



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 29/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	16.04.2012			
Gemeinderat	Ja	26.04.2012			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Riedlinger Straße/Laurenbühlweg"

I. Beschlussantrag

Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf "Riedlinger Straße/Laurenbühlweg" wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan Nr. 905/14 vom 19.03.2012 Index 1.

II. Begründung

1. Neues städtebauliches Konzept:

Der Gemeinderat hat am 24.10.2011 für den Bereich zwischen Mittelbiberacher Steige, Riedlinger Straße, Steigmühlstraße, Laurenbühlweg und Kleingartenanlage beschlossen, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen. Konkreter Anlass hierfür war das Ansinnen einer Bauträgersgesellschaft, die derzeit noch von einem Gebrauchtwagenhändler genutzten Werkstattgebäude, Garagen und Wohngebäude abzureißen und das Grundstück mit zwei dreigeschossigen (zzgl. Dachgeschoss) Mehrfamilienhäusern für stadtnahe Etagenwohnungen zu bebauen.

Dabei wurde die Notwendigkeit erkannt, auch den nördlich angrenzenden Bereich mit drei Geschosswohnungsbauten einzubeziehen und für diesen Bereich neue städtebauliche Rahmenbedingungen zu definieren. Der Bebauungsplan weist das ganze Plangebiet als "allgemeines Wohngebiet" aus. Parallel zur Riedlinger Straße und zur Mittelbiberacher Steige lässt er einen langgestreckten, rechnerisch dreigeschossigen Baukörper (zzgl. Dachgeschoss) zu, der in seiner Höhenentwicklung an den Geländeverlauf angepasst ist. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an diesem Lärmschutzvorkehrungen zu treffen. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage herzustellen. Ziel ist es, auch für dieses Grundstück eine langfristige Entwicklungsperspektive aufzuzeigen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Obwohl für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gesetzlich nicht vorgesehen ist, wurde den von der Planung unmittelbar betroffenen sowie der Allgemeinheit vom 2. bis 16. November 2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zwar hatte sich die **Eigentümerin der Gebäude Riedlinger Straße 89 bis 93** ursprünglich kritisch hinsichtlich der Gebäudestellung, der Höhenentwicklung mit der angestrebten Viergeschossigkeit und der Parkierungssituation geäußert. Im Laufe der weiteren Planung hat die Bauträgergesellschaft dann jedoch mit Rücksicht auf die schutzwürdigen nachbarlichen Belange die Gebäudestellung modifiziert, das Staffeldachgeschoss deutlich verkleinert bzw. auf den südlichen Gebäudeteil beschränkt und sich zum Bau einer Tief-, bzw. Halbtiefgarage verpflichtet. Der dahingehend geänderten Planung stimmte die Nachbarin, eine Baugenossenschaft, dann vorbehaltlos zu.

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Umweltbericht:

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind größtenteils bebaut, bzw. befestigt. Hinzukommt, dass nach § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Ebenso wenig bedarf es eines Umweltberichts.

Brugger

Christ

Anlagen

- 1 Begründung
- 2 Bebauungsplan - Textteil
- 3 Bebauungsplan - zeichnerischer Teil