

Bebauungsplan Nr. 29, 13. Änderung der Stadt Waldkraiburg für das Gewerbe- und Industriegebiet an der Daimlerstraße

Begründung

Fassung vom: 16.05.2023

Auskünfte: Stadt Waldkraiburg - Bauamt -
 Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
 Tel.: 08638 / 959 - 0
 Fax: 08638 / 959 - 200

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179 / 925 541
 Fax: 08179 / 925 545

Inhalt:

1. Planungsbedürfnis und Zielsetzung
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Darstellung im Flächennutzungsplan
4. Änderungen gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung
5. Verkehrsflächen und Erschließung
6. Grünordnung und Artenschutz
7. Immissionsschutz
8. Altlasten



1. Planungsbedürfnis und Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg weist nördlich und südlich der Daimlerstraße größere Gewerbe- und Industriegebiete aus, die aktuell weitgehend bebaut sind, bzw. deren noch unbebaute Flächen für Erweiterungen dort ansässiger Firmen (z. B. im Norden für die SGF GmbH & Co. und die Kraiburg TPE GmbH & Co.) vorgesehen sind. Als Oberzentrum hat die Stadt Waldkraiburg u. a. die Aufgabe, durch Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen die Grundlage für den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu legen. Erweiterungen des vorhandenen Gewerbegebietes im Norden der Daimlerstraße sind aufgrund der Betroffenheit von Waldflächen, des Natur- und Artenschutzes und des Trinkwasserschutzes schwierig. An die Stadt herangetragene Erweiterungswünsche ansässiger Betriebe können aufgrund der wenigen, zur Verfügung stehenden freien Flächen nicht mehr befriedigt werden oder müssen daher durch Nachverdichtung in den genannten Gewerbegebieten zur Umsetzung kommen. In diesem Zusammenhang ist auf die bereits rechtskräftige 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zu verweisen, in der, um notwendige Betriebserweiterungen der Firma Netzsch vor Ort zu ermöglichen, der an das Betriebsgelände angrenzende gehölzbestandene Grünzug in Mitarbeiterstellplätze umgewandelt wurde.

In jüngster Zeit wurden seitens der ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe weitere Anfragen an die Stadt gerichtet, ob vorhandene Grünflächen zur gewerblichen Erweiterung zur Verfügung gestellt werden können. Grundsätzlich ist aus Sicht der Stadt ein erhöhter Gewerbeflächenbedarf zur Sicherung der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe auszumachen, der mit zunehmendem Maße an Flächenverfügbarkeiten scheitert. Die Anfragen ansässiger Betriebe (z. B. MD Elektronik) nahm die Stadt Waldkraiburg nun zum Anlass, sich generell mit den Möglichkeiten auseinander zu setzen, wie der zukünftige Flächenbedarf der im Gewerbegebiet südlich der Daimlerstraße ansässigen Firmen an Ort und Stelle durch Nachverdichtung zu befriedigen sei.

Aus diesem Grund wurde für den Planumgriff des Bebauungsplanes Nr. 29 ein Konzept erstellt, welches weitere Nachverdichtungspotentiale auslotet und in die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mündet. Die hier vorliegende 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird somit der Zielsetzung der Stadt Waldkraiburg gerecht, ansässigen Gewerbebetrieben bestmögliche Standortbedingungen zu bieten und damit einen Beitrag zur Sicherung der heimischen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes in der Stadt Waldkraiburg zu leisten.

Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 13. Änderung umfasst den Geltungsbereich des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29. Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Waldkraiburg für das Gewerbe- und Industriegebiet an der Daimlerstraße ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 29 mit allen bisherigen Änderungen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 72,9 Hektar.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986 in der Fassung der 4. Änderung vom 02.06.1995 vor. Der Planbereich ist im rechtskräftigen FNP als Gewerbe- (GE) bzw. Industriegebiet (GI) bzw. Sondergebiet (SO) und Wald-/Grünfläche dargestellt.

4. Änderungen gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung

Auf Basis des erstellten Konzeptes für die Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 werden folgende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vollzogen:

4.1 Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9

War bisher für die Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 29 eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, soll diese Festsetzung generell auf 0,9 erhöht werden. Mit der Erhöhung der GRZ erweitert sich das Baurecht für die Hauptgebäude im Planbereich generell um ca. 11 %. Aus Sicht der Stadt Waldkraiburg ist der über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO liegende Wert in dem weitgehend bebauten Gebiet städtebaulich tolerierbar und mit Blick auf die Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Indem auf diese Weise Neuausweisungen von gewerblich nutzbaren Flächen im Wald vermieden werden, wird die Stadt der Vorgabe: Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der gesetzlichen Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, gerecht.

4.2 Umwandlung des zentralen Grünzuges in Stellplätze als Grundlage für die erforderliche Betriebserweiterung der Firma MD Elektronik

Die mittelständige Firma MD Elektronik benötigt dringend Erweiterungsflächen, die unmittelbar an das bisherige Betriebsgelände angrenzen: Das Betriebsgelände der Firma MD Elektronik umfasst derzeit die Flurstücke 458/12, 458/15, 458/88, Gemarkung Waldkraiburg und liegt zwischen Neutraubling, Geretsrieder, Traunreuter und Teplitzer Straße. Im Weiteren ist das Flurstück 457, Gemarkung Waldkraiburg im Besitz der Firma MD Elektronik. Um Betriebsabläufe, Materialflüsse und Prozesse effizienter zu gestalten, ist nun die Zusammenführung der genannten Flurstücke zu einem zusammenhängenden Standort geplant. Zu diesem Zweck ist einerseits eine Verlegung des

Grünstreifes, der derzeit auf dem Flurstück 458/10, Gemarkung Waldkraiburg nach Osten zur Geretsrieder Straße führt, durch Flächentausch vorgesehen. So soll zukünftig die Verbindung südlich auf dem Flurstück 457, Gemarkung Waldkraiburg liegen und dort für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung zur Geretsrieder Straße darstellen. Durch die beabsichtigte Umlegung ist die bisher geradlinige Überquerung der Geretsrieder Straße im Zuge des Geh- und Radweges künftig nicht mehr möglich. Die künftige Überquerungsstelle ist um ca. 70 m nach Süden versetzt. Der Nachteil der nun längeren Wegstrecke wird in Abwägung mit der Zielsetzung, der Firma MD Elektronik die Möglichkeit zu eröffnen, ein zusammenhängendes Firmengelände ohne trennenden Grünstreifen zu gestalten, in Kauf genommen.

Darüber hinaus soll der bislang vorhandene Nord – Süd - verlaufende Grünzug gleich in der 11. Änderung des Bebauungsplanes vollständig in Mitarbeiterstellplätze umgewandelt werden, wobei die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung durchgängig beibehalten wird.

Neben der mit der Umlegung verbundenen längeren Wegeverbindung ist somit auch ein Verlust an gehölzbestandenen Grünflächen im Umfang von gesamt 13.410 m² verbunden. Um ihrer Verantwortung für den Umwelt- und Klimaschutz gerecht zu werden, wird für den bilanzierten Verlust an Grünfläche eine 15.422 m² große Aufforstung auf dem Flurstück 343, Gemarkung Aschau am Inn vorgenommen. Dabei handelt es sich um eine Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Waldkraiburg. Insgesamt kann auf diese Weise der zukünftige Flächenbedarf der Firma MD Elektronik durch Nachverdichtung an Ort und Stelle gedeckt werden.

Mit der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzung 6.2, die für ausgewählte Flurstücke (weitgehend Grundstücke der Firma MD Elektronik) gilt, wird die in der Stadt Waldkraiburg anzuwendende Regel zur Gliederung der Stellplätze flexibler gehandhabt: So ist weiterhin je 5 Stellplätze die Pflanzung eines Baumes nachzuweisen, der jedoch nicht in einem Pflanzbeet zwischen den Stellplätzen liegen muss, sondern auch im unmittelbaren Umfeld (z. B. an der Kopfseite der Stellplätze) anschließen kann. Auf diese Weise kann auf den genannten Grundstücken eine sinnvollere Gesamtplanung für die erforderlichen Stellplatz- und Niederschlagsversickerungsflächen realisiert werden.

4.3 Reduzierung von Grünflächen

Im Weiteren wird gegenüber der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf die privaten Grünflächen entlang der Daimlerstraße und nördlich der Neutraublinger Straße verzichtet, zumal für diese Flächen bereits bisher eine Nutzung als Parkplatz zulässig war. Entsprechend erhalten die ansässigen Firmen mehr Gestaltungsfreiheit in der Nutzung der Flächen. Die städtebau-

lich erforderliche Eingrünung entlang der Daimlerstraße ist weiterhin durch Festsetzung von Einzelbäumen gewährleistet. Gleichfalls wird auf die südlich auf Flurnummer 458/80, Gemarkung Waldkraiburg gelegene Grünfläche verzichtet, um auch dort Möglichkeiten für andere Nutzung zu schaffen.

5. Verkehrsflächen und Erschließung

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergeben sich keine Änderungen an der Erschließung.

6. Grünordnung und Artenschutz

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan



der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung), da es sich bei dem Planbereich um ein Gewerbegebiet mit bereits bestehendem Baurecht handelt. Dennoch bedingt die Realisierung der vorgelegten Planung die Rodung von gehölzbestandenen Bereichen zwischen Neutraubinger und Teplitzer Straße (vgl. Foto linke Seite). Bei den zu rodenden Gehölzen handelt es sich um einen Mischbestand aus vorwiegend jungem bis mittelaltem

Ahorn, Fichte, Hainbuche, Buche sowie heimischen Sträuchern wie Hasel, Heckenkirsche und Schneeball. Für den Verlust von 13.410 m² Grünfläche wird eine naturnahe Ersatzaufforstung (standortgerechter Laubmischwald) im Umfang von 15.422 m² auf dem Flurstück 343, Gemarkung Aschau am Inn durchgeführt. Damit werden waldgesetzliche Belange in ausreichender Weise berücksichtigt und zugleich neue ökologische Funktionen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes geschaffen.

Mit Realisierung der Planung geht im Bereich des Grünstreifens ein Verlust an Gehölzen jungen bis mittleren Alters einher, die innerhalb des Gewerbegebietes wenig störungsempfindlichen Vogelarten als Lebensraum dienen können. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es erforderlich, die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel in der Zeit vom 1. Oktober bis 28 Februar durchzuführen. Dadurch wird eine Tötung von europarechtlich geschützten Vogelarten ausgeschlossen.

7. Immissionsschutz

Die bislang im Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der Emissionskontingente werden unverändert beibehalten, da mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes keine für den Immissionsschutz relevanten Änderungen verbunden sind.

8. Altlasten

In der Zeit zwischen 1939 und 1945 waren im Bereich des Mühldorfer Harts Betriebe der Rüstungsindustrie, die heute teilweise Altlastenstandorte darstellen, ansässig. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten.

Waldkraiburg, den _____

1. Bürgermeister Robert Pötzsch