



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 50/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	29.03.2010			
Gemeinderat	ja	19.04.2010			

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Talfeld I/II" - Änderung eines Teilbereiches

I. Beschlussantrag

Der Bebauungsplan "Talfeld I/II" wird für das im Lageplan des Stadtplanungsamtes Nr. 890/34, Index A vom 10.03.2010 umrandete Gebiet im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Im 1. Bauabschnitt soll im Baufeld 5 entsprechend der aktuellen Nachfrage die Reihenhausbauung in freistehende Einfamilienhäuser umgewandelt und das vorgesehene Mehrfamilienhaus auf drei Geschosse reduziert werden.

2. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt des Baugebietes Talfeld basiert unter anderem auf den Ergebnissen der Architekturmesse 2007. Im Baufeld 5 wurde für die Grundstücke südlich des Wohnweges analog zum Entwurf der Architekten Klarmann aus Reutlingen eine Reihenhausszeile, bestehend aus 5 Häusern, festgesetzt. Zwischenzeitlich sind jedoch die Bauherren, die Interesse an einem Reihnhaus in dieser Lage gezeigt hatten, abgesprungen. Außerdem zeigt die Vermarktung des 1. Bauabschnittes, dass die Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser gut nachgefragt werden.

3. Entwurf

Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen sieht die überarbeitete Planung vor, die Reihenhauszeile durch drei Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zu ersetzen. Dieser Haustyp ergänzt zudem sehr gut die bereits genehmigten Einfamilienhäuser in diesem Baufeld.

Entsprechend der Typologie, die für dieses Baufeld ausgewählt wurde, wird eine 2-geschossige Bebauung mit flachgeneigtem Pultdach festgesetzt. In Abhängigkeit von dieser Änderung soll das geplante Mehrfamilienhaus an der Ecke Hugo-Rupf-Straße/Telawiallee auf drei Geschosse reduziert werden. Entsprechend der Bebauung im Bereich des Quartierplatzes wird für dieses Mehrfamilienhaus ein Flachdach festgesetzt. Die Grundstücke werden neu parzelliert, so dass neben dem Mehrfamilienhausgrundstück drei Einfamilienhausgrundstücke mit einer Größe von ca. 490 bis 590 m² entstehen.

4. Kosten

Da der erste Bauabschnitt bereits vollständig vermessen und erschlossen ist, entstehen durch die Änderung von Reihenhäuser auf Einfamilienhäuser folgende zusätzlichen Kosten:

- Für den Rückbau der Regen- und Schmutzwasserhausanschlüsse (2 Stück) und die Abtrennung der Gas/Wasseranschlüsse (2 Stück) entstehen Kosten in Höhe von insgesamt 7.020,- €.
- Für die Neuvermessung entstehen Kosten in Höhe von 3.560,- €.
- Somit insgesamt 10.580,- € überplanmäßige Ausgaben.

5. Finanzierung

Die Kosten für die erneute Vermessung werden von Amt 23 durch die HH-Stelle 2.8800.932000.9 (Grunderwerb) gedeckt. Die übrigen überplanmäßigen Kosten werden über das Amt 66, HH-Stelle 2.6300.951102.5 (Erschließung Neubaugebiet Talfeld, 3. Bauabschnitt) finanziert. Die Zuständigkeit für die überplanmäßigen Ausgaben liegen bei der Verwaltung, daher ist kein Beschluss erforderlich.

6. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, da auf diese Weise eine bedarfsgerechte Vermarktung der Grundstücke erreicht werden kann. Darüber hinaus entsteht auf diese Weise ein homogenes Baufeld 5 im 1. Bauabschnitt.

Anlagen