

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

Abstimmung: - Mit 24 : 0 Stimmen -

Die Stadt Mainburg beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Mitterweg-Schleißbacher Straße" durch das Deckblatt Nr. 06. Hierbei handelt es sich um die Überplanung sowie die Neuordnung der Grundstücksfläche Fl.Nr. 340 der Gemarkung Mainburg im Kreuzungsbereich der Schleißbacher Straße mit der Regensburger Straße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt: Durch die vorliegende Planung wird eine städtebauliche Neuordnung der betreffenden Grundstücksfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen.

Diese Maßnahme unterliegt den Richtlinien der innerörtlichen Nachverdichtung und soll grundsätzlich am vorliegenden Standort eine verdichtete Bauweise ermöglichen. Dies ist geplant in Form eines 3-geschossigen Einzelbaukörpers für max. 9 Wohneinheiten (WE) sowie den dazugehörigen Garagen und Nebengebäuden.

Ziel ist es im Ergebnis, zusätzlichen Wohnraum im Innenstadtbereich von Mainburg in Form von Miet- oder Teileigentum zu schaffen, um den dringend benötigten Bedarf in dieser Hinsicht decken zu können. Der Standort bietet dabei günstige Voraussetzungen und lässt am Eingang dieses Siedlungsbereiches durchaus Potential für eine Bebauung in der vorliegenden Form erkennen.

Städtebaulich lässt sich das Vorhaben in das gegenwärtig vollständig bebaute Umfeld ebenso problemlos integrieren. Dies ist entlang der Regensburger Straße von gemischt-genutzten Bebauungen geprägt und orientiert sich erst in den dahinterliegenden Grundstücksflächen weiter zu Wohnnutzungen.

Abweichend zu den bisherigen Festsetzungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude, soll gegenüber den aktuell geltenden Regelungen für max. 2 Vollgeschosse, eine zukünftige Bebauung für bis zu 3 Vollgeschossen ermöglicht werden. Jedoch soll hierbei eine deutlich geringere Dachneigung Berücksichtigung finden, so dass sich die Gesamthöhenentwicklung des Vorhabens gegenüber den Bestandsgebäuden am Grundstück mit keinen nennenswerten Abweichungen darstellt. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte erscheint eine Integration des Vorhabens durchaus machbar. Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Grundstücksbereich zurückgenommen, um das Erscheinungsbild der baulichen Entwicklung aus dem Kreuzungsbereich der Verkehrerschließung abzumildern. Dies trägt im Ergebnis zusätzlich zu einem verträglichen Erscheinungsbild bei.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt dabei ausschließlich über die Schleißbacher Straße über eine neu zu errichtende Ein- und Ausfahrt. Diese lässt ausreichende und übersichtliche Verkehrsverhältnisse im vorhandenen Siedlungsbereich zu, ist im Deckblatt entsprechend festgesetzt und als gesichert zu betrachten. Eine direkte Anbindung an die Regensburger Straße als angrenzende, innerstädtische Hauptverkehrsstraße ist hingegen zur Sicherstellung des Verkehrsflusses nicht vorgesehen.

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. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 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; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.