

Anderungsbebauungsplan *Nr. 49.1*
 der Stadt Ebersberg für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49
 Gewerbepark

Präambel:

Die Stadt Ebersberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23, Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 89 Abs. 1 Ziffer 10 und Art. 91 Abs. 3 der Bay. Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 (BayRS 2132-II) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. Seite 161).

Diesen Änderungsbebauungsplan als

S A T Z U N G

Verfahrensvermerke:

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23. Mai 1985 die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 6. August 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Ebersberg, den 7. Aug. 1986



Vollhardt
 Vollhardt

1. Bürgermeister

b) Der Änderungsbebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 30.12.1985 bis 31.01.1986 in Ebersberg öffentlich ausgelegt.

Ebersberg, den 7. Aug. 1986



Vollhardt
 Vollhardt

1. Bürgermeister

c) Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.02.1986 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom August 1985 als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den 7. Aug. 1986



Vollhardt
 Vollhardt

1. Bürgermeister

d) Die Regierung von Oberbayern hat den Änderungsbebauungsplan mit Verfügung vom, Nr. gemäß § 11 BBauG genehmigt.

München, den

I.A.

.....

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit RE vom 16.10.1986
 Nr. 220-4622.1-FBE-5-1(86)
 Regierung von Oberbayern

Simon
 Dr. Simon

e) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 14. Nov. 1986 ...
gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den
üblichen Dienststunden in der städtischen Bauabteilung zu
jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt
auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c, sowie des § 155 a BBauG ist
hingewiesen worden.

Ebersberg, den 20. Nov. 1986


Völlhardt

1. Bürgermeister



Ebersberg im August 1985
geändert entsprechend Stadt-
ratsbeschuß vom 18. Februar 1986

Begründung zur Bebauungsplanänderung:

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 erlassen. Um Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO aus dem Jahr 1977 im Gewerbepark ausschließen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Lage des Gewerbeparkes im Außenbereich, da jetzt großflächige Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht verhindert werden können.

Solche Betriebe würden sich auf die städtebauliche Entwicklung negativ auswirken, da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Stadtmitte nochmals eindeutig festgelegt wurde, das Zentrum als "Herz der Stadt" zu stärken. Die Ergebnisse aus der Strukturuntersuchung bestätigen diese Notwendigkeit. Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO würden dieses Ziel durch die Sogwirkung verhindern, zumindest jedoch stark behindern.

Außerdem sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm des Anliefer- und Kundenverkehrs, Ladegeräusche usw. zu befürchten, die das Wohnen im allgemeinen Wohngebiet an der Südseite des Gewerbeparkes erheblich stören können.

Gleichzeitig würde sich der Verkehr im Innenstadtbereich und auf der bereits jetzt stark belasteten Eberhardstraße erhöhen und die schädlichen Umweltauswirkungen verstärken.

Ebersberg verfügt nur über den Gewerbepark als ausgewiesenes Gewerbegebiet. Weitere Ausweisungen werden aufgrund der besonderen landschaftlichen reizvollen Lage Ebersbergs nicht mehr möglich sein (s. Aufstellungsverfahren zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan). Bei der städtebaulichen Entwicklung ist daher besonders Wert auf die Erhaltung dieser Flächen für echte Gewerbebetriebe zu legen. Aus diesem Grund wurde auch die Festsetzung aufgenommen, daß Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sind.

Die Ausnahme dient

- a) dem Bestandschutz und
- b) auch dem berechtigten Interesse aussiedlungswilliger Gewerbebetriebe aus Ebersberg, die evtl. nach wie vor die hergestellten Waren an Letztverbraucher abgeben.

Um jedoch den Gewerbebetrieb nicht auf Umwegen in einen reinen Einzelhandelsbetrieb umwandeln zu können, ist die Ausnahme an eine "allgemein zulässige Nutzung" und an die Größenordnung von 200 m² Geschößfläche gebunden. Bei der Größe wurde bewußt auf die Geschößfläche abgestellt, da die Verkaufsfläche kein Element des Planungsrechtes ist. Die Größe von 200 m² Geschößfläche ergibt sich aus der Überlegung, daß die Geschößfläche etwa das 1,5-fach der Verkaufsfläche beträgt. Mit der Begrenzung auf die knappe Verkaufsfläche von ca. 130 m² (ca. 130 m² Verkaufsfläche \times 1,5 ist 200m² Geschößfläche) soll eine Umstrukturierung eines Gewerbebetriebes in einen ausschließlichen Einzelhandelsbetrieb verhindert werden. Aus diesem Grund wurde bewußt eine Geschößfläche gewählt, die unter der Schwelle eines sogenannte Nachbarschaftsladens liegt.

Ebersberg im August 1985
Dei/No



Volhard
1. Bürgermeister

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gewerbepark" wird folgendes festgesetzt:

1. Als zulässige Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Seite 1763) festgesetzt.
2. Nichtzulässig sind Einzelhandelsbetriebe.
3. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie
 - a) mit einer im Bebauungsplan allgemein zulässigen Nutzung im Zusammenhang stehen und dieser untergeordnet sind
 - u n d
 - b) die Geschosfläche von 200 m² nicht übersteigen.
4. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Ebersberg im August 1985


Volhard

1. Bürgermeister