

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Erlenpark", Änderung mit Deckbl.-Nr. 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss

Abstimmung: - Mit 24 : 0 Stimmen -

Die Stadt Mainburg verzeichnet eine Nachfrage nach Wohnbauland bzw. nach Wohnraum. Ziel der Stadt ist es, zur Deckung dieser Nachfrage vorrangig die bestehenden Flächenpotentiale heranzuziehen (Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung). Hierzu zählen auch Baulücken im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen.

Teilbereiche des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Erlenpark“ sind bis heute unbebaut geblieben; im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 688/7, 688, 693/98, 693/97, 693/96, Gmkg. Mainburg ist dies in Teilen auf die topographische Situation und die Baugrundverhältnisse zurückzuführen, da sich hierdurch die alleinige unterirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage als unwirtschaftlich darstellt. Um die Bebaubarkeit dieser Grundstücke zu erleichtern, sowie um eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Mainburg beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Am Erlenpark“ durch das Deckblatt Nr. 08 für die Grundstücke Fl.-Nrn. 688/7, 688, 693/98, 693/97, 693/96 und 635/2 (Teilfläche), Gmkg. Mainburg. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4.140 m².

Die Aufstellung des Deckblattes zur Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende allgemeinen Planungsziele angestrebt:
Ermöglichung einer höheren baulichen Dichte im Sinne einer Nachverdichtung;
Ermöglichung des Abrückens der Baukörper von der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche zur Situierung von PKW-Stellplätzen auf den nördlichen Grundstücksteilen;
Erweiterung des zulässigen Spektrums an möglichen Dachformen und –neigungen.

Festgesetzt werden soll als Art der baulichen Nutzung - entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans - ein Allgemeines Wohngebiet. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen Änderungen in Bezug auf die Höhenentwicklung. Hierbei soll entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO durch Festsetzung von überbaubaren Flächen in Kombination mit zulässigen Wandhöhen zwischen den ermöglichten Baukörpern im Änderungsbereich des Bebauungsplans die einzuhaltende Tiefe der Abstandsfläche reduziert werden, hierbei ist sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung und Belüftung) dieser Baukörper sowie brandschutztechnische Anforderung sichergestellt werden können. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festzulegen, dass bei Realisierung der ermöglichten Wandhöhen zu den nördlich, westlich, südlich und östlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken stets die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen eingehalten werden.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.