Gemeinde Kiefersfelden

1. Änderung des Bebauungsplans „Nördliche Teilfläche des ehemaligen Marmorwerkgeländes “

Begründung

1. Anlass und Planungsziele der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Kiefersfelden beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 23.05.2013/ 07.08.2013 für die nördliche Teilfläche des ehemaligen Marmorwerkgeländes in folgenden Teilbereichen zu ändern:

1.1 Im südlichen Geltungsbereich:

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Realisierung der Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2009. In diesem Änderungsbereich sind der Anschluss des neuen Kieferbachstegs an die Uferpromenade und die neue Geh- und Radwegverbindung nach Westen am Rathaus vorbei bis zur Kufsteiner Straße enthalten. Die Straßenverbindung von der Kufsteiner Straße zur Blaahausstraße mit beidseitigen Senkrechtparkplätzen nördlich des Rathauses ist in der Bebauungsplanänderung dargestellt. Die von Süden kommende Marmorwerkstraße wird mit beidseitigen Stellplätzen südlich der neuen Geh- und Radwegverbindung mit der Blaahausstraße verbunden. Die neue Geh- und Radwegverbindung ist in eine öffentliche Grünfläche eingebettet. Die südliche Verlängerung der Blaahausstraße verbleibt auf der bestehenden, durch den gemeindlichen Bauhof führenden Trasse. Da inzwischen südlich der ehemaligen Hausmeisterei gewerblich genutzte Neubauten entstanden sind, wird die von Norden kommende Uferpromenade über den neuen Kieferbachsteg und von dort auf der Ostseite des Kieferbachs weiter nach Süden geführt.

1.2 Kiosk südöstlich der Brücke über den Kieferbach

Der Kiosk erhält eine überbaubare Fläche, abgegrenzt einer blauen Baugrenze gemäß Ziff. 3.5 Planzeichenverordnung. Die Gebäudehöhe beträgt ein Vollgeschoss, östlich des Kiosks wurden 3 Stellplätze an der Böschung zum Kieferbach festgesetzt. Um die Zufahrt zu diesen Stellplätzen zu ermöglichen, wurde der als verkehrsberuhigter Bereich dargestellte Vorplatz vor dem Kiosk verbreitert (s. auch Ziff. 1.6).

1.3 Wohn- und Geschäftshaus Kufsteiner Straße Nr. 15

Das betehende Wohn- und Geschäftshaus erhält an seiner Nordseite eine bauliche Erweiterung mit einer Grundfläche von 66 qm bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach, sowie eine weitere bauliche Erweiterung nach Osten mit einer Grundfläche von 53 qm bei einem Vollgeschoss. Die an der Kufsteiner Straße gelegenen Stellplätze wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Die Unterkellerung der Terrasse wurde nachrichtlich ergänzt.

1.4 Grundstücke Fl. Nr. 99/18 und 99/43 an der Kufsteiner Straße

Die innerorts gelegene Baulücke auf dem Grundstück Fl. Nr. 99/43 soll mit einem Anbau an das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 99/18 geschlossen werden. Der Anbau erhält wie das vorhandene Gebäude 3 Vollgeschosse mit Satteldach.

1.5 Fl. Nr. 137/12 und 146 an der Blaahausstraße

Auf den unbebauten Grundstücken Fl. Nr. 137/12 und 146 an der Westseite der Blaahausstraße wurde en zweigeschossiger Neubau mit den Abmessungen von 16 m x 11 m festgesetzt.

1.6 Wohn- und Geschäftshaus Fl. Nr. 181/9 gegenüber Sebastianikapelle

Das an der Ostseite der Kufsteiner Straße gegenüber der Sebastianikapelle festgesetzte Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage wurde in nord-südlicher Richtung um 6,15 m verkürzt um einen ausreichend breiten Vorplatz vor dem vorhandenen Kiosk zu schaffen (s. Ziff. 1.2) und um die 3,5 m breite Uferpromenade am rechten Kieferbachufer mit begleitenden Grünflächen auf beiden Seiten zu ermöglichen.

2. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Umweltbericht

Eine Auswirkung der Bebauungsplanänderung auf die im Umweltbericht vom 23.05.2013/ 07.08.2013 beschriebenen Schutzgüter ist nicht gegeben.

Bei der Bilanzierung der versiegelten Flächen der Neuplanung gibt es durch die Bebauungsplanänderung so gut wie keine Veränderung, da die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Fahrgassen auf der Nord- und Südseite des Parkplatzes im Südosten nun zur Grünfläche werden und die Parkstände von der Mitte aus erschlossen werden.

Lediglich die mögliche ökologische Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von ca. 712 m²(Magerwiese auf Schotter), welche mittig im Parkplatz im Südosten des Planungsgebietes lag, muss bei der Neuplanung entfallen, da nun hier die Fahrgasse für die Parkplätze sowie die Verbindung zwischen der Blaahausstraße und der Marmorwerksstraße liegt.

Die Ausgleichsfläche kann allerdings flächengleich durch die nun vergrößerte Grünfläche auf der Nordseite des Parkplatzes ersetzt werden. Hier ist, wie auf der Ausgleichsfläche im Norden, die Anlage einer extensiven Blumenwiese möglich.

Die Fläche ist mit geringer Humusauflage herzustellen und mit einer magereren Wiesenmischung einzusäen. Sie darf lediglich 2 mal jährlich gemäht werden. Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni. Das Mahdgut muss abgefahren werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.
Zusätzlich ist eine Überstellung der Wiesenfläche mit großkronigen Einzelbäumen gem. der Artenliste im Bebauungsplan vorgesehen.

Für den Umweltbericht:

Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Kaiserstraße 28
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-220 51 84
info@umweltundplanung.de

.....
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann

Für den Bebauungsplan:

Gmund, den 24.11.2016

.....
Klaus Immich
Architekt BDA Regierungsbaumeister

Gemeinde Kiefersfelden:

Kiefersfelden, den

.....
Hajo Gruber
1. Bürgermeister