



Datum: 29.11.2006

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: I	Amt: Bauverwaltungsamt/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
----------------	--	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:		
Bauverwaltungsamt			
Bauverwaltungsamt/Bauleitplanung			
gesehen:	I	II	III

TOP: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "An der Trift", Ortsteil Nordenau - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

1. Beschlussvorschlag

Für den im Übersichtsplan (Anlage 7 zur VwVorlage) abgegrenzten Bereich im Ortsteil Nordenau wird gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „An der Trift“ gefasst.

2. Sachverhalt und Begründung

- Mit Datum 04.10.2006 liegt der Stadt ein Antrag auf Bauleitplanung im Ortsteil Nordenau zur planungsrechtlichen Absicherung der Errichtung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern (mit je 3 WE) über der Straße „An der Drift“ (siehe Anlagen 1 – 3 zur VwVorlage)
- Beantragt wird der verfahrenseinleitende Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (auch Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) genannt) gem. § 12 Baugesetzbuch

Kurzerläuterung zum beantragten Planungsinstrument:

- Ein VEP wird vom Antragsteller/Vorhabenträger/Investor auf eigene Rechnung durch ein geeignetes Planungsbüro erstellt. In ihm und dem flankierenden Durchführungsvertrag (mit der Stadt) werden alle baulichen und erschließungstechnischen Details verbindlich geregelt. Das formale Verfahren bleibt bei der Stadt. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist analog zu einem „normalen“ Bebauungsplan über das BauGB sichergestellt.

Planungsrechtliche Ausgangssituation im Vorhabenbereich:

- Das betreffende Grundstück (Größe ca. 2.300 m²) ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt als „Wohnbaufläche“ dargestellt (vgl. Anlage 2). Der Vorhabenzweck (Mehrfamilienwohnhäuser) entspricht also der im FNP von 2001 städtischerseits niedergelegten mittelfristigen Entwicklungszielsetzung für diese Ortsrandlage.
- Das Areal ist derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Die gewünschte Bebauung kann also nur über vorherige Bauleitplanung rechtlich abgesichert werden.

Vorhabendetails:

- Siehe Anlagen 4 - 6

Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens / Empfehlung der Verwaltung:

- Wie oben dargelegt, deckt sich das Vorhaben grundsätzlich mit den städtischen wohnbaulichen Entwicklungsabsichten für diesen Ortsbereich.
- Trotz der schwierigen topografischen Gegebenheiten (stark hängiges Gelände) und der zu klärenden, jedoch überschlägig grundsätzlich regelbar erscheinenden Erschließungsfragen fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der architektonischen Außenwirkung durchaus in die umgebende Ortssituation ein. Von daher wird verwaltungsseitig die Einleitung des beantragten Bauleitplanverfahrens befürwortet. Die Abgrenzung des zu betrachtenden Plangebietes kann sich auf Grund der bestehenden Erschließungssituation jedoch nicht nur auf das eigentliche Antragsgrundstück beschränken, sondern muss den bis dato nicht-ausgebauten Abschnitt der Zufahrtsstraße (derzeitige Qualität: „asphaltierter Waldweg“) mit einbeziehen => Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Trift“: siehe Anlage 7 zur VwVorlage. Welche Maßnahmen letztendlich in punkto „verkehrstechnische Erschließung“ durchzuführen sind, bleibt dem weiteren Verfahren überlassen.

Ergebnis der Vorberatung im Technischen Ausschuss am 18.10.2006:

- Der Ausschuss ist dem Beschlussvorschlag der Verwaltung auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens bzw. entsprechende Empfehlung an den Stadtrat einstimmig gefolgt.