

Zu Punkt :

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Rathausplatz“

hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Vorlagen Nr. 1122 Sc./2014

Im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Rathausplatz“ wurde im Jahre 2012 auch eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des „alten Bauamtes“, Rathausstr. 3, umgesetzt. Ursprünglicher Zweck war, hier einen optischen Sichtbezug vom denkmalgeschützten Gebäude Rathausstr. 2 über den Rathausplatz in Richtung Sparkasse zu erreichen.

Die zwischenzeitlich beantragte Errichtung eines Ärzte-, Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage an der Burgstraße wird zu einer örtlichen Veränderung führen. Durch die Realisierung wird sich eine neue Platzstruktur ausgestalten und keinen durchgehenden Blick in Richtung des Sparkassenumfeldes mehr bieten.

In diesem Zusammenhang wurde nunmehr die eingeschränkte Ausnutzbarkeit des zentral gelegenen Grundstückes Rathausstr. 3 unter baulicher Einbeziehung des Bestandsgebäudes Rathausstr. 1 thematisiert. Durch die nunmehr geänderten Rahmenbedingungen hat der planende Architekt dabei eine seitliche Erweiterung der derzeit mit ca. 7,00 m festgelegten überbaubaren Flächen um 2,00 m in Richtung Rathaus angeregt. Dies würde jedoch eine Änderung des örtlichen Bebauungsplanes erfordern, die eine Anpassung der Bauflächen einräumt. Dies ist nach Auffassung der Verwaltung diskutabel. Entsprechende Entwurfspläne sind beigelegt.

Durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche um 2,00 m bleibt das gewünschte großzügigere optische Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Rathauses auch künftig gewahrt. Die dann mögliche Bebauung bliebe damit weiterhin mindestens 2,50 m weiter vom Rathausgebäude abgerückt, als sich die Situation durch das jetzt aufstehende „alte Bauamt“ örtlich darstellt. Im Vergleich zur heutigen Struktur würde daher immer noch eine erhebliche bauliche Verbesserung der Situation statt finden.

Gleichzeitig können weitere Stellplätze in Schrägaufstellung angelegt werden, die einerseits weiterhin einen ausreichenden Fußweg zwischen Stellplätzen und Neubau bieten und andererseits zusätzliche Abstellmöglichkeiten schaffen, die hier ebenfalls notwendig sind.

Zudem besteht für das Grundstück durch seine zentrale Lage mit einem fast vollständigen Versiegelungsgrad eine Atypik, die im Hinblick auf die derzeit im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht übereinstimmt. Zurzeit ist der Versiegelungsgrad mit maximal 80 % bestimmt, im Falle der Änderung des Bebauungsplanes sollte diese auf 100 % angepasst werden. Ähnliche Festsetzungen sind auch für den Bebauungsplan Nr. 59 „Adenauerplatz“ getroffen worden, der die ebenfalls zentralen Bereiche Lindenallee / Adenauerplatz / Rathausstraße umfasst. Eine solche Festsetzung ist für Ortskernbereiche daher durchaus üblich.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss schlägt dem Rat folgenden Beschluss vor: Der Rat beschließt, die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Rathausplatz“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren einzuleiten.

Im Auftrag

(Geilmann)

Zur Sitzung der folgenden Gremien:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Rat

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 24.02.2014