

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/321/2023

öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	16.01.2023
Bearbeiter:	Thomas Burkhardt		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.01.2023	öffentlich

3. Änderung und Erweiterung Ortsbauplan "Delle" - Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan

Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 2820/8, 2821 und 2822, Ecke Hohe Straße/Im Schellenbühl in Haiderbach sind zwei nach Süden aufgefächerte Gebäudekörper, die sich topographisch an das Gelände anpassen und deren Fassaden mit Vor- und Rücksprüngen geplant. Vorgesehen sind 33 Wohnungen, in unterschiedlicher Größe, je nach Bedarf vom 1-Zimmer-Appartement bis zum Penthaus, durchgehend mit großen Freiflächen und Blick zum Tal. Im Erdgeschoss, mit Zugang von der Hohe Straße ist eine Tagespflege für 16 Gäste vorgesehen. Eine Bäckerei mit Cafe soll das Angebot abrunden. Es sind Tiefgarage und zusätzliche Stellplätze entlang der Straße vorgesehen, so dass ausreichend Platz für die Fahrzeuge aller Nutzer des Areals vorhanden ist.

Das Grundstück Flst.Nr. 2822 befindet sich innerhalb des Ortsbauplanes „Delle“ einschließlich der 1. und 2. Änderung. Das Grundstück Flst.Nr. 2820/8 befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Schellenbühl“ einschließlich der 6. Änderung. Das Grundstück Flst.Nr. 2821 befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und somit als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen. Um zukünftig eine Rechtsgrundlage (einen für den gesamten Bereich gültigen Bebauungsplan) für die Beurteilung des gesamten Bauvorhabens zu schaffen, macht es Sinn, für das gesamte Bauvorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu machen.

Das gesamte Bauvorhaben wurde bereits nichtöffentlich dem Technischen- und Sanierungsausschuss vorgestellt und im Gremium vorberaten. Die erste Planung war dem Gremium zu massiv, besonders auch die zuerst sehr hoch geplanten Gebäude direkt entlang der Hohe Straße.

Das Planungsbüro hat danach die Planung entsprechend den Wünschen des Gremiums abgeändert und einen neuen Vorschlag dem Gremium vorgestellt.

Diese Planung kann sich der Technische- und Sanierungsausschuss sehr gut vorstellen.

Nach Ansicht des Technischen- und Sanierungsausschusses soll nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt werden., damit die Bauherrschaft und das Planungsbüro Planungssicherheit hat und die Planung weiter voranbringen kann. Alle weiteren Details werden dann innerhalb des weiterführenden Bebauungsplanverfahrens dem Gemeinderat vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Für den als Anlage beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Anlagen:

Abgrenzungsplan