

Bekanntmachung

Vollzug des BauGB;

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24.1 für das Gebiet Dr.-Wintrich-Str. 43 – 51

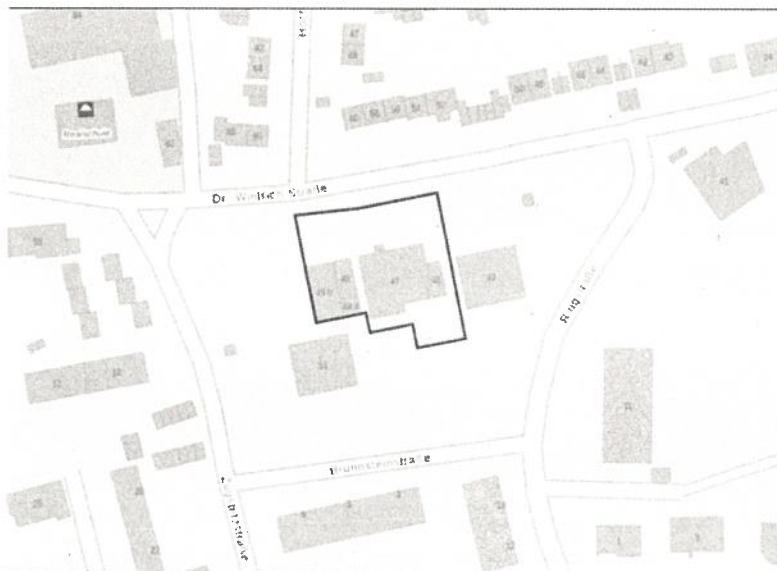
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung vom 08.10.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24.1 – Dr.-Wintrich-Straße 43-51 beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt südlich der Dr.-Wintrich-Straße, westlich der Ringstraße, nördlich der Brunnsteinstraße, westlich der Zugspitzstraße und umfasst die Flurstücke 785/7, 785/8, 785/9, 785/10, 785/11, 785/12, 785/13, 785/14, und 785/15, jeweils Gemarkung Ebersberg. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.03.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2023 zugestimmt und beschlossen, das Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachstehenden Lageplan der Bestandteil des Beschlusses sowie der Bekanntmachung ist.



Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Planungsziele:

Das Gebäudeensemble Dr.-Wintrich-Straße 43 – 51 wurde in den 1970er Jahren errichtet. Das Ladenzentrum, welches der Nahversorgung der Umgebung dienen sollte, entspricht nicht mehr den modernen Anforderungen und soll erneuert werden. Im Zuge dessen beabsichtigt die Eigentümergemeinschaft einen Abbruch des Bestandsgebäudes Dr.-

Wintrich-Straße 45 – 49 und Realisierung eines neuen, modernen Geschäftszentrums mit einer verträglichen Nachverdichtung durch Wohnungsbau in den oberen Geschossen. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit 8 Geschossen (E+7) mit einer Wandhöhe von insgesamt 25 m. Geplant ist ein 8-geschossiges Gebäude mit Wohneinheiten, einem gewerblichen Betrieb sowie einem Gastronomiebetrieb. Das Erdgeschoss ist durch eine Passage in einen westlichen und östlichen Gebäudeteil getrennt. Hier sollen vorwiegend gewerbliche Nutzungen und (im östlichen Gebäudeteil) eine Gastronomiebetrieb unterkommen, welcher im Süden eine Terrasse mit Bewirtung hat. Das erste Obergeschoss ist im Osten, Süden und Westen zurückgestaffelt, hängt jedoch entlang den nördlich gelegenen Parkplatz leicht über. Das zweite Obergeschoss ist weiter zurückgestaffelt und wie den darüberliegenden Geschossen jeweils im Wechsel leicht im und gegen den Uhrzeigersinn verdreht, wodurch sich eine aufgelockerte Struktur mit Balkonen für jede Einheit ergibt. Der bestehende oberirdische Parkplatz soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden, um die erforderlichen Stellplätze bereitzustellen. Das geltende Planungsrecht lässt diese Bebauung nicht zu, so dass der Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt hat.

Verfahrensart:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans kann gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen grundsätzlich möglich, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Maßgeblich ist hier lediglich die Grundfläche der Hauptbaukörper. Diese Grundfläche wird durch die geplante Neubebauung mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.100 m² zuzüglich ca. 2.000 m² Tiefgarage zzgl. 17 Stellplätze und Zufahrten deutlich unterschritten.

Das vorliegende Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG-Anlage 1. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Es ist keine Störfallbetriebe nach Seveso-Richtlinie III im relevanten Planungsbereich vorhanden. Der Flächennutzungsplan stellt das künftige Vorhabengebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24.1 – Dr.-Wintrich-Str. 45-49 mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 14.03.2023 liegt in der Zeit

vom 31.05.2023 bis einschließlich 03.07.2023

bei der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg, im Haupteingangsbereich des Rathauses (Eingang Marienplatz) sowie im Zimmer-Nr. 33 während der Geschäftszeiten (Mo – Fr. von 8 – 13 Uhr und Do von 14 – 18 Uhr) öffentlich aus. Gleichzeitig wird Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben. Während der Auslegung kann jedermann Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift zu dem Entwurf abgeben. Die vorgebrachten Äußerungen werden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und fließen dann in das weitere Verfahren ein. (Ansprechpartnerin: Fr. Jaud, Zi. 33 – Tel.

(08092 / 8255-38). Termine außerhalb dieser Zeiten können telefonisch (Tel. 8255-38) vereinbart werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sind auch im Internet unter der Adresse <http://www.ebersberg.de/deutsch/rathaus-service/bekanntmachungen/bauleitplanung.html> zu finden. Bei möglichen Abweichungen zu den im Internet veröffentlichten Planunterlagen sind die bei der Stadtverwaltung dargelegten Planunterlagen maßgebend.

Nicht rechtzeitig eingegangene Äußerungen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e) DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Ebersberg, den 15.05.2023



Ulrich Proske
Erster Bürgermeister



angeheftet am:
Aushang bis:
abgenommen am: