



Handwerkskammer für München und Oberbayern · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr

Gemeinde Wörthsee
Frau A. Glas
Seestraße 20
82237 Wörthsee

**Gemeinde Wörthsee, Landkreis Starnberg
Bebauungsplan Nr. 59 „Nördlich der Oberen Dorfstraße im Ortsteil Walchstadt“
Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

23. Juli 2019

Sehr geehrte Frau Glas,

Ihr Zeichen:Gl
Unser Zeichen:

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bebauungsplanneuaufstellungsverfahren der Gemeinde Wörthsee für den Ortsteil Walchstadt

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Das angestrebte Planungsziel der Gemeinde Wörthsee ist es, die Potenziale zur baulichen Nachverdichtung für in erster Linie Wohnbaunutzungen im Gebiet an der Alten Hauptstraße zu sichern. Während zumindest optisch die dörfliche Struktur und das ursprüngliche Bild bewahrt werden soll, lässt die Festsetzung eines Wohngebiets (WA gemäß § 4 BauNVO) und Beibehaltung eines Reinen Wohngebiets (WR gemäß § 3 BauNVO) darauf schließen, dass Änderungen in der dörflichen Nutzungsstruktur in Richtung einer Wohnbebauung dafür in Kauf genommen werden. Die Planung widerspricht hier teilweise dem Flächennutzungsplan, der bisher Mischbaufläche und nur nördlich eine Reines Wohngebiet für die zu überplanende Fläche darstellt sowie den Vorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts des Jahres 2019: Dieses nannte explizit das Handlungsfeld WAL-05 „Förderung des Erhalts ortsbildprägender Gebäude und Nutzungen“, formulierte an anderer Stelle (S.71) explizit die Zielstellung „Aufwertung und Sicherung vorhandener Nutzungen“ in der dörflichen Mitte Walchstadts.

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

Insgesamt werden jedoch im Rahmen des o.g. Planvorhabens einige ortskernnah gelegene im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsflächen zu Wohnbauflächen umgewidmet, was direkte und indirekte Konsequenzen für die gewachsenen Strukturen im Ortskern mit sich bringen wird.

Das bauliche Umfeld ist trotz vielfältiger Umstrukturierungen auch weiterhin durch gewerbliche Nutzungen wesentlich geprägt – daher sind grundsätzlich die Belange der sich im Umgriff des Planvorhabens befindenden, bestandskräftig genehmigten Handwerks- und Gewerbebetriebe zu berücksichtigen:

+++ Das neue Kursprogramm ist da! Reinklicken, durchschauen und sich gleich einen Platz sichern: www.hwk-muenchen.de/kursprogramm +++



Im baulichen Umfeld, v.a. entlang der Alten Hauptstraße zu überplanenden Arealen und angrenzend befinden sich, wie auch in der Begründung vermerkt, handwerkliche Nutzungen, die seit vielen Jahren am Standort tätig sind. Diese sind besonders auf ihren Betriebsstandort und eine damit verbundene Standort-sicherheit angewiesen, um erfolgreich wirtschaften zu können. Die mit der Herabstufung des Gebietstyps verbundene relativ zu einem Mischgebiet höhere Schutzwürdigkeit von Wohnbebauung in Hinsicht auf immissionsschutzrechtliche Aspekte kann negative Auswirkungen bezüglich der Standortbedingungen für im baulichen Umfeld bestehenden bestandskräftig genehmigten handwerklichen Betriebe als indirekten Effekt mit sich bringen- dies gilt insbesondere hinsichtlich betrieblicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten.

Es ist demgemäß sicherzustellen, dass die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche zu keinerlei Beeinträchtigungen der vorhandenen Unternehmen führt. Als heranrückende Wohnbebauung muss sie sich nach den gewachsenen Strukturen vor Ort richten. Das heißt, dass die Planungen keine Einschränkungen oder gar Gefährdungen für die bestandskräftig genehmigten Unternehmen mit sich bringen dürfen, sei es in Bezug auf ihren ordnungsgemäßen Betrieb oder angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Sollte zukünftig eine weitere Ausdehnung des Wohngebiets geplant sein, kann diese zudem aus planungsrechtlicher Sicht für die bestehenden gewerblichen Nutzungen negative Konsequenzen haben: Wir befürchten eine schleichende Umwandlung des Areals in ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet, was bedingt durch die erhöhte Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung in Bezug auf Immissionsbelastungen eine weitere Beeinträchtigung im Umgriff ansässiger Betriebe und ihrer genehmigten Nutzungen bedeuten würde und ebenso auch in klarem Widerspruch zu o.g. Handlungsfeld WA-O5 aus dem ISEK steht.

Gemäß der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung bitten wir Sie also entsprechend der im ISEK für Walchstadt vielfach formulierten Zielsetzung, die bestehenden Mischbauflächen prinzipiell in ihrem Gebietscharakter weiterzuentwickeln und hier auch weiterhin die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben zu unterstützen, um das Gleichgewicht von (ggf. land- und forstwirtschaftlichen Betrieben), Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben aufrechtzuerhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl

Referentin