

STADT NEUÖTTING

Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GEWERBEGEBIET BURGERFELD II" 2. ÄNDERUNG

- Ersatzlose Herausnahme folgender Erschließungsteile:
- Burgerfeld Straße (zwischen Sankt- Johann- Straße und Bemberger Weg)
 - Wendeerschließung am Bemberger Weg (Nordseite)
- und einheitliche Festsetzung GRZ, GFZ und Wandhöhen

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 20.03.2020
Ergänzt am 02.06.2020

STADT NEUÖTTING - BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „GEWERBEGEBIET BURGERFELD II“

2. ÄNDERUNG

Ersatzlose Herausnahme folgender Erschließungsteile:

- Bürgerfeld Straße (zwischen Sankt- Johann- Straße und Bemberger Weg)
 - Wendeerschließung am Bemberger Weg (Nordseite)
- und einheitliche Festsetzung GRZ, GFZ und Wandhöhen

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Bürgerfeld II“ wurde am 06.03.1996 rechtsverbindlich. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war seinerzeit ein Antrag auf Errichtung einer Werkstatt für Behinderte durch die Ruperti-Werkstätten auf dem Grundstück Fl.Nr. 861 der Kongregation der Schwestern vom Hl. Paulus. Wegen dieses konkreten Bauwunsches wurden im Bebauungsplan die sog. „Bürgerfeldstraße“ und eine ca. 110 m lange Erschließungsstraße mit Wendehammer geplant.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind inzwischen ca. 24 Jahre vergangen. Die Ruperti-Werkstätten haben im Altöttinger Gewerbegebiet „Hirschwinkel“ gebaut. Keiner der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Bürgerfeld II“ hat seither Bereitschaft gezeigt, seine Fläche zu bebauen, oder zu veräußern.

Im Straßenbauprogramm für 2020 hat nun der Stadtrat Neuötting beschlossen, die Gewerbeerschließungsstraße Bemberger Weg endgültig herzustellen. Da derzeit für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Bürgerfeld II“ keine Bauabsicht besteht und die Stadt die notwendigen Erschließungsflächen für die „Bürgerfeldstraße“ und die ca. 110 m lange Erschließungsstraße mit Wendehammer bisher nicht erwerben konnte, ist es zur Herstellung einer klaren und rechtssicheren Situation geboten, diese als öffentliche Erschließungsflächen seinerzeit vorgesehenen Flächen aus der Planung herauszunehmen.

Die Erschließung der Gewerbeflächen ist nach wie vor sichergestellt über den Bemberger Weg von Süden (die Straße Bemberger Weg liegt im Umgriff des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 „Bürgerfeld“), über die Tuchmacherstraße (Planstraße am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Bürgerfeld II“) und teilweise über die St.-Johann-Straße von Norden her.

Der Stadtrat der Stadt Neuötting hat in der Sitzung am 16.01.2020 mit Beschluss Nr. 880 und Ergänzung zum Änderungsbeschluss mit Sitzung vom 20.05.2020 mit Beschluss Nr. 25 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Bürgerfeld II“ beschlossen.

Die bisherigen öffentlichen Erschließungsflächen „Bürgerfeldstraße“ und die ca. 110 m lange Erschließungsstraße mit Wendehammer werden ersatzlos aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Bei der Erstellung des Änderungsentwurfs ist ein weiterer Punkt aufgefallen.

Bei der ursprünglichen Planung wurde unterschiedliches Baurecht (teilweise 2-geschossig, WH 8,50 m, teilweise 3-geschossig, WH 11,00 m) festgesetzt, wobei die Abgrenzung des Baurechts – der damaligen Planung angepasst – mitten durch die Grundstücke verläuft.

Aus städtebaulicher Sicht und um klare Verhältnisse zur späteren Abrechnung des Erschließungsbeitrages zu schaffen, wird das Baurecht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheitlich festgesetzt mit einer GRZ von 0,50, einer GFZ von 1,00 und einer Wandhöhe von max. 9,00 m. Die zulässige Wandhöhe (entspricht max. 2 gewerblichen Geschossen) wird dabei um 0,50 m gegenüber der bisherigen Festsetzung (max. 8,50 m) angehoben, weil aktuelle Vorschriften (insbesondere Energieeinsparverordnung – ENEC) größere Aufbaustärken bei Geschossdecken, Dächern, etc. erfordern.

Die Grundzüge der Planung ändern sich dadurch nicht.

Die Festsetzungen bezüglich GRZ, GFZ und Wandhöhe mit Angabe der Vollgeschosse werden einheitlich mit gleichen Werten für den gesamten Geltungsbereich aufgenommen.

Aufgrund der gleichlautenden Festsetzungen gibt es nun keinen Unterschied mehr zwischen der bisherigen Teilfläche GE 14 und GE 15, insofern wird die Bezeichnung GE 15 aus den Festsetzungen herausgenommen. Die Abgrenzung zur Teilfläche GE 13 e bleibt wegen der unverändert unterschiedlich erhaltenen Schallschutzwerte nachwievor bestehen.

Allen weiteren Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

Hinweis zur 2. Änderung:

Da der Erstplan nicht in digitaler Form vorliegt, wurde der Planteil der 2. Änderung auf der Grundlage der aktuellen Lageplandaten der Stadt Neuötting (dxf-Daten Stand 30.01.2020) komplett neu erstellt.

Dabei wurden die zeichnerischen Darstellungen, Festsetzungen, Maße usw. des Erstplanes genau übernommen.

Der Textteil/ Festsetzungsteil des Erstplanes wurde als Scan unverändert übernommen, hier wurden lediglich die Farbdarstellungen der Zeichenerklärung an die neuen Farben der Planteils angeglichen.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im bestehenden Festsetzungstext während des Verfahrens zur besseren Übersicht in blauer Schriftfarbe gekennzeichnet (bei der Endausfertigung wird die Schriftfarbe dann wieder in schwarz dargestellt).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Bürgerfeld II“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

aufgestellt: Neuötting, den 20.03.2020, ergänzt 02.06.2020