

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Für die bezeichneten Flächen soll der Bebauungsplan Nr. 4666 aufgestellt werden. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 sieht für den Bereich des Rahmenplans ein Mischgebiet und eine private Grünfläche vor, die von Bebauung freizuhalten ist.

Ziel ist es die bisherige gemischte Baufläche komplett einer Wohnbebauung zuzuführen. Mit den circa 350 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau kann die derzeit sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gemindert werden. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus gesichert. 30 % der Geschossfläche werden im geförderten Wohnungsbau realisiert. Neben der gewünschten sozialen Durchmischung im Quartier wird auch die hohe Nachfrage nach geförderten Wohnungen im Stadtgebiet gemindert. Dazu ist im Gebiet eine verdichtete Bebauung geplant.

Entlang der Von-der-Tann-Straße ist eine geschlossene Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen vorgesehen, die für die rückwärtigen Bereiche eine schützende Funktion übernimmt, um ruhigere Bereiche innerhalb des Quartiers zu schaffen. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche im Zuge des Rückbaus der bestehenden Tiefgarage vorgesehen, die an den Westpark anschließt und in diesen integriert werden soll. Die künftigen Bewohner des neuen Quartiers sowie die derzeitigen Bewohner des Stadtviertels können fußläufig die neue, öffentliche Grünfläche erreichen. Neben den Wohneinheiten werden auch die dringend benötigten öffentlichen Spiel- und Freiflächen im künftigen Plangebiet gesichert.

Städtebauliche Eckdaten

BGF Wohnen	ca. 35.000 m ²
Anzahl Wohneinheiten	ca. 350 Wohneinheiten
Nachweis öffentliche Grünfläche im Plangebiet (Rückbau bestehende TG)	ca. 5.000 m ²

Der Fehlbedarf an öffentlichen Grünflächen wird durch die Ansiedlung von neuen Wohnnutzungen um ca. 1 ha erhöht. Bei der Ermittlung des Fehlbedarfs wurde berücksichtigt, dass bereits jetzt im festgesetzten Mischgebiet mit maximal 17.500 m² Geschossfläche die Hälfte davon zum Wohnen genutzt werden könnte. Die Umwidmung hat die Ausweisung von ca. 35.000 m² Wohnfläche zum Ziel, abzgl. des bereits bestehenden Baurechts für ein Mischgebiet ergeben sich ca. 26.200 m² Geschossfläche. Dies entspricht ca. 262 Wohneinheiten mit 524 Einwohnern¹. Daraus ergibt sich ein Grünflächenbedarf von ca. 10.480 m². Ca. die Hälfte davon wird mit dem Rückbau der bestehenden Tiefgarage und der Übertragung ins öffentliche Eigentum nachgewiesen. Der

¹ Folgende Zahlen werden angesetzt:

1 Wohneinheit: ca. 75 m² Wohnfläche, dies entspricht ca. 100m² BGF
Einwohner/Wohneinheit im Geschosswohnungsbau: 2 (vgl. Punkt 4.4.3. Baulandbeschluss)
Grünflächenbedarf je Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m²

Restbedarf soll abgelöst werden. Hier ist auch anzumerken, dass der Baulandbeschluss im Rahmen von Gebietsumwandlungen vorsieht (Baulandbeschluss B 4.6), dass der Grünflächenbedarf im Einzelfall zu definieren ist. Beim vorliegenden Fall ist in die Betrachtung einzustellen, dass das Plangebiet direkt an eine große öffentliche Grünfläche anschließt und Baurecht für mehr als 200 Wohnungen im Mischgebiet bereits besteht.

Kosten

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmung des Investors liegt vor.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens werden die frühzeitige Behördenbeteiligung und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Fazit

Die Einleitung des Bebauungsplans und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sollen beschlossen werden.