

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 19.02.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hindenburgstraße 36-40"
- Einleitungsentscheidung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag von Herrn Jochen Amann vom 31.01.2014 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Hindenburgstraße 36-40" wird ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB eingeleitet.
2. Der Baulinienplan "Aigen", Nr. 112.1, rechtsverbindlich seit dem 05.02.1954, ist in einem Teilbereich zu ändern.
3. Für das Gebiet "Hindenburgstraße 36-40" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 31.01.2014 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Für die Grundstücke Hindenburgstraße 36 bis 40 liegen nach einem Eigentümerwechsel Planungen für eine Neuordnung der Bebauung vor. Ziel der Planungen ist der Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit Satteldach für Wohnungen und einer Praxis im Erdgeschoss. Die Gebäudestellung und Kubatur orientiert sich hierbei an den westlich benachbarten Wohngebäuden. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Lortzingstraße. Die derzeit noch vorhandenen Garagenhöfe auf den Grundstücken Hindenburgstraße 36 und 40 sind aufgrund der Neuordnung der Parkierung nicht mehr erforderlich und werden zurückgebaut. Es ist vorgesehen, die nicht überbauten Grundstücksbereiche gärtnerisch zu gestalten.

Der baumbestandene Grünstreifen entlang der Hindenburgstraße wurde erst kürzlich durch Baumplantungen ergänzt und soll daher als Verkehrsgrünfläche gesichert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2014 dargestellt (siehe Anlage Nr. 2).

3. Rechtliche Situation / Erfordernis der Planung

Der Baulinienplan Aigen sieht im Planbereich eine gegliederte 2 bis 3 stockige Bebauung mit einer max. Gebäudetiefe von 11,5 m vor.

Das der Planung zugrunde liegende Gebäude sieht bei einer vergrößerten Gebäudetiefe von ca. 12,5 m drei Geschossen und ein Satteldach vor. Diese Kubatur überschreitet den städtebaulichen Rahmen des Baulinienplans. Daher ist ein Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Die Neubebauung fügt sich sowohl in die bestehende Bebauung entlang der Lortzingstraße als auch entlang der Hindenburgstraße ein und dient als ein Baustein der Innenentwicklung einer maßvollen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung.

Der zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ausschließlich die privaten Grundstücke Hindenburgstraße 36 - 40. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht über diesen Bereich hinaus und bezieht ein Teil der Hindenburgstraße ein, um den Verkehrsgrünstreifen sichern zu können.

4. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Gebäudes für Wohnen und Dienstleistung (Praxis)
- Festsetzung eines Gebäudes mit 3 Geschossen und Satteldach mit einer Gebäudetiefe von ca. 12,5 m
- Festsetzung einer Tiefgarage; die nicht überbauten Grundstücksflächen, einschließlich der Überdeckung der Tiefgarage, sind gärtnerisch anzulegen
- Die Zufahrt der Tiefgarage sowie notwendige oberirdische Besucherstellplätze sind von der Lortzingstraße aus zu entwickeln
- Der baumbestandene Grünstreifen entlang der Hindenburgstraße ist zu sichern

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens
- Anlage 2: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2014
- Anlage 3: Orthobild
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Planung Vorhaben, Stand 13.01.2014; ohne Maßstab