

Sitzungsvorlage DS 2008/223

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: 19.05.2008)

Mitwirkung:

Arch. Büro Stumper

Aktenzeichen: 621.41/169-E

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 27.05.2008
Technischer Ausschuss
öffentlich am 28.05.2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weinbergweg 2" - ZfP
1. Einleitungsentscheidung
2. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Einleitungsentscheidung

Dem Antrag der Kirchmaier & Staudacher Projektmanagement GmbH vom 07. Mai 2008 auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben.

Für das in Ziffer 2 genannte Gebiet wird das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren "Weinbergweg 2" -ZfP gemäß § 12 BauGB eingeleitet.

2. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

2.1 Der Bebauungsplan "Weinbergweg / Höllbergweg", Nr. E060, rechtsverbindlich seit dem 07.05.1982, ist in einem Teilbereich zu ändern.

2.2 Für das Gebiet "Weinbergweg 2" - ZfP ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend dem Lageplan des Architekturbüros Stumper vom 09.05.2008 im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Es wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

- 2.3 Gleichzeitig wird dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Weinbergweg 2" - ZfP entsprechend dem Lageplan des Architekturbüros Stumper einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils vom 09.05.2008, zugestimmt.
- 2.4 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Weinbergweg 2" - ZfP einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils vom 09.05.2008, werden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Das Grundstück Weinbergweg 2 wurde bisher als Standort für einen Trinkwasserspeicher genutzt. Der Speicher wird seit einigen Jahren nicht mehr benötigt, das Grundstück liegt seither brach. Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück eine Wohnbebauung. Vorgesehen sind zwei zweigeschossige Doppelhäuser und ein dreigeschossiges Einzelhaus.

Der Planung wurde in den Vorberatungen im Technischen Ausschuss am 05.03.2008 und im Ortschaftsrat Eschach am 31.03.2008 zugestimmt.

2. Planung

Auf dem hängigen Grundstück, das sowohl dem Weinbergweg folgend steil von Westen nach Osten ansteigt, als auch von Süden nach Norden abfällt ist eine Bebauung geplant, die zum Weinbergweg hin ausgerichtet ist. Hierbei sind zwei zweigeschossige Doppelhäuser mit flachgeneigten Satteldächern vorgesehen, die giebelständig zur Straße stehen und durch einen Flachdachbauteil miteinander verbunden sind. Im westlichen Bereich des Grundstückes, am Fuße des Weinbergweges ist ein freistehendes Einzelhaus mit drei Geschossen und flachgeneigtem Zeldach geplant.

Die Gebäude fügen sich hinsichtlich der Körnung in die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung ein. Aufgrund der flächensparenden Bauweise ist das Nutzungsmaß mit einer GFZ von rund 0,6 höher als das der direkt umliegenden Bebauung im Weinbergweg. Dieses ist in Anbetracht der geringen Grundstücksgrößen notwendig und städtebaulich vertretbar, da die Nutzungsmaße weit unterhalb der Obergrenzen der BauNVO liegen.

Die Erschließung der fünf Grundstückspartellen erfolgt vom Weinbergweg aus, die erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage (Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 09.05.2008)

4. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan E 060 "Weinbergweg / Höllbergweg", rechtsverbindlich seit dem 07.05.1982 setzt das Grundstück als Fläche für Versorgungsanlagen fest. Daher ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um auf dem Grundstück eine Wohnbebauung ermöglichen zu können.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung der baulichen Nutzungen ermöglicht und es sich um eine Innenentwicklung handelt. Auch können Anhaltspunkte ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen.

Eine Umweltprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

5. Eigentumssituation

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Zentren für Psychiatrie (ZfP) Weißenau. Das ZfP beabsichtigt, das Grundstück an den Vorhabenträger zu veräußern.

6. Planungsinhalte

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsinhalte zu Grunde:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit dem Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ebenfalls ausgeschlossen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
- Festsetzung von Baukörpern und eines Maßes der baulichen Nutzung, welches zwei Doppelhäuser und ein Einzelhaus ermöglichen.

7. Anlagen

- Anlage 1: Antragsschreiben zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens der Kirchmaier & Staudacher Projektmanagement GmbH vom 07.05.2008
- Anlage 2: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 09.05.2008, DIN A3
- Anlage 3: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 09.05.2008 im Originalmaßstab Maßstab 1:500 mit integrierten Textfestsetzungen für die Fraktionen
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2008, DIN A3
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.05.2008 im Originalmaßstab Maßstab 1:100 für die Fraktionen
- Anlage 6: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 09.05.2008
- Anlage 7: Orthobild, Maßstab 1:1000
- Anlage 8: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:1000
- Anlage 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000