

# Bebauungsplan BE 34

„Ehranger Straße 96-98“

Aufstellungsbeschluss

---

# Übersicht Lageplan



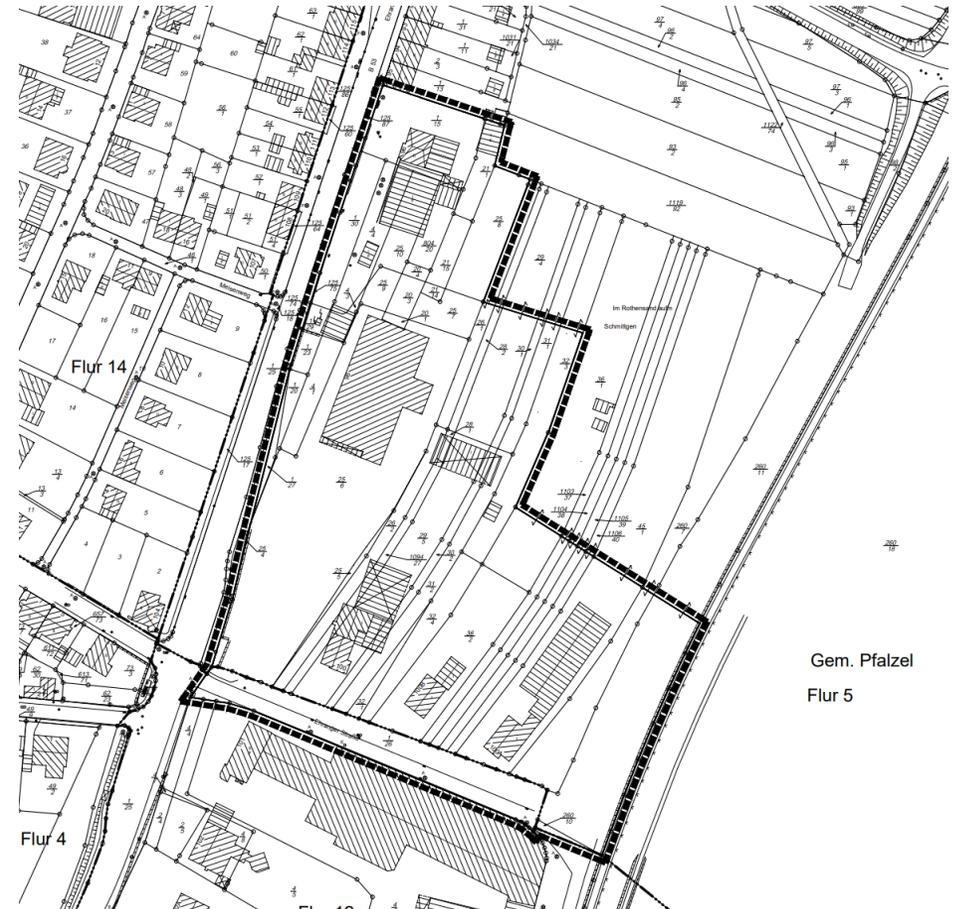
# Übersicht Lageplan

---



## Anlass bestehendes Planrecht

- Bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage: Bebauungsplan BE 27-1
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten

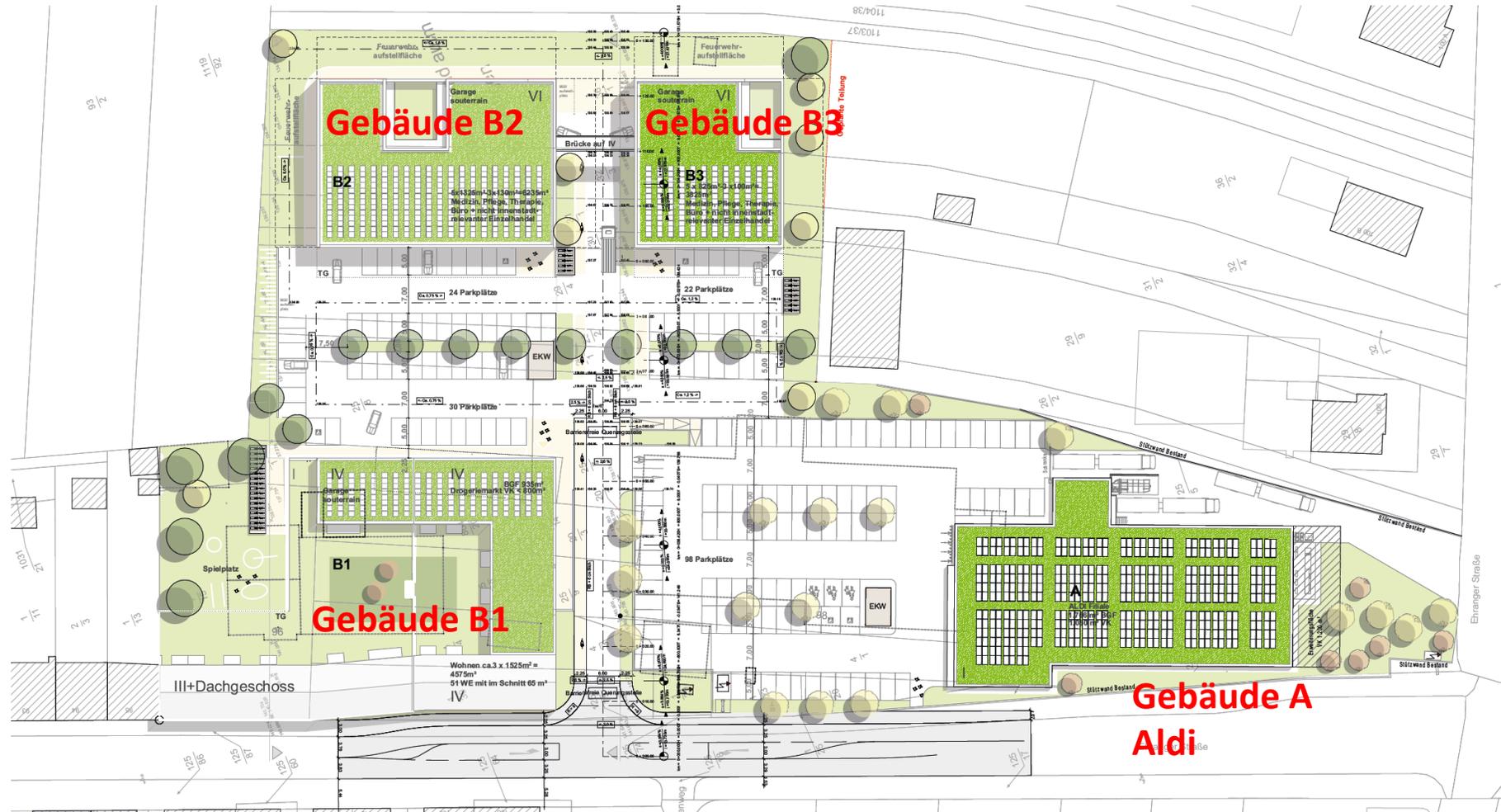


## Lage / Flächennutzungsplan

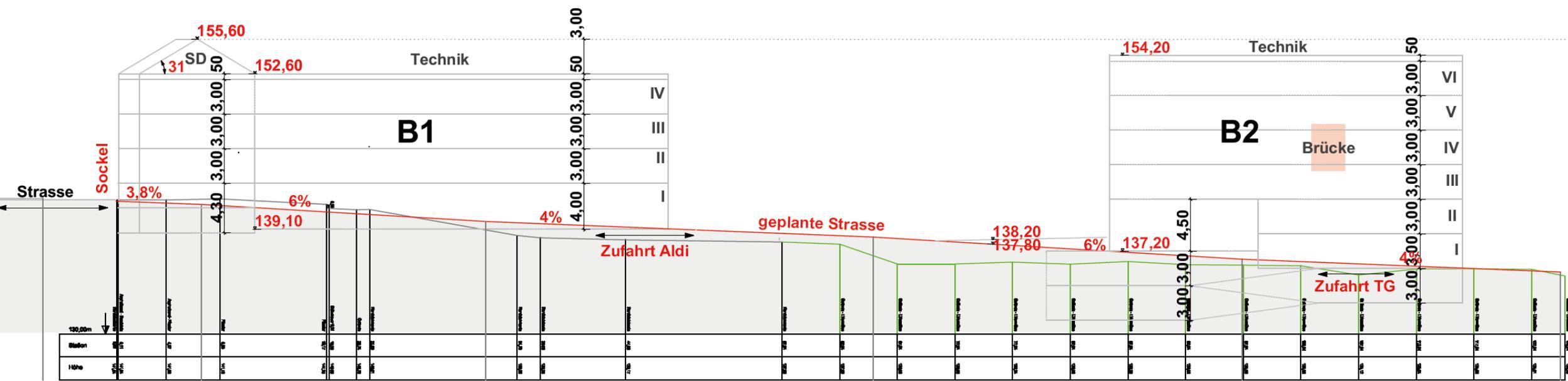


- Einzelhandelsnutzung Aldi entspricht dem FNP
- Wohnen wird in den hinteren Grundstücksteilen ausgeschlossen (Schwerpunkt soll Gesundheit, Dienstleistungen, Büros und Verkauf ohne zentrenrelevante Sortimente sein)
- Mischnutzung im vorderen Bereich
- Im vorhabenbezogenen B-Plan wird keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt, sondern es werden zulässige Nutzungen in den Bauvorhaben definiert

# Lageplan



# Schemaschnitt



# Visualisierungsskizze

---



## Bestandssituation

---

- Ehem. Autohändler an der Ehranger Straße mit Bestandsimmobilie und Flächenversiegelung
- Aldi-Markt mit Stellplätzen an der Ehranger Straße
- Dahinterliegend im Osten verbuschte Gehölzstrukturen
- Auf dieser Brachfläche standen noch bis vor 10 Jahren Gewächshäuser, somit sind die Bäume noch nicht sehr alt und weisen kaum Quartierpotential auf
- Teile der Fläche wurden in der letzten Zeit bereits gerodet. Bis zur Offenlage des Bebauungsplans wird eine Biotopkartierung durchgeführt.

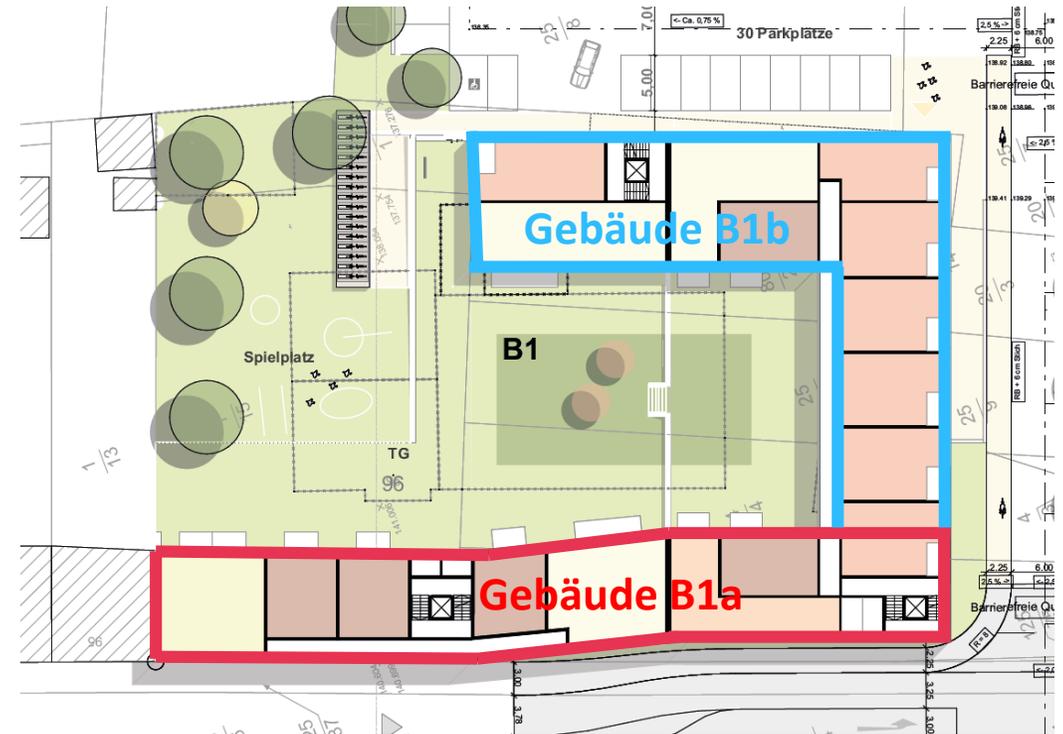
# Vorhabenbeschreibung



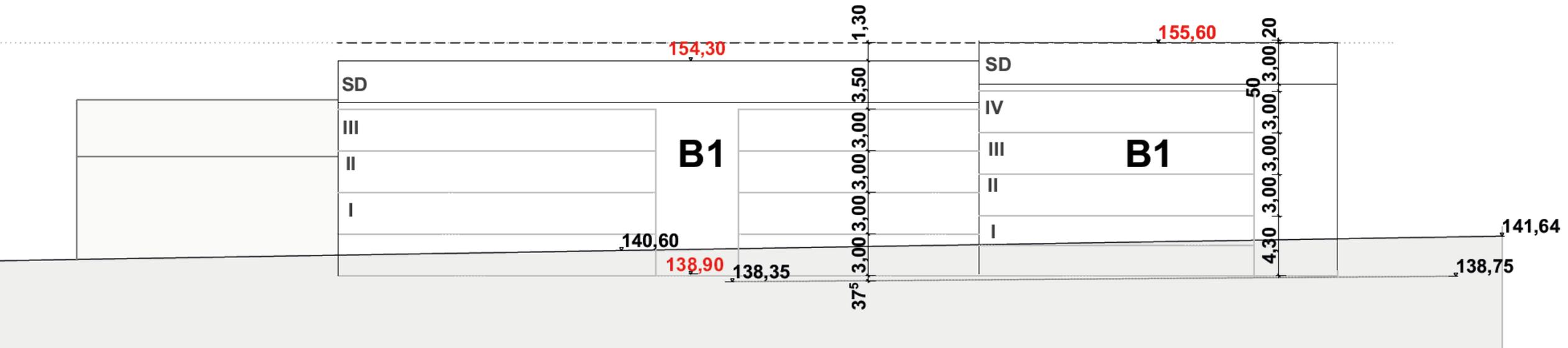
# Vorhabenbeschreibung

## Wohnbebauung Ehranger Straße (Gebäude B1a)

- Forstsetzung der Bebauungszeile an der Ehranger Straße in geschlossener Bauweise
- 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss (geneigtes Dach)
- Topographiebedingte Hochstaffelung auf 4 Vollgeschosse + geneigtes Dach an der Ehranger Str. (1. Vollgeschoss aber Tiefgaragengeschoss)



# Vorhabenbeschreibung



Ansicht Gebäude B1 von der Ehranger Straße



## Vorhabenbeschreibung

---

### Neubau Drogeriemarkt + Wohnen (Gebäude B1b)

- Folgebebauung im Bereich des ehem. Autohauses
- L-förmiger Anbau an die Wohnbauzeile an der Ehranger Straße mit 4 Vollgeschossen und Flachdach
- Topographieangepasste Bauweise
- Drogeriefachmarkt mit  $< 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche im Souterrain (es wird von  $700 - 750 \text{ m}^2$  ausgegangen)
- Verbleibende Flächen im Souterrain werden zu Parkzwecken genutzt
- Wohnen in den darüber liegenden Geschossen
- Privater Kleinkinderspielplatz im Hofbereich

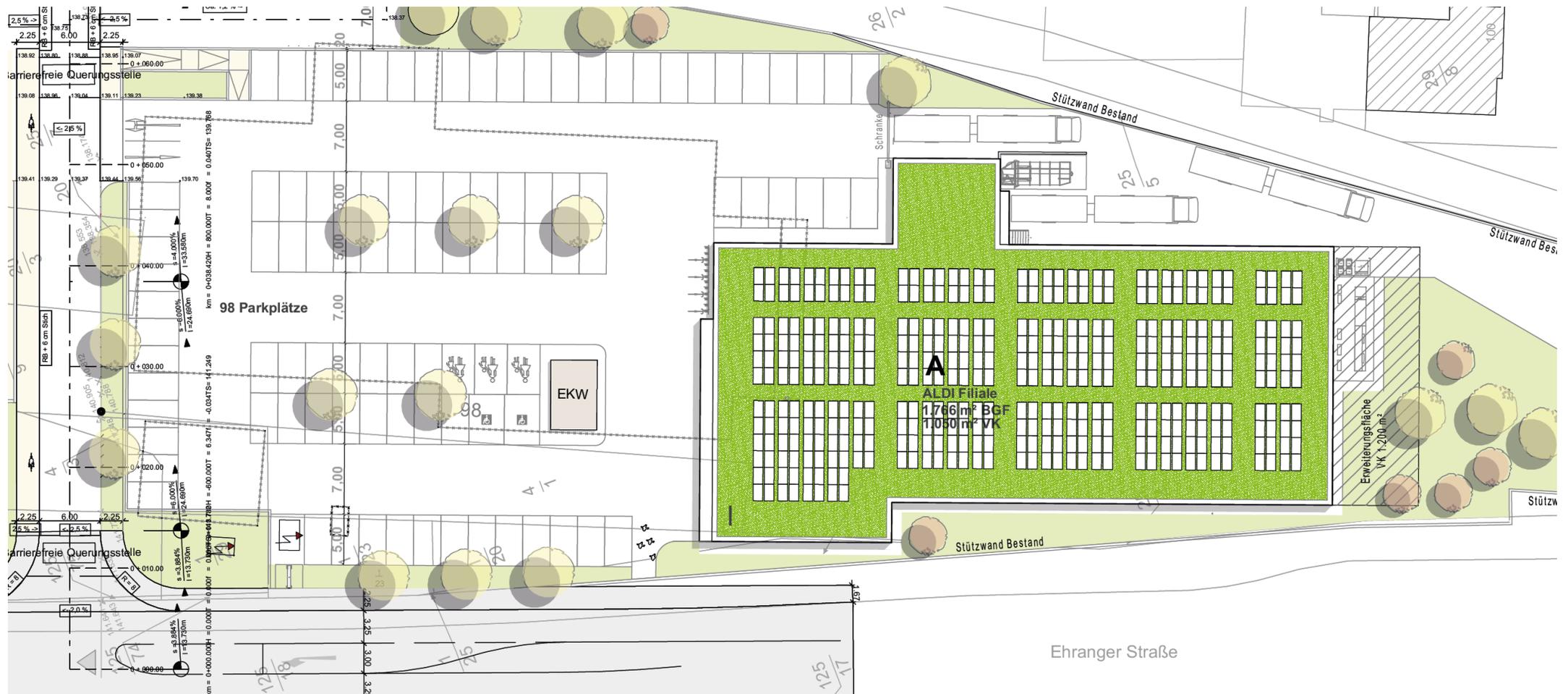
# Vorhabenbeschreibung

---

## Neubau Aldi

- Verlagerung des Gebäudes etwas weiter Richtung Süden
- Modernisierung zur Standortsicherung und Erweiterungsoption von ca. 900 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> VK-Fläche
- 1 Vollgeschoss mit Flachdach
- Stellplätze werden in den Bereich des jetzigen Gebäudes verlegt
- Zufahrt zum Aldi für Kunden und Anlieferung erfolgt nicht länger von Süden, sondern über die neue West-Ost-Erschließungsachse durch das Plangebiet
- Ausfahrt Anlieferung im Süden (Einbahnstraßensystem)

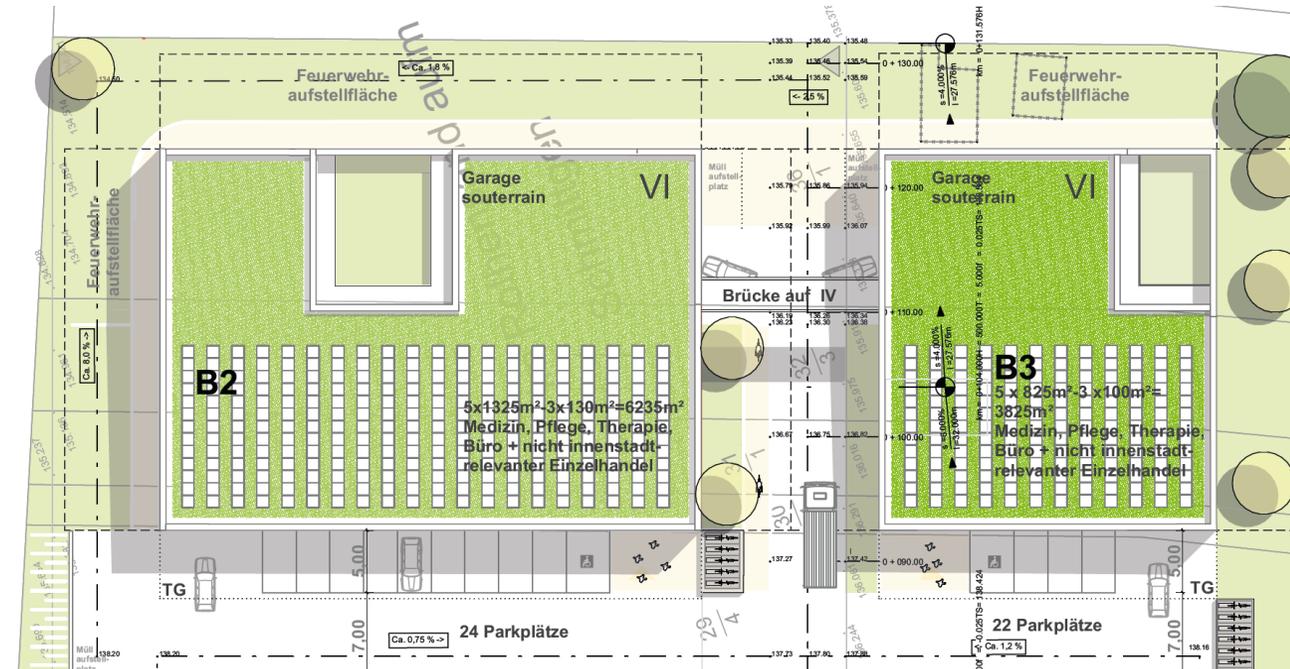
# Vorhabenbeschreibung



# Vorhabenbeschreibung

## Neubebauung im Osten (Gebäude B2 + B3)

- Zwei Baukörper mit 6 Vollgeschossen und Flachdach
- Topographieangepasste Bauweise mit 5 Vollgeschossen auf der Bergseite (Richtung Ehranger Straße) und 6 Vollgeschossen auf der Talseite (Richtung Bahn)
- Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel im EG
- Dienstleistungen, Büros, Pflege und Praxisräume (noch zu konkretisieren)
- Stellplatznachweis z. T. oberirdisch, mehrheitlich in TG und Parkgeschossen



## Vorhabenbeschreibung

---

### Allgemeine Anforderungen im Geltungsbereich:

- Der Mindestanteil an sozial geförderten Wohnungen von 33% wird nachgewiesen und vertraglich zugesichert
- Kleinkinderspielplatz gem. LBauO wird im Plangebiet hergestellt
- Stellplatznachweis erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs, wird in der weiteren Planung konkretisiert
- Dachbegrünung in Kombination mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung
- Stellplatzbegrünung
- Fahrradstellplätze werden im Plangebiet in den Gebäudevorzonen und in den Tiefgaragen verteilt

# Erschließung

---

## Innere Erschließung

- Innere Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende West-Ost Achse
- 6 m breite Verkehrsfläche + 2,25 m Gehweg (einseitig)
- Keine öffentliche Straße

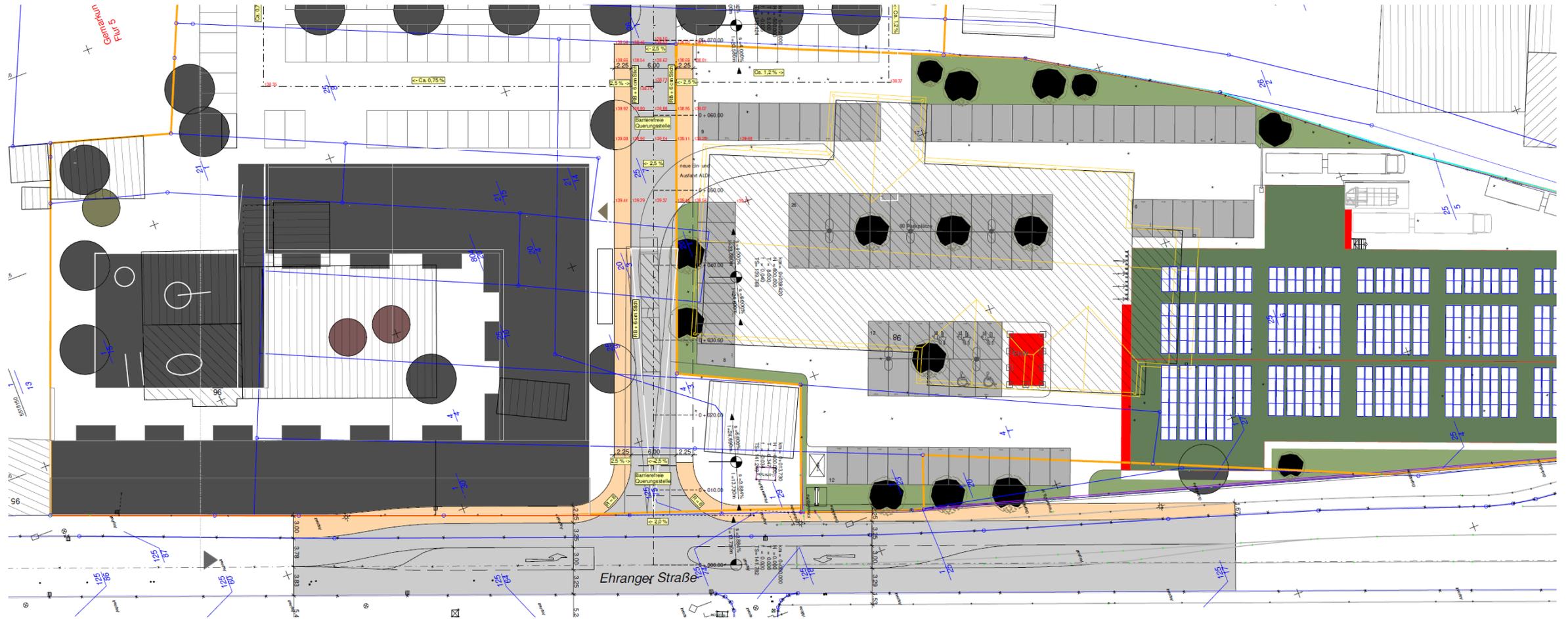
# Erschließung

---

## Äußere Erschließung

- Die äußere Erschließung ist durch die Ehranger Straße bereits gegeben.
- Daran bindet die neue, private West-Oste-Achse an
- Erschließung der neuen Zeilenbebauung erfolgt durch die Ehranger Straße (Hauseingänge)
- Im Verlauf der Ehranger Straße wird eine Neuordnung des Straßenquerschnitts erfolgen. Es werden Linksabbiegespuren in das Plangebiet und in den Meisenweg entstehen.

# Planung Linksabbieger Ehranger Straße



# Gutachten

---

## Auswirkungsanalyse zur Erweiterung VK-Fläche Aldi und Ansiedlung Drogeriemarkt

Ergebnis:

- Das Vorhaben dient zur Sicherung der bestehenden Aldi-Filiale. Mit der geplanten Erweiterung soll der langjährig etablierte Standort zukunfts- und wettbewerbsfähig aufgestellt werden.
- Der ebenfalls geplante Drogeriemarkt kann eine im Einzelhandelskonzept benannte Versorgungslücke schließen.
- Negative städtebauliche und versorgungsbezogene Wirkungen können sowohl für das Einzugsgebiet selbst als auch für das Umland sicher ausgeschlossen werden.

# Gutachten

---

## Prüfung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsflusses

Ergebnis:

- Die Leistungsfähigkeit der zukünftigen Anbindung kann auch durch die zu erwartenden Mehrverkehrsbelastungen gesichert werden
- Es erfolgte eine Berechnung auf der sicheren Seite unter Berücksichtigung der Spitzenbelastung
- Abgesehen von der Planung der Linksabbiegespur sind keine zusätzlichen straßenplanerischen Maßnahmen erforderlich

# Gutachten

---

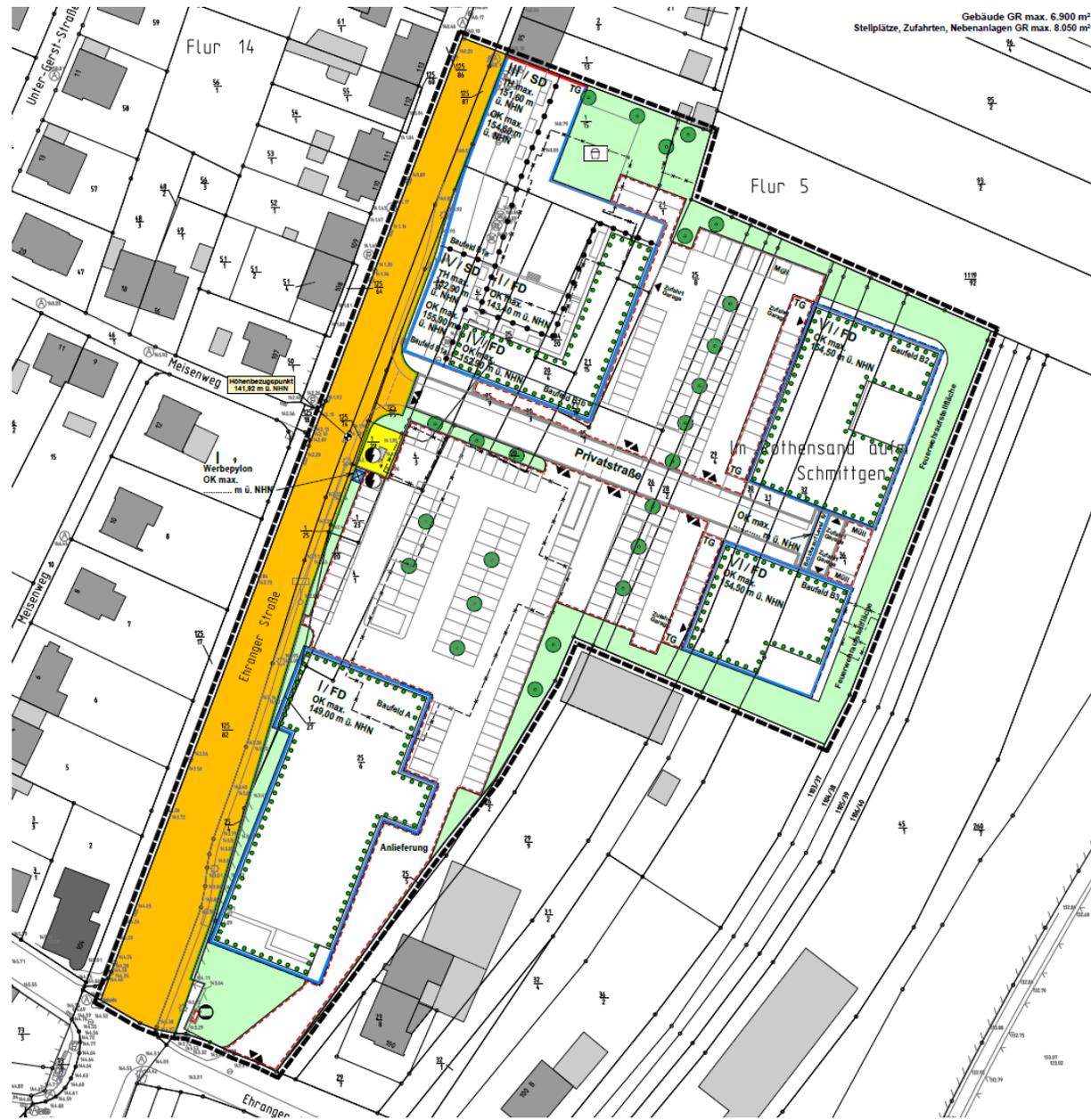
## Weitere Gutachten in Bearbeitung

- Schalltechnische Untersuchung (Maßnahmen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm werden erforderlich)
- Umweltbericht
- Artenschutz
- Entwässerungskonzept
- Bodengutachten

# Geltungsbereich



# Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan



# Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan



**DANKE.**

---

