Gemeinderatssitzung vom 04.12.2020

Öffentliche Sitzung
TOP 6 Sitzungsvorlage - Bebauungsplan Gehrenäcker II, 1. Änderung - Vorstellung der Änderungsplanung - Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe von Planleistungen

022.31/ri

Der Bebauungsplan Gehrenäcker II erlangte am 26.05.2017 die Rechtskraft. Neue Erkenntnisse aus Gesprächen mit potentiellen Interessenten lassen punktuelle Bebauungsplanänderungen nötig erscheinen.

Folgende Punkte sind dabei von Relevanz:

- Grundstück Nr. 22 / Typ 5: diese Fläche soll nach einem Gemeinderatsbeschluss für einen Nahversorger zurückbehalten sein. Bei einer konkreten Machbarkeitsanalyse stellte sich heraus, dass der Flächenbedarf und die Größe des Baukörpers etwas größer anzusetzen wäre, als der Bebauungsplan vorsieht. Deshalb wäre eine jetzige Anpassung, bevor die nördlich gelegenen Typ 4-Grundstücke vergeben sind, sinnvoll. Die nördlich Typgrenze zwischen Typ 5 und Typ 4 soll dabei um ca. 5 Meter versetzt werden. Die Baufenster werden entsprechend angepasst.
- Typgrenze zwischen Typ 1 (Baugrundstück Nr. 7) und Typ 4 (Baugrundstück Nr. 12) soll um ca. 1,5 Meter in Richtung Süden versetzt werden. Der Grund ist die konkrete Vermessung. Durch eine Änderung würden Grundstücksgrenze und die Typ-Grenze übereinstimmen.
- Anpassung der baulichen Höhe beim westlichen Typ 4-Grundstück von Bauplatz Nr. 12: Hier soll durch die Erhöhung der baulichen Höhe um 0,5 Meter (WH max.: von 705 auf 705,5m / FH: von 708 auf 708,5m) eine an das Straßenniveau im Kurvenbereich angepasste Bebauung in Richtung Bodnegger Str. möglich sein.
- Anpassung der baulichen Höhe bei Flachdächern (betrifft faktisch nur Typ 4). Bisher kann u.U. die festgesetzte Reduzierung der maximalen baulichen Höhe um 0,75 Metern bei Flachdächern ein mögliches, nach innen versetztes Dachgeschoss verhindern.
- Anpassung der GRZ (aktuell 0,32, max. zwei Vollgeschosse) auf Grundstück Nr. 7 als Übergang zwischen Typ 1 und Typ 4 (GRZ 0,55, exakt 3 Vollgeschosse)
- Redaktionelle Änderungen

Deshalb sollen im beschleunigten Verfahren alle nötigen Punkte überarbeitet bzw. entsprechend angepasst werden.