

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/819/2018

Referat:	Baureferat	Datum: 18.09.2018
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	27.09.2018	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Röthenbach zwischen Nibelungenstraße und Bogenstraße Änderung des Geltungsbereichs und Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (R 14) für die Realisierung von verschiedenen Bauvorhaben auf dem früheren Wicklein-Gelände im Bereich Nibelungenstraße Ecke Bogenstraße beschlossen. Gemäß dem damaligen Konzept sollten 28 bis 35 seniorengerechte Wohnungen, 3 bis 6 Gewerbeeinheiten, Flächen für Einzelhandel und 16 Reihenhäuser auf dem früheren Betriebsgelände entstehen. Nachdem der damalige Investor ausgestiegen ist, wurden verschiedene neue Plankonzepte entwickelt. Letztmalig wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.07.2017 auf einer Teilfläche ein Konzept nur mit Reihenhäusern vorgestellt. Der Tagesordnungspunkt wurde damals mit der Maßgabe, auch Geschosswohnungsbau zu prüfen, zurückgestellt.

Zwischenzeitlich wurde ein Konzept mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern für eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgelegt. Außerdem wurden ein umfangreiches schalltechnisches Gutachten und ein Vorentwurf für den erforderlichen Bebauungsplan erstellt. Hierbei wurde der Geltungsbereich um die Grundstücke Fl.Nrn. 141/3 und 141/4 Gemarkung Röthenbach erweitert. Er betrifft jetzt die komplette Fläche zwischen Alte Salzstraße, Nibelungenstraße und Bogenstraße.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Die erforderlichen Voraussetzungen des § 13 a Baugesetzbuch liegen vor. Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht.

Mitarbeiter des Bauträgers und beauftragten Planungsbüros haben in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.09.2018 den Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Aufgrund der Anregungen aus der Mitte des Ausschusses wurde die Mindestbreite der nachzuweisenden Stellplätze von 2,30 Meter auf 2,50 Meter vergrößert. Das Planblatt mit Satzung und die Begründung wurden entsprechend geändert.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

I. Der Marktgemeinderat beschließt die Ergänzung des Geltungsbereiches um die Grundstücke Fl.Nrn. 141/3 und 141/4 Gemarkung Röthenbach. Er umfasst damit die gesamte Fläche zwischen der Alten Salzstraße, der Nibelungenstraße und der Bogenstraße mit den Fl.Nrn. 139, 140, 140/2, 141, 141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/11, 141/15, 141/16, 141/17, 141/18, 141/20, 141/21 und 143/3 Gemarkung Röthenbach.

II. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt.

III. Der MGR billigt folgende Planungsunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Planblatt mit Satzung vom 06.09.2018,
zuletzt geändert am 18.09.2018,
Begründung vom 06.09.2018,
zuletzt geändert am 18.09.2018.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplanunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister