

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Dießen I e – Landsberger Straße

1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Hauptortes Dießen, südlich der Landsberger Straße und umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Dießen I e – Landsberger Straße (ca. 6,54 ha).

2. Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan (BP) Dießen I e - Landsberger Straße ist seit dem Jahr 1984 in Kraft. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet teils mit (GE 2) teils „ohne weitere Einschränkungen“ (GE 1) fest. Daneben ist der westliche Bereich des Plangebiets als Mischgebiet festgesetzt. Ein Teil des Gewerbegebiets ist nur im Hinblick auf das Lärmniveau begrenzt. Weitere Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung finden sich nicht. Mischgebiet und Gewerbegebiet gehen ineinander über. Beide Gebiete werden über einen Erschließungsring, die Fritz-Winter-Straße, erschlossen. Im Mischgebietsteil findet sich auch in nicht unerheblichem Umfang Wohnnutzung.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt die Grund- und Hauptschule „Carl-Orff-Schule“. Wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Mädchenrealschule.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Antrag auf Nutzungsänderung für die Errichtung einer Spielothek in einem ehemaligen Küchenstudio auf dem Grundstück FlNr. 1685/14 Gem. Dießen (Fritz-Winter-Str. 17). Es handelt sich dabei wohl um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Sie ist im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. In der näheren Umgebung finden sich bislang keine Vergnügungsstätten.

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten auszuschließen. Begründet wird dies damit, dass die in der Nähe befindlichen Schulen die Errichtung einer Spielothek in unmittelbarer Nähe städtebaulich als äußerst problematisch erscheinen lassen. Auch das Städtebaurecht hat die Aufgabe, die Bedürfnisse der jungen Menschen und die Auswirkungen städtebaulicher Planung zu berücksichtigen und zu steuern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Daneben steht die städtebauliche Absicht, von vorne herein Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zuzulassen, um einem Trading-Down-Effekt entgegenzutreten. Das Gewerbe- und Mischgebiet soll vorwiegend Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Markt Dießen über wenig geeignete Gewerbeflächen verfügt, die ohne weitere Einschränkungen sind. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Mischgebiet und das Gewerbegebiet innerhalb des Planbereichs ineinander übergehen und lediglich durch die Ringschließung der Fritz-Winter-Straße getrennt sind. Auch insoweit ist es dem Markt wichtig, die Wohnbebauung im Mischgebiet im Hinblick auf Vergnügungsstätten zu schützen. Die Vergnügungsstätten werden insoweit als mit der Wohnnutzung städtebaulich unverträglich angesehen. Die Änderung des Bebauungsplans stellt auch keine unzulässige Verhinderungsplanung dar. Zwar handelt es sich um eine Negativplanung, da bestimmte bauliche Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Dies ist erklärtes Ziel der Bebauungsplanänderung. Eine solche Negativplanung ist aber zulässig, wenn sie von positiven städtebaulichen Gründen getragen ist. Eine vergleichbare Regelung für eine gesetzlich vorgesehene Negativplanung enthält § 9 Abs. 2b BauGB.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Mit ca. 12.800 qm Baufläche im Mischgebiet bei max. 0,2 GRZ, ca. 12.100 qm Baufläche im GE 1 bei max. 0,3 GRZ und ca. 33.200 qm Baufläche im GE 2 bei max. 0,4 GRZ ergibt sich im Geltungsbereich eine mögliche Grundfläche von ca. 19.860 qm.

Es werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung weder UVP-pflichtige Vorhaben zugelassen noch werden Schutzgüter der Natura 2000 tangiert.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird jedoch keine erhöhte Versiegelung der Baugrundstücke ermöglicht. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung werden beibehalten.

Es sind weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich.

3. Altlastenverdachtsfläche

Das gemeindeeigene Grundstück Flur Nr. 1687 Gemarkung Dießen (Bauhof/Wertstoffhof) ist im Altlastenkataster unter ABuDIS-Nr. 18100024 erfasst. Das Grundstück wird daher entsprechend im Plan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Aus einer früheren Baugrunderkundung sind Auffüllungen aus Bodenaushub, Oberboden mit Ziegelanteilen und Holz bis zu einer Mächtigkeit von 9,80 m bekannt. Es kann aufgrund der Auffüllungszusammensetzung nicht ausgeschlossen werden, dass die Bodenluft durch Abbau organischer Substanz beeinflusst ist und diesbezügliche Beeinträchtigungen der Bebauung sowie der peripheren Nutzungen bewirkt werden.

Vor einer weiteren Bebauung ist, in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg, durch eine fachlich qualifizierte Gefährdungsabschätzung zu prüfen, inwieweit Nutzungseinschränkungen oder die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Verringerung von Schadstoffverlagerungen und Schadstoffmobilisierungen insbesondere bei Umnutzungen und Baumaßnahmen (z. B. Aushubüberwachung) berücksichtigt werden müssen.

Die weiteren Details können den vorliegenden Gutachten des Büros Crystal Geotechnik Nr. A 151581 vom 23.12.2015 und A 161089 vom 15.12.2017 entnommen werden.



Markt Dießen

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister