

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2019/123

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	11.07.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	30.09.2019	Beschlussfassung			

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Talfeldstraße 54"

I. Beschlussantrag

Für das im Lageplan Nr. 19-026 gekennzeichnete Gebiet wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Talfeldstraße 54“ auf der Grundlage von § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB eingeleitet.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die GWO Laupheim möchte auf dem Grundstück Talfeldstraße 54 die bestehenden Garagen abbrechen und dort ein Mehrfamilienhaus mit 8 sozialen Mietwohnungen errichten. Hierzu ist auch der Erwerb von städtischen Flächen erforderlich. Der rechtsgültige Bebauungsplan lässt eine solche Entwicklung nicht zu, eine Befreiung ist nicht möglich. Die GWO hat daher beantragt, für das Grundstück einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag der GWO zu folgen.

2. Planbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 25561/1 (GWO) sowie die Flurstücke 2556 und 2963 (Stadt). Die Gebietsgröße beträgt ca. 650 m².

3. Vorhabenkonzept

Die GWO möchte auf dem Grundstück ein dreigeschossiges Wohnhaus mit 8 geförderten Mietwohnungen errichten.

Die Wohnungsgrößen sind auf die Größenvorgaben von Wohnberechtigungsscheinen ausgelegt. Es ist ein Flachdach vorgesehen, analog zum gegenüberliegenden Gebäude Mozartstraße 2. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze finden überwiegend im Kellergeschoß Platz,

welches aufgrund der Topographie von der Talfeldstraße ebenerdig angefahren werden kann. Zwei Stellplätze werden oberirdisch angeordnet.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit 12 Parkplätze, wovon 8 der Parkplätze baurechtlich dem Gebäude Mozartstraße 2 zuzuordnen sind. Diese werden im Zuge des Vorhabens auf das Grundstück Mozartstraße 2 verlagert.

4. Beurteilung des Vorhabens

Aus Sicht der Verwaltung bietet das Vorhaben die Chance einer qualitätsvollen Entwicklung eines bislang untergenutzten Grundstückes. Die Schaffung von gefördertem Wohnraum dient der Stabilisierung des Mietpreinsniveaus und ermöglicht weiteren Bürgern den Zugang zu günstigem Wohnraum. Das bauliche Konzept ist schlüssig und ermöglicht ein angemessenes Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur. Die benötigten Grundstücksflächen können veräußert werden. Gesichert werden sollen der Erhalt von wichtigen Bäumen sowie des bestehenden Buswartehäuschens.

5. Bebauungsplanverfahren

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „187 Mettenberger Straße - Talfeldstraße“ (1964). Dieser sieht für das Grundstück lediglich eine Garagennutzung vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die GWO einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Stadt über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zu folgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines formalen Umweltberichtes abgesehen, die Umweltbelange werden dennoch vollumfänglich in der Planung berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren besteht die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abzusehen. Aufgrund der geringen Komplexität des Bauvorhabens und der geringen Auswirkungen ist vorgesehen von dieser Verfahrensbeschleunigung Gebrauch zu machen.

6. Durchführungsvertrag

Aufgrund § 12 Abs. 1 BauGB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierin zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten. In diesem Vertrag können falls erforderlich auch weitergehende Regelungen vorgesehen werden.

Adler

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Antrag GWO

Anlage 3 - Vorhabenkonzept