

Beschluss-Vorlage 2015/0251 zur Sitzung am 14.07.2015
des STADTRATES

TOP 13

öffentlich

Betreff: Bebauungsplanänderung IG 7 a; Bereich südlich Hartstraße, westlich St. 2544 (Spange)
- Beratung Änderungsentwurf
- Beschluss weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein x

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2015

im Investitions-HH

2015

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Die Mehrheitseigentümer des Gebäudes Hartstraße 52/54 (Kreuzungsbereich Hartstraße/Spange), Fl.Nr. 563/14, beantragten mit Schreiben vom 11.09.2014 die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans IG 7 a. Anlass hierzu ist, dass zusätzliche Flächen für die hier angesiedelten Ärzte benötigt werden, um ergänzende Leistungen abdecken zu können, wie eine Röntgen-/Kernspinpraxis oder ein Sanitätshaus. Weiter benötigt der im Erdgeschoss untergebrachte Lebensmitteldiscounter (Netto) Erweiterungsflächen im Bereich des Lagers und im Dachgeschoss ist Wohnnutzung gewünscht.

Städtebauliche Grundlagen

Grundlage ist der seit 28.01.1993 rechtswirksame Bebauungsplan IG 7 a. Dieser setzt für den Bereich zwischen Hart- und Eschenstraße „Mischgebiet“ (MI - Wohnen und nicht störendes Gewerbe) fest (Anlage 1). Aufgrund der damals starken verkehrlichen Belastung der St. 2544 (Spange) wurde festgesetzt, dass im Bereich Hartstraße/St. 2544 ausschließlich der gewerbliche Anteil des Mischgebietes zulässig ist; Wohnnutzung war somit ausgeschlossen.

Genutzt wird das viergeschossige Gebäude mit teilweise erdgeschossigen rückwärtigen Anbauten von einem Lebensmitteldiscounter und Gastronomie im Erdgeschoss sowie Arztpraxen und Büros in den übrigen Geschossen.

Beantragte Änderungen:

1. Aufstockung

Es wird die Aufstockung des rückwärtigen derzeit eingeschossigen Anbaus um ein Geschoss beantragt. Diesem Wunsch kann nach Ansicht der Verwaltung entsprochen werden, da diese Aufstockung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen hat.

Im Bebauungsplan werden zwei Vollgeschosse (II), eine traufseitige Außenwandhöhe (TAW) von 8,0 m sowie ein Flachdach (FD) festgesetzt.

2. Dachgeschossausbau

Das derzeit ungenutzte Dachgeschoss soll für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Hierzu ist eine Erhöhung des Firstes um 0,7 m und eine Änderung der Dachneigung von 25° auf 30° erforderlich, um ausreichende Raumhöhen für eine Wohnnutzung zu erhalten. Die Dachform bleibt mit Satteldach (SD) bzw. versetztem Pultdach (vPD) unverändert.

Das städtebauliche Bild verändert sich durch Erhöhung des Firstes und der Dachneigung auch in Bezug auf das westlich anschließende siebengeschossige Gebäude nicht wesentlich.

Da sich seit Eröffnung der B 2 neu die Verkehrsmenge auf der St. 2544 (Spange) deutlich reduziert hat, kann heute auch an dieser Stelle Wohnnutzung ermöglicht werden. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten hierzu wird noch erarbeitet.

3. Südwestlicher Anbau (Erweiterung Ärztehaus)

Zur Erweiterung des ärztlichen Angebots ist ein zweigeschossiger rückwärtiger Anbau mit einer Grundfläche von ca. 12,2 m x 15,0 m im Südwesten vorgesehen.

Das Erdgeschoss wird mit einer Wandhöhe von 3,7 m festgesetzt; im zweiten Geschoss erfolgt ein Rücksprung um 3,0 m mit einer Wandhöhe von 3,0 m. Als Dachform ist ein Walmdach (bis 40° Dachneigung) vorgesehen.

Der Rücksprung sowie das Walmdach ist erforderlich, um die nachbarlichen Belange, insbesondere die Abstandsflächen, zu wahren.

Da sich der Anbau im rückwärtigen Bereich befindet und aufgrund seiner Zweischossigkeit nicht dominant wirkt, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

4. Sanitätshaus:

Durch den Neubau eines Sanitätshauses soll das medizinische Spektrum ergänzt werden.

Im nördlichen Grundstücksbereich soll durch teilweise Überbauung der Tiefgaragenzu-/abfahrt ein eingeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,0 m und Flachdach erstellt werden.

Durch den Neubau des Solitärgebäudes wird die Eingangssituation an der Hartstraße wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Allnet) baulich gefasst.

Stellplätze, Tiefgarage

Durch die Nachverdichtung werden auch zusätzliche Stellplätze notwendig. Von Seiten der Antragsteller werden hierzu im südöstlichen Bereich nach der Garagenanlage weitere Flächen für Stellplätze sowie ein Ausbau der bestehenden Garagen zu Duplexgaragen angeboten.

Um die angebotenen südöstlichen Stellplätze erstellen zu können, ist es erforderlich, den bestehenden Lärmschutzwall zu entfernen. Durch das zu erstellende schalltechnische Gutachten ist zu klären, inwieweit eine Lärmschutzeinrichtung weiterhin erforderlich ist.

Erst im Baugenehmigungsverfahren kann die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Erweiterungs-/Neubauf Flächen errechnet werden, da erst hier die genauen Nutzungen feststehen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die angebotenen Stellplätze für die neuen Nutzungen nicht ausreichen, wird im Bebauungsplan eine Erweiterung der Tiefgarage ermöglicht. Das bestehende Stellplatzangebot wird nicht verändert.

Aufgrund der bekannten angespannten Stellplatzsituation wird seitens der Verwaltung im Bauvollzug ein besonderes Augenmerk auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht gelegt.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 19.05.2015 mit den Änderungen (Anlage 2). Nach ausführlicher Diskussion wurde beschlossen, dass ein Konzept über die verkehrliche Abwicklung, die Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie die Abwicklung des Lieferverkehrs vorzulegen ist.

Zur Umwelt-, Planungs- und Bauausschusssitzung am 23.06.2015 legte der Investor das geforderte Konzept vor (Anlage 3). Die Niederschrift hierzu liegt noch nicht vor.

Wie bereits ausgeführt, kann erst im Baugenehmigungsverfahren die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die Erweiterungen bzw. Neubebauung ermittelt werden und ebenso, ob die Anzahl der „überzähligen“ Stellplätze richtig ist. Im Bebauungsplan selbst werden zusätzliche Flächen für Stellplätze und für eine Tiefgaragenerweiterung ausgewiesen.

Bezüglich der Anlieferzeiten können, da es sich um keinen städtebaulichen Belang handelt, diese nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern es kann nur ein Hinweis erfolgen. Beauftragt könnte dies nur im Bauvollzug im Rahmen einer Neugenehmigung werden: eine nachträgliche Beauftragung ist jedoch nicht möglich, ebenso keine Vereinbarung, da hierfür keine Rechtsgrundlage vorhanden ist.

Gewünscht wurde eine Berechnung der städtebaulichen Dichte:

Es ergeben sich folgende Werte:

GFZ lt. gültigem Bebauungsplan 0,65 Grundstücksgröße 4.700 m²

ergibt eine zulässige Geschossfläche (GF) von 3.055 m²

GF entsprechend Neuplanung 4.380 m² ergibt eine GFZ von ca. 0,93

Falls Dachgeschoss (ca. 670 m²) kein Vollgeschoss: GF ca. 3.710 m² ergibt eine GFZ von ca. 0,78

Die Erhöhung der städtebaulichen Dichte ist an dieser Stelle vertretbar.

Weiteres Verfahren:

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da diese in einem Mischgebiet (MI) regelzulässig sind. Somit kann die Bebauungsplanänderung im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird und von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird.

Ausstehend ist noch das schalltechnische Verträglichkeitsgutachten. Evtl. erforderliche Festsetzungen werden ergänzt.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes IG 7 a für den Teilbereich Fl.Nr. 563/14, Bereich nördlich der Hartstraße, östlich der St. 2544 (Spange) hinsichtlich der Aufstockung des bestehenden rückwärtigen Anbaus, der Dachgeschossausbaus, des südwestlichen Erweiterungsbaus sowie dem Neubau eine Soltärgebäudes.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird abgesehen.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Stadtrat fasst für die 2. Änderung des Bebauungsplans IG 7 a in der Fassung vom 14.07.2015 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA140715TOP13oeff Aufstell Stellplätze
STA140715TOP13oeff AuszugNiedersUPB230615
STA140715TOP13oeff BPlan IG7a
STA140715TOP13oeff ENTWURF BPlan
STA140715TOP13oeff Schreiben