

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bahnhofstraße" in Mainburg;
Aufstellungsbeschluss

Abstimmung: - Mit 23 : 0 Stimmen -

Die Stadt Mainburg beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bahnhofstraße“ für den in der Anlage aufgezeigten Planungsumgriff aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 283/2, 283/3 und 283/4, Gemarkung Mainburg (Bahnhofstraße 18 – 22) und befindet sich nördlich der Bahnhofstraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll zum Teil die Nachnutzung des Gebäudebestandes, zum Teil die Errichtung neuer Gebäude auf brachgefallenen Grundstücksflächen ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird insbesondere als erforderlich erachtet, um die städtebauliche Struktur der Bahnhofstraße zu sichern und zu entwickeln sowie insgesamt eine geordnete städtebauliche Nutzung zu ermöglichen, da die Bahnhofstraße einen wichtigen Zugang zur Innenstadt Mainburgs darstellt.

Das Plangebiet selbst und das nähere Umfeld (unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB) ist als faktisches Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO einzustufen. Für das Plangebiet selbst ist eine gemischte Nutzung vorgesehen mit einem Ärztehaus als maßgeblichem Nutzungsanteil sowie bis zu 18 Wohnungen. Im Zuge der Planung soll insbesondere auf eine Öffnung der Erdgeschosszone zum öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße hingewirkt werden. Ermöglicht werden sollen hier öffentlichkeitsbezogene Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen u. ä.).

Die ermöglichten Gebäudevolumina entlang der Bahnhofstraße sollen sich in ihrer Kubatur am Bestand orientieren (Wandhöhen von ca. 7,5 Metern, Satteldächer). Insgesamt sind hier drei Gebäude vorgesehen, wobei die beiden westlichen auf Ebene des 1. Obergeschosses durch einen Brückenbau mit einander verbunden werden sollen. Im rückwärtigen Teil des Plangebietes soll ein weiterer Baukörper mit Wandhöhen von bis zu 10,0 Metern ermöglicht werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur der Bahnhofstraße bzw. zur Umsetzung des Vorhabens sollen bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die eine Verkürzung, der nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhaltenden Tiefe der Abstandsflächen ermöglichen. Dies erfolgt über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bzw. –linien in Kombination mit zulässigen und vorgeschriebenen Wandhöhen. Im Rahmen der Planung ist hierbei detailliert zu erheben und darzustellen, dass die Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Brandschutz gewährleistet sind. Insbesondere sind auch die nachbarlichen Belange mit hinreichendem Gewicht zu berücksichtigen, im Rahmen der Planung detailliert zu erheben und mit den weiteren privaten und öffentlichen untereinander und gerecht gegeneinander abzuwägen.

Einfriedungen zur Bahnhofstraße sollen nicht zulässig sein und im Weiteren eine maximale Höhe von 1,2 Metern aufweisen. Die Höhe der Einfriedung entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches darf bis zu 1,8 Meter betragen. Einfriedungen sind ausschließlich als offene Einfriedungen zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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.