

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Mitterweg - Schleißbacher Straße", Änderung mit Deckbl.-Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Abstimmung: - **Mit 21 : 0 Stimmen** -

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird auf Vorschlag des Bau- und Umweltausschusses beschlossen:

Der Entwurf für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mitterweg–Schleißbacher Straße“ mit Deckbl.-Nr. 5 samt Entwurf der Begründung des Büros KomPlan, Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, in der Fassung vom 26.06.2012 wird gebilligt.

Dabei werden folgende allgemeine planerische Zielsetzungen definiert:

- Die Art der baulichen Nutzung wird von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in eine Mischnutzung (MI) geändert. Dabei werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

- Das zukünftige Mischgebiet wird in zwei unterschiedliche Teilflächen untergliedert wie folgt:
 - **MI 1:** für nichtstörendes Gewerbe
 - **MI 2:** für Wohnen

- Die Höhenentwicklung wird folgendermaßen geregelt:
 - **MI 1:** max. 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von max. 8,00 m
 - max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss mit einer Wandhöhe von max. 10,50 m zusätzlich für den südlichen Gebäudetrakt
 - **MI 2:** max. 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m jeweils gemessen von der FFOK-Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss der Außenwand, zu messen ab Bezugspunkt-vorhandener Zufahrtsbereiche (siehe Lageplan).
Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass sich aufgrund der vorhandenen Topographie Richtung Osten zur Andreas-Lochner-Straße größere Wandhöhen ergeben, da hier das Gelände um ca. 1,20 m abfällt. Aus diesem Grund werden hier allerdings größere Abstandsflächen gefordert.

- Die Abstandsflächenregelung erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der innerstädtischen Lage eines bereits vorhandenen Siedlungsbereiches differenziert wie folgt:
 - **MI 1:** Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen richten sich die erforderlichen Abstandsflächen an den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Ein Mindestabstand von 3,0 m ist allerdings gleichzeitig einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).
Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt hier 1 H, mind. 3,0 m und ist somit in Abhängigkeit der Wandhöhe zu definieren. Gleichzeitig wird ergänzend zu diesen Vorschriften angeordnet, dass die vollständigen Abstandsflächen auf den jeweils privaten Grundstücksflächen anzuordnen sind. Abstandsflächen können sich somit nicht zusätzlich auf öffentlichen Erschließungsflächen erstrecken (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO findet daher keine Anwendung).
Die weiteren Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO bleiben unberührt.
Zusätzlich wird in diesem Zusammenhang festgesetzt, dass bei der Definition der Abstandsflächen die Wandhöhe ab dem natürlichen Gelände zu bemessen ist.

- **MI 2:** Im Bereich des MI 2 wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt hier 1 H, mind. 3,0 m und ist somit ebenfalls in Abhängigkeit der Wandhöhe zu definieren.
Die weiteren Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO bleiben unberührt.
Zusätzlich wird in diesem Zusammenhang festgesetzt, dass bei der Definition der Abstandsflächen die Wandhöhe ab dem natürlichen Gelände zu bemessen ist.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßentrassen entsprechend den ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten.
- Hinsichtlich der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist zusätzlich die Errichtung einer Tiefgarage (TG) im Süden des MI 1 vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage hat dabei ausschließlich aus Richtung Süden über den Mitterweg zu erfolgen.

Der Entwurf des Deckbl.-Nr. 5 ist nun auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Verwaltung wird beauftragt die Auslegung entsprechend in die Wege zu leiten.