

Beschluss-Vorlage 2013/0188 zur Sitzung am 16.05.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Streiflacher Straße"
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- Stellungnahme und Beschlussempfehlung

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

2013

im Investitions-HH

2013

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.03.2013 wird die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ beantragt. Gewünscht wird seitens des Eigentümers, das westlich der Streiflacher Straße gelegene derzeit zweigeschossige Gebäude um weitere zwei Geschosse zu erhöhen und diese Aufstockung möglicherweise als sog. „Boardinghaus“ zu nutzen. Nach Angaben des Antragstellers ist für den Betrieb eines „Boardinghauses“ in der Regel jedoch eine höhere Zimmerzahl nötig. Diese kann jedoch nur in Verbindung mit dem südlich des Wendehammers gelegenen Nachbargrundstück (Fl.Nr. 949/34) dargestellt werden. Sollte ein „Boardinghaus“ nicht sinnvoll umsetzbar sein, wird weiter beantragt, stattdessen Wohnungen in den Obergeschossen zu errichten (Anlage 1).

Planungsrecht:

Der seit 20.08.1998 rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ setzt für den gegenständlichen Bereich als Art der Nutzung ein „eingeschränktes“ Gewerbegebiet fest. Es sind demnach nur solche Nutzungen zulässig, die ein Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnnutzung ist nur für Betriebspersonal zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für einzelne Bereiche gesondert durch die Grundfläche, die Geschossfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale First- bzw. Gebäudehöhe, festgesetzt. Durch die, das Gebiet (seinerzeit) querende 110 kV- Hochspannungsfreileitung erfolgte eine Einschränkung der Höhe im Bereich „B“ (siehe Anlage 2).

Das Gebiet ist mit Ausnahme des Bereiches „C“ entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut.

Städtebauliche Würdigung:

Nach dem Wegfall der Hochspannungsfreileitung bietet sich für den nördlichen Bereich städtebaulich eine Erhöhung der Geschossigkeit und der Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude an. Da ein Umbau der Gebäude insbesondere wegen des Nachweises der notwendigen Stellplätze und aufgrund des städtebaulichen Gesamtcharakters nur im Zusammenhang mit einer Entwicklung des südlichen Areals sinnvoll ist, wird auch diese befürwortet.

Sollte der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss dem Antrag zustimmen, ist die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet auf Mischgebiet zu ändern, da eine „allgemeine“ Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Wegen des angrenzenden westlich gelegenen Mischgebietes erscheint dies möglich. Sollte allerdings der Wohnanteil des Mischgebietes an der S-Bahntrasse (wie beantragt) vorgesehen werden, sollten die höheren schallschutztechnischen Anforderungen eines Wohngebietes festgesetzt werden.

Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Bebauungsplanänderung zu übernehmen.

Die Verwaltung schlägt vor, Herrn Architekten Frank Reimann mit der Bebauungsplanänderung zu beauftragen.

Weiteres Verfahren:

Sollte der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zustimmen, ist ein entsprechender Änderungsplan zu erarbeiten sowie die notwendige schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Der erarbeitete Änderungsentwurf ist dem Stadtrat, nach Vorberatung im Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss, zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorzulegen.

Durch die Änderung der Art der Nutzung (von Gewerbe in Mischgebiet) werden die Grundzüge der Planung berührt, deshalb kann kein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Da es sich aber in diesem Fall um eine Nachverdichtung handelt, kann die Änderungsplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet die mit Schreiben vom 12.03.2013 beantragte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“.

Abstimmungsergebnis

- b) Mit der Bebauungsplanänderung ist Herr Architekt Frank Reimann zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis

- c) Der Änderungsbebauungsplan ist dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss zur Vorberatung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB180513ANLAGE1
UPB180513TOP2ANLAGE2