

Stadt Freilassing

18. Änderung Bebauungsplan „Klebing II“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Freilassing wurde 1998 als wirtschaftsfreundliche Stadt durch das Bayerische Wirtschaftsministerium ausgezeichnet. 2001 wurde das Wirtschaftsforum Freilassing als Zusammenschluss der in der Stadt ansässigen Wirtschaftsbetriebe gegründet.

Entlang der Industriestraße und Klebinger Straße siedeln erfolgreiche und führende Industrieunternehmen der Region, die durch ihr Wirken und ihre Geschäftsfelder weltweit verankert sind und Anerkennung genießen. Um den neuen Herausforderungen von „Industrie 4.0“ gewachsen zu sein, unterstützt die Stadt Freilassing diese im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeit.

So werden in der 18. Änderungen des Bebauungsplanes die starren Baugrenzen aus dem Jahr 1971 im Änderungsbereich aufgehoben und die Höhenentwicklung modernen und zeitgemäßen Ansprüchen angepasst. Dies ermöglicht den Unternehmen unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, konkurrenzfähig im internationalen Wettbewerb ihre Produktionsstätten zu realisieren. In Gesprächen mit den betroffenen Unternehmen wurde immer wieder zum Ausdruck gebracht, dass eine Überbauung der Grundstücksgrenzen wünschenswert ist, da sich aneinander reihende Grundstücke im Eigentum eines Unternehmens befinden. Andernfalls sehen sich die Unternehmen gezwungen, bei den zu stellenden Bauanträgen, regelmäßig Befreiungen der Baugrenzen zu beantragen. Siehe hierzu auch die bereits notwendige, erfolgte Verschmelzung der Grundstücke Flurstücknummer 1772/501 mit Flurstücknummer 1772/328 im Rahmen eines Bauantrages. Um dies zu vermeiden und den Verwaltungsaufwand bei den Genehmigungsbehörden entsprechend zu reduzieren, werden die Baugrenzen „zusammengelegt“. Städtebaulich bedeutet dies, dass in Zukunft homogener geplant werden kann, eine Verschachtelung der Gebäude vermieden wird und somit im gesamten Änderungsbereich ein in sich schlüssiges Industriegebiet weiterentwickelt wird. Grundlage für diese Überlegungen ist u.a. die Studie (Forschungsfeldkonzeption) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung vom 25.03.2015. Darin werden Ausgangspositionen bestehender Gewerbegebiete u.a. aus den 1960er Jahren untersucht, welche

„durch komplexe Problemlagen und heterogene Akteurskonstellationen gekennzeichnet“ sind.

Bei Bau und Konstituierung neuer Gebäudeanlagen bzw. bei notwendigen Erweiterungen von Gebäuden sind die Auflagen des Brandschutzes jedoch zu berücksichtigen.

Zugleich hat dies den umweltfreundlichen Vorteil, dass am Standort in Form von Nachverdichtung keine weiteren Flächen auf der „grünen Wiese“ versiegelt werden müssen.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätzen in der Stadt Freilassing unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange. Durch Nachverdichtung am bestehenden Standort wird einer weiteren Versiegelung von Grünflächen am Ortsrand entgegengewirkt.

Ferner wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Stadtbild aus. So ergibt sich in diesem Bereich eine in sich städtebaulich homogene Gewerbe- und Industriebebauung, welche modernsten Ansprüchen und der Lage innerhalb eines Stadtgebietes gerecht wird.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind bestehende Rechtsverhältnisse. So wurde die auf Flurstück 1772/321 befindliche Vergnügungsstätte (Löwen-Play) aufgekauft. Dieser Bereich soll für Zwecke gemäß §9 Abs.1 in Zukunft genutzt werden.

Die im Gewerbegebiet noch freien Flächen und freiwerdende Flächen sollen für Betriebserweiterungen bestehender Gewerbebetriebe, der Ansiedlung von produzierendem oder sonstigem Gewerbe zur Förderung neuer Arbeitsplätze etc. gesichert bleiben. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen, da diese Nutzungen in der vorliegenden Lage produzierendes Gewerbe verdrängen könnten und als potentielle Konkurrenz die bereits knappen gewerblich genutzten Gewerbeflächen in der Stadt Freilassing reduzieren. Bei dem anhaltend hohen Bedarf an Flächen für produzierendes Gewerbe sind, neben der Neuausweisung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet, die hier vorgesehene Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe städtebaulich notwendige Maßnahmen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen der Betriebe vor Ort ab Werk oder Lager zugelassen werden, wenn diese ab Werk oder Lager stattfinden und sie im Hinblick auf die verkauften Sortimente und die vorgesehene Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen in der Stadt erwarten lassen. Dies soll den ansässigen Betrieben und dem ansässigen produzierenden Gewerbe ausnahmsweise die Möglichkeit von angemessenen Lager- und Werksverkäufen einräumen.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieser Bebauungsplanänderung bilden die §§ 8 bis 10, 13a und 30 Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung, die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 und die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse der Stadt Freilassing vom 09.03.2010.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Die geplante Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die überbaubare Grundfläche beträgt ca. 59.360 m². Die Träger öffentlicher Belange wurden zur notwendigen Vorprüfung gemäß Anlage 2 durch das Bauamt der Stadt Freilassing mit Anschreiben vom 19.10.2017 und einer Frist zum 10.11.2017 beteiligt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, erbrachte, dass dem gewählten Verfahren nicht widersprochen wurde und Einvernehmen besteht, d.h. dass die 18. Änderung des Bebauungsplanes „Klebing II“ keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Auf den Umweltbericht kann verzichtet werden

2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss zur 18.Änderung erfolgte am 24.10.2016.
- Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgte gemäß Anschreiben vom 19.10.2017 mit Fristsetzung zum 10.11.2017.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.11.2016 bis 19.12.2016.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.11.2016 bis 19.12.2016.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom 22.03.2017 bis 24.04.2017.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom 22.03.2017 bis 24.04.2017.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt im Norden der Stadt Freilassing und wird erschlossen über die Industriestraße und Klebinger Straße. Unmittelbar an den Bebauungsplan grenzt im Süden die Straße „Am Feuerwehrhaus“ an.

- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücknummer 1772 / 107; 1772 / 110; 1772 / 294; 1772 / 303; 1772 / 304; 1772 / 306; 1772 / 314; 1772 / 317; 1772 / 320; 1772 / 321; 1772 / 324; 1772 / 325; 1772 / 328; 1772 / 329; 1772 / 330; 1772 / 335; 1772 / 347; 1772 / 370; 1772 / 376; 1772 / 451; 1772 / 465; 1772 / 468; 1772 / 492, welche mit Industriebauten bebaut sind
- Auf der Flurstücknummer 1772 / 321 befindet sich derzeit ein Spielsalon.
- Auf der Flurnummer 1772 / 306 befindet sich ein öffentliches Grundstück, dass derzeit als Parkplatzfläche genutzt wird.
- Auf der Flurnummer 1772 / 330 befindet sich die Gemeindestraße „Klebinger Straße“
- Auf der Flurnummer 1772 / 370 befindet sich die Gemeindestraße „Industriestraße“.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7,7 ha, in der Längenausdehnung ca. 315 m und in der Tiefe ca. 250 m.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Flurstücke sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervorgegangen sind. Siehe hierzu auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie den derzeit gültigen Bebauungsplan „Klebing II“.

Die Bebauung der Bebauungsplanänderung weist

- im Süden eine bestehende Bebauung mit Nutzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO aus.
- Im Osten begrenzt ein Industriegleis und die Bahnstrecke Freilassing – Mühldorf die Bebauung, anschließend sind Richtung Westen Grünflächen vorhanden.
- Im Norden ist ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO vorhanden.
- Im Osten begrenzt die Änderung die gemeindliche Industriestraße die Änderungsflächen. Daran anschließend besteht der Bebauungsplan „Handwerkerhof“.

Damit fügt sich die geplante Änderung in die Umgebung ein.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Industriestraße und Klebinger Straße. Im Bereich der Industriestraße befindet sich begleitend zur Straße ein Gehweg in öffentlicher Widmung.

Eventuelle Aufwendungen für Änderungen an Kanal-, Wasser- und Fernwärmeanschlüssen, die gegenüber dem Bestand erforderlich werden, sind durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

3.4 Geländebeziehungen

Die betroffenen Grundstücke befinden sich auf nahezu ebenem Gelände.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gilt der Bebauungsplan „Klebing II“ in seiner Fassung vom 12.12.2017 (18. Änderung).

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 107 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 110 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 294 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 267 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 303 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 304 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 305 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 306 ist im Besitz der Stadt Freilassing
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 314 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 317 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 320 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 321 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 324 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 325 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 328 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 329 ist in Besitz der Bayernwerk AG
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 330 ist in Besitz der Stadt Freilassing
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 331 ist in Besitz der Stadt Freilassing
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 335 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 347 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 370 ist in Besitz der Stadt Freilassing
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 376 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 451 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 465 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 468 ist in Privatbesitz
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1772 / 492 ist in Privatbesitz

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Freilassing wird gemeinsam mit der Stadt Bad Reichenhall in der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) als Oberzentrum eingestuft (siehe §1 LEP vom 22.08.2013, geändert lt. Ministerratsbeschluss vom 28.03.2017 unter Pkt. 2.1 sowie Anhang 2).

Die Aufgabe der Oberzentren unter Pkt. „ee“ ist dabei, dass diese „auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potentiale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“

4.2 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan soll „die Zahl der Arbeitsplätze ... insgesamt erweitert und ergänzt werden. Städtebauliche und funktionale Mängel sollen behoben ... werden“ (lt. ISEK Seite 22).

4.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Freilassing (ISEK)

Lt. Aussage des ISEK auf der Seite 99 unter Pkt. 2.3.1 – Leitlinien und Ziele – Positionierung des Wirtschaftsstandortes Freilassing / Positionierung der Stadt Freilassing als Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt sowie Seite 103 Pkt. 2.3.2 Leitlinien und Ziele – Städtebauliche Ordnung und Entwicklung sind folgende Punkte definiert:

„Die vorangegangenen Leitlinien und Ziele zur überörtlichen Positionierung des Wirtschaftsstandortes Freilassing ... sind bereits mit einigen Anforderungen an das Handlungsfeld „Städtebauliche Ordnung und Entwicklung“ verbunden. Die Anforderungen aus der überörtlichen Positionierung der Stadt Freilassing liegen dabei in erster Linie darin, Entwicklungsflächen in einem Umfang vorzusehen und zu verorten, der den Zielsetzungen der überörtlichen Positionierung quantitativ auch gerecht wird.“

Diese Punkte werden unter Berücksichtigung des Punktes Wirtschaftsstandort Freilassing im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sensibel und qualitativ mit einer entsprechenden Nachverdichtung am Standort aufgenommen. Damit entspricht diese Änderung den städtebaulichen Zielen der Stadt Freilassing.

4.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 24.02.1987 ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Industriegebiet“ dargestellt.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird das bestehende Industriegebiet in Industriegebiet und Gewerbegebiet unterteilt. Der Flächennutzungsplan wird über eine Berichtigung nachgeführt.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Berichtigung wird notwendig.



Auszug Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

- Südlich der 18. Bebauungsplanänderung grenzt der Bebauungsplan „Klebing II“ in der Fassung der 8. und 10. bis 14. Änderung an.
- Westlich ist bestehendes Grünland. Es besteht kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.
- Nördlich der 18. Bebauungsplanänderung grenzt der Bebauungsplan „Klebing II“ in der Fassung der 12. und 17. Änderung an.
- Östlich der 18. Bebauungsplanänderung grenzt der Bebauungsplan „Industriegelände in der Fassung der 1. und 31. Änderung und der Bebauungsplan „Handwerkerhof in der Fassung der 6. und 21.. Änderung an.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich der 18. Änderung als Industriegebiet ausgewiesen. Diese Festlegung wird in der 18. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

Industriegebiet (Bestand):

- Fl.-Nr. 1772 / 107
- Fl.-Nr. 1772 / 110
- Fl.-Nr. 1772 / 294
- Fl.-Nr. 1772 / 303
- Fl.-Nr. 1772 / 304
- Fl.-Nr. 1772 / 320
- Fl.-Nr. 1772 / 321
- Fl.-Nr. 1772 / 324
- Fl.-Nr. 1772 / 325
- Fl.-Nr. 1772 / 328
- Fl.-Nr. 1772 / 329
- Fl.-Nr. 1772 / 335
- Fl.-Nr. 1772 / 347
- Fl.-Nr. 1772 / 451
- Fl.-Nr. 1772 / 465
- Fl.-Nr. 1772 / 468
- Fl.-Nr. 1772 / 492

Gewerbegebiet (neu):

- Fl.-Nr. 1772 / 267
- Fl.-Nr. 1772 / 305
- Fl.-Nr. 1772 / 306
- Fl.-Nr. 1772 / 314
- Fl.-Nr. 1772 / 317
- Fl.-Nr. 1772 / 331
- Fl.-Nr. 1772 / 347
- Fl.-Nr. 1772 / 376
-

Straße (Bestand):

- Fl.-Nr. 1772 / 330
- Fl.-Nr. 1772 / 370

Bestandsschutz (nur Hinweis)

Die Regelung des Bestandsschutzes bezieht sich auf Punkte, welche u.U. durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes berührt sein können, z.B. genehmigte Abweichungen zum derzeit gültigen Bebauungsplan.

Neuregelung

Die Wandhöhe wird von derzeit 12,0 m auf 16,0 m erhöht. Grundlage hierfür ist die Notwendigkeit, ohne Versiegelung neuer Flächen am Stadtrand, die Grundlagen für die Logistik der Unternehmen zu verbessern. So können u.a. Bestandsgebäude mit weiteren Stockwerken erweitert werden, Hochregale nachgerüstet bzw. neu gebaut werden.

Die Erhöhung der Wandhöhe ermöglicht, wie bereits erwähnt, eine Nachverdichtung am Standort und verhindert so eine Neuversiegelung weiterer Flächen.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierbei nicht zu befürchten.

Regelung der Baugrenzen und Abstandsflächen

Die Baugrenzen werden teilweise bis auf 1,0 m an die Straßenbegrenzungslinie, Richtung Gleisanlage und partiellen Grundstücksgrenzen geführt. Grundlage dieser Entscheidung ist das städtebauliche Gesamtbild entlang des Straßenraumes, aufbauend auf dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 15.10.1970 sowie der danach baurechtlich genehmigten Ausführungen der Bestandsbauten der letzten Jahrzehnte. Durch die Berücksichtigung des Bestandes wird städtebaulich für ein einheitliches und homogenes Straßenbild gesorgt und am Bestand anlehnend die Fassadenentwicklung fortgeführt. Die Abstandsflächen selbst können rechtskonform auf öffentlichen Straßengrund nachgewiesen werden. Einer Verkürzung der Abstandsfläche über die gesetzlichen Vorgaben hinaus bedarf es nicht.

Grundstücksübergreifende Baufenster

Auf Grund der Grundstückskaufentwicklung der letzten Jahrzehnte sind mehrere Flurstücke mit gleichen Besitzer vorhanden. Durch die grundstücksübergreifenden Baufenster soll vermieden werden, wie sich in den letzten Jahren immer wieder gezeigt hat, dass durch Befreiungen vom Bebauungsplan baugrenzen aufgehoben wurden und über Flurgrenzen hinweg, Bebauungen ermöglicht wurden. Diese neue Regelung soll sicher stellen, dass städtebaulich homogene Gebäudekomplexe unter Berücksichtigung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken, welche in dritten Eigentum sind, gebaut werden können. Hier sind vor allem auch die brandschutztechnischen Anforderungen wie Fluchtwege, Gebäudeumfahrten etc. zu berücksichtigen. Diese sind im Einzelfall zusammen mit dem Bauantrag durch ein entsprechendes Brandschutzgutachten nachzuweisen. Da bereits Bestandsgebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen zusammen gebaut wurden, wird hier bewusst keine Regelung getroffen, so dass eine abweichende Bauweise (weder offene oder zwingend geschlossene Bauweise) verwendet werden muss. Ausschlaggebend sind hierfür die nachbarliche Zustimmung, die Zustimmung zum Brandschutznachweis durch den jeweiligen Brandschutzsachverständigen.

Damit wird der jahrzehntelangen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes Rechnung getragen.

Es wird empfohlen, Grundstücke nach einer grundstücksübergreifenden Bebauung zu verschmelzen, damit im entsprechenden Kataster ein eindeutiger und übersichtlicher Rechtszustand wiedergegeben werden kann.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Industriestraße, welche eine Breite des Straßenraumes von ca. 13 m aufweist, sowie der Klebinger Straße, mit einer Breite des Straßenraumes von ca. 7 m.

Damit werden die Anforderungen gemäß Pkt. 4.3 - Begegnen RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) eingehalten.

Die beiden Straßen sind somit als Erschließungsstraßen geeignet. Die Verkehrsbelastung wird sich nur unwesentlich erhöhen.

5.3 Grünordnung / Umwelt

Die Belange der Grünordnung und Umwelt wurden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie durch die Anlage 2 gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB abgeschätzt. Diesen Belangen steht nichts entgegen.

5.4 Kenndaten der Planung

Die Grundflächenzahl wird von derzeit 0,68 auf 0,8, die Baumassenzahl von derzeit 0,7 auf 10,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erhöht. Damit wird den Unternehmen die Möglichkeit gegeben, sich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben optimal zu entwickeln. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, da es sich hier um ein jahrzehntlang gewachsenes Industriegebiet handelt, welches nun neu ausgerichtet wird. Durch die entsprechende Dimensionierung der bereits bestehenden und ausgebauten Erschließungsstraßen (Klebinger Straße und Industriestraße), deren Gestaltung durch Baumreihen und Gehwegen hin zu den Grundstücken, ist auch hier eine städtebauliche, in sich homogene Entwicklung gewährleistet. Die Erhöhung der Wandhöhe ermöglicht, wie bereits erwähnt, eine Nachverdichtung am Standort und verhindert so eine Neuversiegelung weiterer Flächen. Siehe auch hier Pkt. 1.1 „Forschungsfeldkonzeption“.

Die freie Wahl der Dachkonstruktion und Dachform ermöglicht den Unternehmen gemäß ihren wirtschaftlichen Anforderungen das Dach auszubilden, z.B. durch Kranbahnen, Lastenzüge etc. Negative städtebauliche Entwicklungen sind hierbei nicht zu befürchten, da es sich hier um ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet handelt. Damit wird dem Gedanken der §§ 8 Abs.1 und 9 Abs. 1 BauNVO Rechnung und der Intention der Stadt Freilassing als wirtschaftsfreundlicher Stadt Rechnung getragen.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierbei nicht zu befürchten.

6. Vorhabenbezogene Gutachten

1968 wurde im südlichen Bereich des Industriegebietes ein Wohn- und Geschäftshaus durch das Landratsamt genehmigt. 1973 hat die Stadt Freilassing für das Gesamtgebiet einen Bebauungsplan aufgestellt, dessen Inhalt ein Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO ist. Bereits bei der Aufstellung

1973 gab es den Konflikt zwischen der Genehmigung eines Wohn- und Geschäftshauses und den Inhalten des § 9 BauNVO. Mit der damaligen Bebauungsplanaufstellung zu einem Industriegebiet, hat bereits der damalige Stadtrat entschieden, dass das gesamte Areal ein Industriegebiet werden soll. Das Wohn- und Geschäftshaus genießt Bestandsschutz. Immissionsschutztechnische Auswirkung auf das im Industriegebiet liegende Gebäude wird in Einzelverfahren zum jeweiligen Bauantrag untersucht. (siehe auch Pkt. 6.1). An der grundlegenden Intention ändert sich nichts, allerdings wird die Festsetzung an die bestehenden und sich entwickelnden Nutzungsstrukturen der Umgebung südlich des Plangebietes angepasst.

6.1 Schalltechnische Empfehlung des Büros C.Hentschel Consult, Freising

Aus schalltechnische Sicht werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine neuen Konflikte geschaffen.

Zum Schutz der angrenzenden Aufenthaltsräume wird festgesetzt, dass im Rahmen eines Bauantrags oder eines Änderungsantrags eine schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm vorzulegen ist.

Diese Vorgehensweise wurde mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Landratsamt abgestimmt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes der städtischen Weiterentwicklung in Freilassing Rechnung getragen und zukunftsorientiert geplant wird.

7. Auswirkungen/Umweltprüfung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante versiegelte Fläche entspricht in etwa dem heutigen versiegelten Bestand. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Freilassing, den 26.03.2018

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister