

Sitzung: 29.11.2016 Stadtrat der Stadt Mainburg

TOP 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ingolstädter Straße Süd",  
Änderung mit Deckbl.-Nr. 6 im beschleunigten Verfahren nach § 13a  
BauGB;  
Aufstellungsbeschluss

Abstimmung: - **Mit 20 : 3 Stimmen** - (StR Pöppel, StRätin Setzensack)

Die Stadt Mainburg beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Ingolstädter Straße Süd" durch das Deckblatt Nr. 6 für den in der Anlage aufgezeigten Planungsumgriff. Hierbei handelt es sich um die Überplanung der Grundstücksfläche Fl.-Nr. 1324/1, westlich der Freisinger Straße im Kreuzungsbereich mit der Prechtlstraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt: Durch die geplante Änderung wird eine städtebauliche Neuordnung der betreffenden Grundstücksfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen. Diese Maßnahme unterliegt den Richtlinien einer innerörtlichen Nachverdichtung und soll vorwiegend zur Deckung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes beitragen.

Vorgesehen ist hierbei die Errichtung von baulichen Entwicklungen in Form von Wohnungen als Miet- oder Teileigentum in Kombination mit der Unterbringung von nichtstörenden gewerblichen Nutzungen als Geschäfts- und Bürogebäude, um den standörtlichen Charakter einer Mischnutzung, insbesondere im Osten zur Freisinger Straße aufrechtzuerhalten.

Planerische Zielsetzung ist es dabei im Wesentlichen, innerhalb des Stadtgebietes geeignete Standorte für eine bauliche Nutzung zu mobilisieren. Der vorliegende Standort am südlichen Randbereich des Stadtgebietes bietet hierbei die Möglichkeit zu einer städtebaulichen Aufwertung und soll im Ergebnis die vorhandenen Entwicklungen fortführen.

Aktuell handelt es sich bei der betreffenden Grundstücksfläche um eine im Wesentlichen in der vorliegenden Form nicht mehr genutzten Gewerbefläche. Eine Bebauung erstreckt sich im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes. Die restlichen Flächen sind baulich ungenutzt und stellen Grünnutzungen dar.

Verkehrlich ist das gesamte Gelände sehr gut über bestehende Straßentrassen erschlossen. Die Haupteinschließung ist dabei der Freisinger Straße im Osten zuzuordnen. Die Prechtlstraße im Süden sowie die Oefelestraße im Westen haben hingegen nur untergeordneten Charakter als Erschließungsstraßen des vorhandenen Wohnumfeldes.

Der Nutzungscharakter des gesamten Grundstückes ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie den örtlichen Gegebenheiten als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO zu beurteilen. Während der östliche Bereich einer gewerblichen Struktur unterzuordnen ist, orientieren sich die Flächen im Westen zu wohnlichen Nutzungen. Bei der zukünftigen Bebauung sind diese Nutzungsstrukturen nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten, um den Gebietscharakter nicht nachhaltig zu verändern.

Vorgesehen ist die zukünftige Bebauung des Grundstückes in Form einer gemischt-genutzten Struktur für Wohnen und nichtstörendem Gewerbe in einer 3-geschossigen Bauweise. Sämtliche Stellplätze werden dabei auf dem Grundstück selbst untergebracht. Zudem ist in Teilbereichen die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Als Hauptzufahrt wird die Freisinger Straße genutzt. Eine Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut als zuständiger Straßenbaulastträger hat bereits mit Zustimmung hierzu stattgefunden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

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. Dabei ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Planungsabsichten und Planungsziele innerhalb einer angemessenen Frist in Kenntnis zu setzen.