



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 34/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	28.02.2008			
Gemeinderat	Ja	10.03.2008			

Aufstellung des Bebauungsplanes "Zeppelinring Ost I" und Erlass örtlicher Bauvorschriften

I. Beschlussantrag

1. Für den im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 15.02.2008, Plan Nr. 08-006 bandiert umrandeten Bereich wird der Bebauungsplan „Zeppelinring Ost I“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Für das im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 15.02.2008, Plan Nr. 08-006 bandiert umrandete Gebiet werden aufgrund von § 74 Abs. 7 LBO örtliche Bauvorschriften erlassen.

II. Begründung

1. Vorgeschichte

Der Gemeinderat hat bereits im November 1995 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, dessen wesentliches Planungsziel die Sicherung von Flächen für eine Verbindung von Memminger Straße und Zeppelinring war. Die Randbereiche des Plangebietes sollten seinerzeit mit Kerngebietsnutzungen belegt werden, der zentrale Bereich als besonderes Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zeigte sich dann jedoch, dass die Planung aus verschiedenen Gründen auf absehbare Zeit keine Aussicht auf Realisierung hat. Seitdem ruht das Verfahren. In der Folgezeit gab es für das Areal verschiedene Nutzungsüberlegungen, die aber allesamt nicht zum Tragen kamen.

2. Bauvoranfrage wegen Erstellung eines Hotels

Es liegt eine Bauvoranfrage für die Erstellung eines Hotels samt notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück Prinz-Eugen-Weg 15 vor.

Vorgesehen ist in Ost-West-Richtung ein 75 m langer und 18 m breiter, viergeschossiger Baukörper, der im östlichen Teilbereich auf Stützen steht. Dort sind einige der notwendigen Stellplätze vorgesehen, im Übrigen sind sie zwischen Baukörper und Eselsberg als ebenerdige Stellplatzanlage geplant. Diese Bauvoranfrage ist nun Anlass, wieder in ein Bebauungsplanverfahren einzutreten. Wegen der zwischenzeitlich veränderten Zielvorstellungen ist es sachgerecht, einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen.

3. Sicherungsbedürfnis für die Freihaltung einer Trassenführung des „Eselberg“

Im Zusammenhang mit der Elektrifizierung der Bahn und der hierdurch bedingten Umgestaltung des „Eselberg“ ist zunächst die Freihaltung der Trasse, evtl. notwendiger Anschlüsse und der Böschung zu sichern. Zur Zeit wird untersucht, welche unterschiedlichen Möglichkeiten der Trassenführung bestehen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf der Planbereich ohnehin auch der städtebaulichen Neuordnung. Diese wiederum wird sich an der Trassenführung und den hieraus resultierenden Erfordernissen auszurichten haben.

Wegen der konkret vorliegenden Bauvoranfrage bedarf der Bebauungsplan, bzw. die Trasse im weiteren Sinne der Sicherung. Ansonsten besteht die Gefahr, dass vollendete Tatsachen geschaffen werden, die mit dem übergeordneten Planungsziel unvereinbar sind, bzw. dessen Umsetzung blockieren. Als mildestes Mittel kommt die Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 BauGB in Betracht. Ihre Höchstdauer beträgt 12 Monate. Sollte innerhalb dieses Zeitraumes das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen werden, wäre zu gegebener Zeit eine Veränderungssperre zu beschließen. Auf die Dauer der Veränderungssperre, die das BauGB mit drei Jahren und in besonderen Fällen mit vier Jahren annimmt, sind Zurückstellungen des Baugesuches anzurechnen.

Brugger

Kuhlmann

Anlage: Plan - bitte gesondert ausdrucken