

**Sitzungsvorlage DS 2015/207**

Stadtplanungsamt  
Janine Gutzmer  
Michael Griebe  
(Stand: 17.06.2015)

Mitwirkung:

KMB PLAN | WERK | STADT |

Aktenzeichen:

**Ortschaftsrat Taldorf**

öffentlich am 07.07.2015

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 22.07.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Antrag des Vorhabenträgers vom 27.05.2015 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" gemäß § 12 BauGB wird stattgegeben.
2. Der Bebauungsplan "Leim Oberzell", Nr. T8, rechtsverbindlich seit dem 19.02.1977, ist in einem Teilbereich zu ändern.
3. Für das Gebiet "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 17.06.2015 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Auf den Flurstücken 2331/25, 2331/27 und 2331/28 befindet sich derzeit eine Schreinerei, deren Betrieb aufgegeben werden soll. Der Vorhabenträger plant auf den oben genannten Grundstücken den Bau von Mehrfamilienhäusern. Das Parken findet überwiegend in einer Tiefgarage statt.

Mit dem Vorhabenträger werden Vereinbarungen zur Kostenübernahme getroffen.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2015) dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

### **3. Rechtliche Situation**

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Leim Oberzell" (Reg.-Nr. T8), in Kraft getreten am 19.02.1977, ist der Bereich des Vorhabens als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Der Flächennutzungsplan stellt für das westliche Grundstück (Flst. Nr. 2331/25) Wohnbaufläche, für den östlichen Bereich (Flst. Nr. 2331/27 und 2331/28) Mischbaufläche dar. Die Planung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### **4. Erfordernis der Planung**

Da der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet vorsieht, muss das Baurecht für die Wohnbebauung zu Mischgebiet überarbeitet werden.

### **5. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Mischgebiets
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen
- Festsetzung von Gebäudehöhen
- Festsetzung einer Tiefgarage
- Entwicklung hochwertiger privater Freiräume
- Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem Bestand

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag Vorhabenträger vom 27.05.2015
- Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2015
- Anlage 3: Orthobild
- Anlage 4: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Lageplan Variante 1 vom 17.06.2015, im Originalmaßstab M 1:500, DIN A 3
- Anlage 7: Lageplan Variante 2 vom 17.06.2015, im Originalmaßstab M 1:500, DIN A 3
- Anlage 8: Schnitte vom 17.06.2015, im Originalmaßstab M 1:400, DIN A 3
- Anlage 9: Ansichten vom 17.06.2015, im Originalmaßstab M 1:400, DIN A 3

Hinweis: Ein Modell des Vorhabens im Maßstab 1:500 liegt während der Sitzung vor.