

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4665 "Brunner Zwickel" für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Brunn und ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Mobilisierung dieser Bauflächenpotenziale, um die anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Mit der Realisierung des Baugebiets soll zudem der Ortsteil Brunn in seiner Struktur gestärkt und einer Überalterung entgegengewirkt werden. Auf einer im Stadtgebiet für Doppelhäuser geeigneten Fläche wird Baurecht geschaffen, das insbesondere Familien zugutekommt. Um einen möglichen Bedarf an Kindergartenplätzen, der sich aus der Entwicklung des Gebiets sowie aus der umgebenden Bestandsbebauung ergibt, wird im Nordosten des Plangebiets eine Fläche für eine 2-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Im Rahmen einer Studie des Stadtplanungsamts aus dem Jahr 2014 wurden die Bauflächenpotenziale in Brunn untersucht. Baureife Flächen, vor allem für den Ein- und Zweifamilienhausbereich sind zwar vorhanden, stehen jedoch für den Wohnungsmarkt aus den unterschiedlichsten Motiven seitens der Eigentümer und Eigentümerinnen nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung

Das Planungskonzept wurde durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro in Rücksprache mit der Stadtverwaltung erarbeitet. Es sieht eine Abrundung des Ortsteils Brunn auf ca. 1,5 ha mit Doppelhausbebauung und einem 2-gruppigen Kindergarten vor. Die geplanten Gebäude haben zwei Vollgeschosse und werden mit Satteldächern ausgebildet.

Zusätzlich soll durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrands mit großzügiger Eingrünung sowie öffentlicher Spielplatzflächen ermöglicht werden. Das Gebiet ist an eine von Nord nach Süd verlaufende öffentliche und darüber hinaus eine private Erschließung verkehrlich angebunden. Interne Wegeverbindungen sorgen für eine Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und spielende Kinder.

Städtebauliche Eckdaten

Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Grundfläche Wohngebäude (m ²)	ca. 1.982
Bruttogeschossfl. Wohngebäude (m ²)	ca. 3.964
Grundfläche Kita (m ²)	ca. 378
Bruttogeschossfläche Kita (m ²) 2 Gruppen	ca. 756
Wohneinheiten (Doppelhaus)	30
interne Ausgleichsfläche (m ²)	ca. 1.500
interne CEF-Fläche (m ²)	ca. 95
öffentlich nutzbare Grünflächen (m ²)	ca. 2.130
davon öffentliche Spielflächen (m ²)	ca. 500

Kosten

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Die Grundzustimmungserklärung wurde unterschrieben.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Einleitung des Bebauungsplans und dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Fazit

Das Bebauungsplan-Verfahren soll eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.