durchsetzbar, zumal kürzlich eine Baugenehmigung zur Dachsanierung erteilt wurde.

Der festgesetzte Kinderspielplatz wurde an anderer Stelle (westliche Teilfläche West) errichtet und ist auf Dauer dort gesichert.

Selbst wenn das Gebäude städtebaulich nicht in das neu entstehende Wohnquartier passt, so wird dessen Fortbestand durch die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Festsetzung von Baugrenzen gesichert.

Im Bereich West ermöglicht die vorgesehene Drehung des Baukörpers ohne Änderung der geltenden Grundflächenzahl ein größeres Wohngebäude, wobei durch die teilweise Erhöhung der zulässigen Geschößzahl, die sich an der Bebauung südlich der Richard-Strauß-Straße orientiert, eine weitere Verdichtung der Bebauung entsteht. Probleme durch unterschiedliche Grundstückseigentümer bestehen hier nicht mehr.

Durch das bewusste Platzieren des 5-geschossigen Baukörperteils, welcher sein Gegenüber auf der südlichen Straßenseite wiederfindet, wird die sehr einheitliche Erscheinung der 3-geschossigen Bebauung unterbrochen und führt zu einer Auflockerung des Straßenbildes innerhalb des Quartiers.

Im Bereich Ost wird mit der Bebauungsplanänderung auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse reagiert. Die mögliche Bebauung wird im Wesentlichen auf die bestehenden Buchgrundstücke abgestimmt, es wird also Baurecht geschaffen, welches ohne große Grundstücksbereinigungen verwirklicht werden kann. Die Erhöhung der Zahl der zulässigen Geschöße für die beiden Gebäude an der Richard-Strauß-Straße ermöglicht auch hier eine Verdichtung der Bebauung, ohne die, nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl erhöhen zu müssen. Der städtebauliche Wille der Stadt wird durch das Maß der baulichen Nutzung ausgedrückt. Mit der Festsetzung der GFZ von 0,9 und der GRZ von 0,3 kann unter Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO entweder ein 3-geschossiger Baukörper unter Ausnutzung des Baufensters oder ein 4-geschossiger Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoss errichtet werden. Der spätere Grenzverlauf zwischen FlNr. 421/8 und FlNr. 393/2 ist noch unklar, zwar haben beide Grundstückseigentümer eine Zustimmung zur Grenzbegradigung signalisiert, dennoch sollen die festgesetzten Baufenster eine Bebauung für beide Grundstücke in jedem Fall ermöglichen.

An der Grenze zwischen Parzelle 46 und 46a ist im ursprünglichen Bebauungsplan eine gemeinsame Grenzbebauung festgesetzt. Beide Parzellen befinden sich im Besitz eines Eigentümers. Die festgesetzte Grenzbebauung wurde bisher nur auf Fl.Nr. 418 umgesetzt, allerdings wurden Fensteröffnungen in der Ostfassade entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze angelegt. Die Umsetzung der ursprünglich geplanten Grenzbebauung auf Parzelle 46a ist aus diesem Grund nur sehr schwer möglich. Das Baufenster auf Parzelle 46a wird gedreht und so angeordnet, dass die gesetzlichen Mindestabstände nach BayBO zwischen dem bestehenden und geplanten Gebäude eingehalten werden können. Die differenzierte Höhenabstufung des Gebäudes nimmt Bezug auf das geplante Gebäude auf Parzelle 47 sowie auch auf das bestehende Gebäude Parzelle 46.

Durch die Drehung des Baukörpers entsteht zwischen den Gebäuden Parzelle 46, 46a, Fl.Nr. 421/6, 421/4 und 420/10 ein großzügiger Wohnhof.

#### Weitere städtebauliche Überlegungen

Um die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, wird für die Parzellen 46a/47 und 50a 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 im Grundstück 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 diese nicht unmittelbar gegenüber von Wohngebäuden liegen und deren Zufahrtswege möglichst kurz gehalten werden können. Ebenfalls aus Gründen einer Konfliktvermeidung wurden die oberirdischen Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten in ihrer Lage im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

Die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,9 wird nicht verändert. 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 höhere Zahl der erforderlichen Stellplätze, die sich zum Einen aus der Erhöhung der Zahl der Wohnungen, zum Anderen aber auch auf geänderte Anforderungen an die Zahl der Stellplätze durch die Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing ergibt, führt zwangsläufig zu einer Überschreitung der vom Gesetz zulässigen 50-%-igen Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) bei Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung, die damals festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,9 zu ermöglichen, 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 (GRZ<sub>2</sub>) BauNVO vertretbar.

#### Zulässigkeit des gewählten Änderungsverfahrens

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird nicht verändert.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Grundstücksfläche von ca. 13240 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 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.

**Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist damit zulässig.**

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Erschließung

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen.

Nachfolgekosten für die Stadt Freilassing entstehen nicht.

Freilassing,

Josef Flatscher  
Erster Bürgermeister

Aufgestellt 04.05.2012  
geändert am 28.11.2012  
zuletzt geändert am 06.02.2013

Magg Architekten