

Betreff:

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

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Für die bezeichneten Flächen soll der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ aufgestellt werden. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 sieht hauptsächlich ein Mischgebiet und eine mit einer Tiefgarage unterbaute private Grünfläche vor.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die bisherige gemischte Baufläche komplett einer Wohnbebauung zuzuführen. Die neuen Planungen für den Bereich sehen mehrere Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 350 Wohneinheiten vor. Ebenso wird im Gebiet eine KiTa realisiert. Die Umsetzung ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus gesichert. Es werden 30% der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet, um so der gewünschten sozialen Durchmischung im Quartier sowie der hohen Nachfrage im Stadtgebiet Rechnung zu tragen. 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 des Plangebiets befindet sich mit dem Westpark eine öffentliche Grünfläche, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erweitert wird. Es werden somit neue öffentliche Grün- und Spielflächen geschaffen, die ins Stadteigentum übergehen. Zwischen den Baukörpern sind private Grünflächen angeordnet.

Für das neue Quartier sowie das derzeitige Stadtviertel ist die neue, öffentliche Grünfläche fußläufig erreichbar. Neben den Wohneinheiten werden somit auch die dringend benötigten öffentlichen Spiel- und Freiflächen im künftigen Plangebiet gesichert.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 22.09.2022 gebilligt.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage des Entwurfs vom 21.09.2023 bis einschließlich 24.10.2023 durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Es gingen zwölf Stellungnahmen ein, die allesamt ohne Einwand waren. Zwei Stellungnahmen weisen auf redaktionellen Ergänzungsbedarf in der Begründung hin. Zwei weitere Stellungnahmen äußerten allgemeine Hinweise, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

Kosten

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich dieser zur Übernahme der verursachten Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Nach dem Satzungsbeschluss wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Anschließend wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan berichtigt. Eine zügige Umsetzung des Projekts ist gegeben. Der Abbruch des Bestands ist in den letzten Zügen.

Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 4666 soll als Satzung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für dringend benötigte Wohnbebauung geschaffen.