



Gemeinde Großkarolinenfeld

**Änderung des Bebauungsplans
„Ortszentrum“**

Änderungsbereich:
Bereich „Altes Rathaus“



Begründung

zum Entwurf vom 04.05.2021
i.d.F.v. 16.08.2021

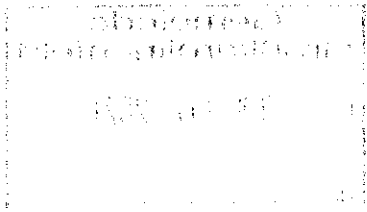
Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3a
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele
- 03. Festsetzungen
- 04. Änderungsbilanz
- 05. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis



01. Vorbemerkung

Nach Umzug der Gemeindeverwaltung in das neue Rathaus steht das alte Rathaus leer und soll mit neuen Nutzungen wiederbelebt werden. Im Zuge der letzten Änderung des Bebauungsplanes wurden Nachfolgenutzungen diskutiert- allerdings wurde in Folge die bestehende Nutzung mangels konkreter Nutzungsvorstellungen beibehalten. Um bei künftigen Nutzungen flexibel zu sein, sollen deshalb der bisher festgesetzte Besondere Nutzungszweck und die Gemeinbedarfsbindung entfallen.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem gemeindlichen Entwicklungsziel einer zeitgemäßen Dorferneuerung
- aus dem städtebaulichen Ziel einer ortsverträglichen Nachfolgenutzung bestehender Bausubstanz,
- aus dem planungsrechtlichen Ziel einer Anpassung der bestehenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung an den Gebietscharakter nördlich der Kolberstraße/ nördlich des Karolinenplatzes

Das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen sollen, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 wird durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

02. Ziele

- Änderung des besonderen Nutzungszweckes „Rathaus“ im Änderungsbereich in eine Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“
- Reduzierung der Gemeinbedarfsbindung auf das neue Rathaus mit seinen Außenbereichsanlagen nordwestlich und südwestlich des alten Rathauses
- Beibehaltung der Zweckbestimmung Fußgängerbereich nordöstlich und südöstlich des alten Rathauses
- Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung und der Maßnahmen zum Schallschutz

03. Festsetzungen

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundfläche des alten Rathauses und die dazugehörigen bisherigen Gehsteigflächen nordöstlich und südöstlich des Gebäudes

Änderungen von Festsetzungen

Gemäß den Zielen der Bebauungsplanänderung.

Eine künftig zulässige Mischnutzung soll Nachfolgenutzungen erleichtern. Sie entspricht dem Gebietscharakter außerhalb des Rathausarsenals nördlich der Kolberstraße und nördlich des Karolinenplatzes. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da sie der urbanen Entwicklung der Straßenräume Ortsmitte Großkarolinenfeld gem. städtebaulicher Feinuntersuchung von 2020 widersprechen würden.

Die Abgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf des übrigen Rathausarsenals war an die nordwestliche und südwestliche Gebäudeseite zu verlagern, um die Umgrenzung um das neue Rathaus und seine Außenbereichsanlagen wieder zu schließen.

Die den Bauraum betreffenden Festsetzungen wurden unverändert aus der letzten Änderungsfassung übernommen.

04. Änderungsbilanz

alt	Nutzungszweck „Rathaus“	neu	„Mischgebiet“ (flächengleich mit altem Rathaus zgl. Gehsteige)
alt	Abgrenzung „Gemeinbedarf“	neu	Abgrenzung Gemeinbedarf ohne altes Rathaus

05. Auswirkungen

- Mit der Änderungsplanung wird das beschriebene gemeindliche Entwicklungsziel einer zeitgemäßen Dorferneuerung gestützt und das städtebauliche Ziel einer ortsverträglichen Nachfolgenutzung bestehender Bausubstanz planungsrechtlich gesichert.
- Im Änderungsbereich werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ in der Fassung der Änderung von 2017 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
- Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 16.08.2021



Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Großkarolinenfeld 10. Nov. 2021

FESSLER
1. Bürgermeister

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1979- 1991
Bebauungsplan „Ortszentrum“/ Architekturbüro Ludwig Labonte/ 1995
Bebauungsplan „Ortszentrum“- Änderung/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2017
digitale Flurkarte/ Auszug aus GIS Gemeinde Großkarolinenfeld/ erhalten 27.04.2021
Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 27.04.2021
Feinuntersuchung zur Neugestaltung der Straßenräume in der Ortsmitte/ AKFU von Angerer Konrad
Fischer Urbaniak/ Frühjahr 2020

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen