



**ORIGINAL**

**Gemeinde Großkarolinenfeld**

**Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes  
„Bahnhofstraße Nord“**

Änderungsbereich: Bahnhofstraße-Ost  
Erweiterungsbereich:  
Westheimer Platz und Fl.Nr. 411/6

**Begründung**

zum Entwurf vom 27.09.2016  
in der unveränderten Fassung vom 13.12.2016

Maßstab 1:1000  
0,34 m<sup>2</sup>  
F&F



Planung

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

## 01. Vorbemerkung

Die Bahnhofstraße Nord wurde in den Jahren 2014/15 in Übereinstimmung mit dem geänderten Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nord“ (Bekanntmachung 19.02.2014) ausgebaut. Ausführungsbedingt kam es zu Abweichungen gegenüber der Ausbauplanung (Grundlage der damaligen Änderungsplanung). Zwischen Bahnhof und Bahnhofstraße wurde gleichzeitig eine Park & Ride Anlage errichtet. Dieser Bereich war, da es sich um Bahnflächen handelte, nicht Teil der damaligen Bebauungsplanänderung. Zwischenzeitlich sind die Entwidmungsverfahren mit der Bahn abgeschlossen und die entsprechenden Grundstückserwerbe durch die Gemeinde getätigt.

Zusätzlich soll zwischen Bahnhofstraße und Tulpenweg eine Fuß- und Radwegeverbindung entstehen.

Um den Straßenausbau mit dem Planungsrecht zu harmonisieren, ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Bahnhofstraße Ost" i.d.F. der Änderung von 2014 hinsichtlich der Abweichungen der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich zu ändern.

Um die Fußgänger Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Tulpenweg planungsrechtlich zu sichern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Bahnhofstraße Ost" i.d.F. der Änderung von 2014 in dem Bereich der Fl.Nrn 309/29T und 309/7T zu ändern.

Um die Erschließung der Park & Ride Fläche und des Westheimer Platzes planungsrechtlich zu sichern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Bahnhofstraße Ost" i.d.F. der Änderung von 2014 um diese Verkehrsflächen zu erweitern. Die Einbeziehung in die Bauleitplanung wurde möglich, da durch die Freistellung dieser Flächen von Bahnbetriebszwecken die Eigenschaft als Bahnbetriebsanlage einer Eisenbahn endete mit der Folge, dass die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§38 BauGB i.V.m. § 18 AEG) entlassen wurden und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn- Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung wieder vollständig überging. Mit der Schaffung der Park & Ride Anlage und der kleinen Parkanlage im direkten Umfeld des Bahnhofs wurde der zentrale Ortskern Großkarolinenfelds erheblich aufgewertet.

Um die Bedeutung der Bahnhofstraße als nördliches Bindeglied zwischen den Baugebieten nördlich und südlich der Bahn auch planerisch darzustellen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Bahnhofstraße Ost" i.d.F. der Änderung von 2014 um die Verkehrsfläche der Fl.Nr. 411/6 (bisher Filzenweg) bis zur Schranke zu erweitern und in einem anderen Verfahren dieses Teilstück des Filzenweges in Bahnhofstraße umzuwidmen.

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 § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 wird durchgeführt.

## 02. Ziele

- Bereinigung der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in der Satzung
- Ergänzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
- Ergänzung der Verkehrsfläche/ Grünfläche der Park & Ride Anlage
- Ergänzung der Verkehrsfläche Filzenweg, Teil Fl. Nr. 411/6

## 03. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplanes - Festsetzungen (Bezug: Änderungsplanung von 2014)

00. Geltungsbereich: Erweiterung gem. Zielvorgabe

01. Art der baulichen Nutzung: unverändert

02. Verkehrsflächen: Änderungen/ Ergänzungen gem. Zielvorgabe

03. Grünflächen: Ergänzung gem. Zielvorgabe

### **Quellenverzeichnis**

- Bpl. „Bahnhofstraße Nord“ i.d.F. der Änderung von 2014 (Bekanntmachung 19.02.2014) / Dipl. Ing. Franz Fuchs
- Vorläufiger Bestandsplan Bahnhofstraße/ Tulpenweg West/ Plan B-Lue01/ Roplan/ 12.11.2015
- digitale Flurkarte/ Grundkarte/ erhalten 19.01.2016 und 19.04.2016
- Freistellungsbescheid von Flächen von Eisenbahnzwecken/ Eisenbahnbundesamt /07.10.2015

### **Anlagenverzeichnis**

- keine Anlagen