

## **BEGRÜNDUNG**

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 85 Teil A für den Bereich nördlich des Ruinenweges

### **1. Ursprüngliche Planung**

In der Stadt Waldkraiburg wurde im Jahr 2000 der Bebauungsplan Nr. 85 Teil A aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, Flur-Nr. 1372/2 -1372/28, 1372 und 1374 (Teil), alle Gemarkung Waldkraiburg.

Ziel der Planung war es, den Bereich nördlich des Ruinenweges, neu zu ordnen, da die Fa. Netzsch beabsichtigte, einen Teil ihres Betriebes am Ruinenweg auszusiedeln. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 85 Teil A verfolgte die Stadt Waldkraiburg das Ziel, das frei gewordene Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen.

### **2. Planungsziel**

Der Bebauungsplan erfüllt heute weder eine ordnende Funktion noch trägt er dazu bei, eine gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. In vielen Fällen führen die gefassten Festsetzungen zu unverhältnismäßig hohem Verwaltungsaufwand und behindern eher die städtebauliche Entwicklung. Nachverdichtungen und Erweiterungen, welche sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch unter Umweltschutzgesichtspunkten erwünscht sind, sind erleichtert durchführbar, wenn sie nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes beurteilt und realisiert werden können. Indem innerstädtische, bereits erschlossenen Flächen vorrangig intensiver genutzt bevor neue Baugebiete in Standrandlage ausgewiesen werden, wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Auf Grund von bereits zahlreichen ausgesprochenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Seitens der Baugenehmigungsbehörde kann die Einhaltung der getroffenen Regelungen nicht mehr durchgesetzt werden.

Das Gebiet ist heute vollständig bebaut. Das ursprünglich gesetzte Ziel, das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen, wurde erreicht. Aus den genannten Gründen veranlasst die Stadt Waldkraiburg die Aufhebung des Bebauungsplanes.

### **3. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.057 qm wovon ca. 1.940 qm auf die Erschließung und öffentliche Grünfläche entfallen.

Derzeit wird das restliche, nördlich liegende Firmenareal mit einer Gesamtfläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup> durch den Bebauungsplan Nr. 85 Teil B für den Bereich nördlich des Ruinenweges überplant um ebenfalls einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,32 bzw. 0,44 festgesetzt. Die beiden Verfahren werden im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung samt der festgesetzten Größe der überbaubaren Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 85 Teil B liegt weit unterhalb der im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegte Höchstgrenze von 20.000 qm. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung, durchgeführt.

#### 4. Erschließung

Das Wohngebiet ist durch die errichtete Stichstraße mit Wendekreis erschlossen.

#### 5. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt.

#### 6. Altlasten

Bei der chemischen Untersuchung von Boden-, Bodenluftproben durch die IGEWA GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser, wurden keine signifikanten Belastungen festgestellt.

Häufig waren untersuchte Parameter in den Proben nicht nachweisbar. Bei den bereichsweise angetroffenen Auffüllungen handelt es sich um umgelagerte Boden ohne schädliche Verunreinigungen.

Durch das Gutachten Nr. 98041 vom 11.01.1999 wurde festgestellt, dass in geo-/altlastentechnischer Sicht das Grundstück uneingeschränkt bebaubar ist.

Aus geotechnischen und wirtschaftlichen Gründen wird bei einer Neubebauung eine Unterkellerung geplanter Gebäude empfohlen.

Waldkraiburg, den 01.03.2023