

Gremium	Sitzungstag	Beratung	Amt	Vorlagenersteller	Datum
Gemeinderat	03.07.2023	öffentlich	Bauamt	Stark Rothacher	20.06.2023

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan im Bereich „Altshauser Straße“ (RIVA)

- **Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und 4(2) BauGB**

Beschlussvorschlag

- **Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altshauser Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Sachverhalt:

Erfordernis und Ziel der Planung

- Realisierung eines Wohnbauvorhabens der Fa. RIVA Home mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhauser-Gruppen und Parkierung
- Ausweisung eines Wohngebietes um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten
- Schonung von Außenbereichsflächen und unverbauter Natur durch Nachnutzung einer Innenbereichsfläche
- Lösung von Konflikten rund um Lärmschutz, Artenschutz und Altlastenbehandlung im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
- Schaffung eines maßgeschneiderten Baurechts, in dem auch für Angrenzer und Interessierte die zukünftige Bebauung ersichtlich ist
- Berücksichtigung bestehender baulicher Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen
- abschließende Steuerung der baulichen Entwicklung in diesem Gebiet durch verbindliche Vorgaben
- Ermöglichung der Nachverdichtung und Anpassung an moderne Bauweisen
- Ausarbeitung einer zukunftsgerichteten und –fähigen Planung für weitere Entwicklungen im Rahmen einer geordneten städtebaulich sinnvollen Funktion
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum bzw. von Nutzungskonflikten

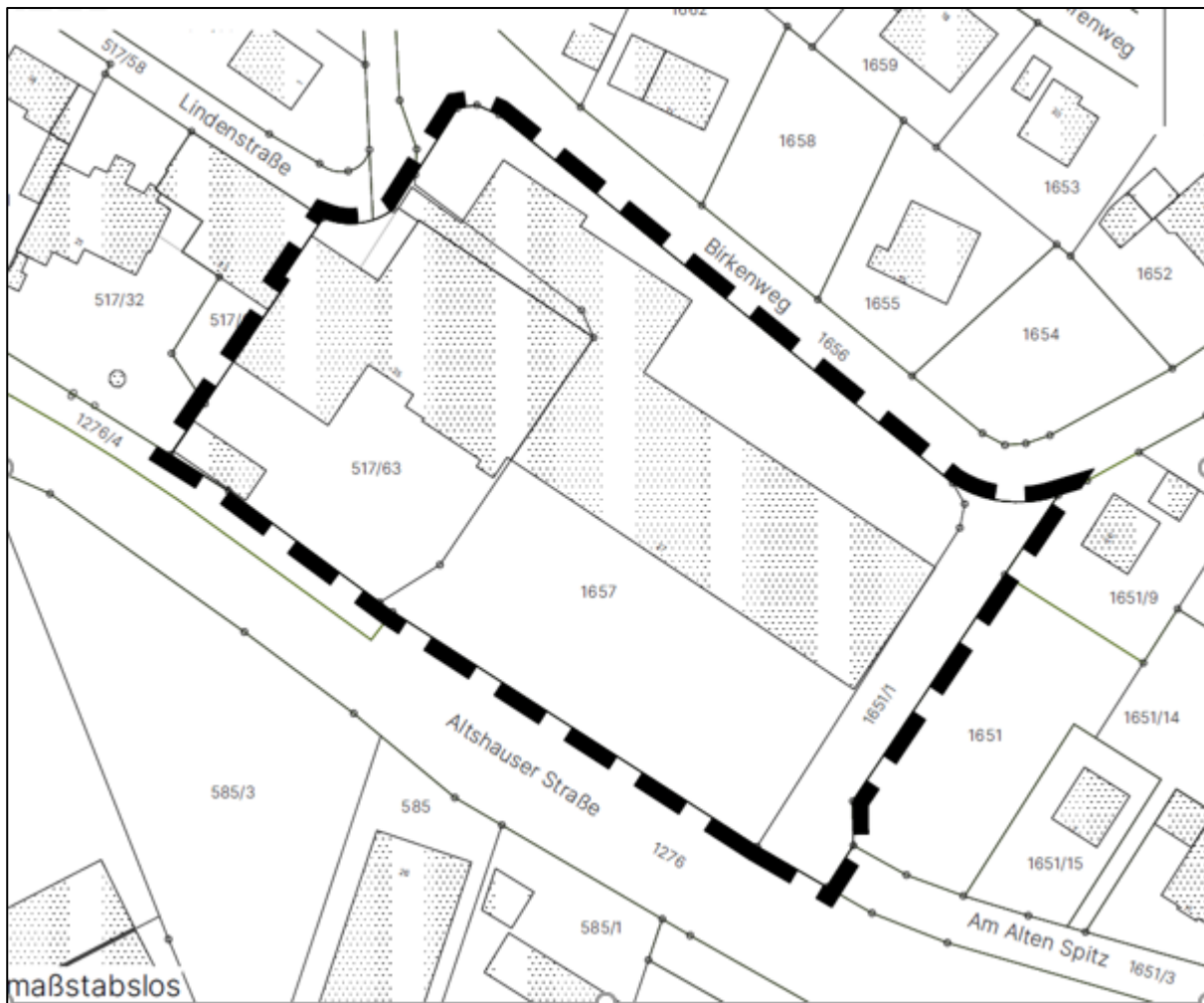
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Planungsverfahren

Gemäß § 13a BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Bereich "Altshauser Straße" im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nrn. 517/63, 1651/1, 1657.

Der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Stand 25.04.2022

Anlagen, Entwurfstand mit Fassungsdatum 19.06.2023

- Textteil mit Bebauungsvorschriften, Örtliche Bauvorschriften, Begründung, Satzung
- Planzeichnung
- Plan Überlagerung BPL mit Vorhaben-Erschließungsplan
- Plan Überlagerung BPL mit BPL „2.Änderung Alter Spitz“ (2009)
- Berechnung GRZ
- Schalltechnische Untersuchung
- Vorhaben- und Erschließungsplan RIVA (Entwurf vom 07.06.2023)