Amt, Datum, Telefon

600.31 Bauamt, 26.05.2025, 51-3274

Drucksachen-Nr.

10163/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	12.06.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bebauungsplan Nr. II/1/34.00 „Voltmannstraße - Stadtgrenze - Käthe Kollwitzstraße - Gellershagener Bach – Altdorferstraße“, 1. Änderung

- Stadtbezirk Dornberg -

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

	Bezirksvertretung	TOP	Stadtentwicklungsausschuss	TOP	Drucksachennummer
☐ Aufstellungsbeschluss:					
☐ Entwurfsbeschluss:					
☐ Satzungsbeschluss:					

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Dornberg empfiehlt / Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

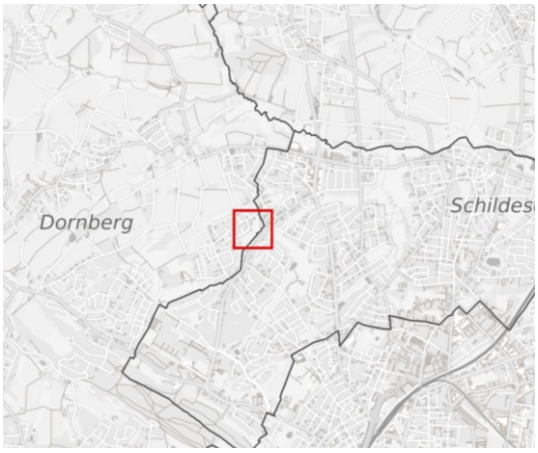
1. **Der Bebauungsplan Nr. II/1/34.00 „Voltmannstraße - Stadtgrenze - Käthe Kollwitzstraße - Gellershagener Bach – Altdorferstraße“ für das Gebiet südlich der Dürerstraße und südöstlich der Leiblstraße ist im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (1. Änderung). Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Vorentwurf vorgenommene Abgrenzung verbindlich.**
2. **Die Änderung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.**
3. **Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB auf der**

Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

4. **Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Absatz 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt.**

Kurzübersicht der Planung

Aufstellungsbeschluss	frühzeitige Beteiligung	Entwurfsbeschluss	förmliche Beteiligung	Satzungsbeschluss



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Geförderter Wohnungsbau	Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE): - davon mindestens 33 % geförderte Wohneinheiten (33 %)
Anwendung der Baulandstrategie	☐ Ja ☒ Nein ☐ Angepasst über vertragliche Regelung

Begründung:

Anlass und Ziele der Planung/städtebauliches Konzept

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist der von Grundstückseigentümern im Ortsteil Babenhausen geäußerte Wunsch die vorhandenen eingeschossigen Wohngebäude südlich der Dürerstraße und südöstlich der Leiblstraße durch ein weiteres Geschoss auf dann maximal zwei Geschosse aufzustocken. Aus städtebaulicher Sicht wird in diesem Teilbereich eine Nachverdichtung durch Aufstockung der bestehenden Gebäude auf insgesamt maximal zwei Geschosse mit Flachdach beziehungsweise leicht geneigten Dächern begrüßt. Somit kann mehr Wohnraum im Wesentlichen ohne zusätzliche Versiegelung geschaffen und die bereits vorhandene Infrastruktur mitgenutzt und besser ausgelastet werden.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen unter anderem Regelungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe angepasst und ergänzt werden. Weiter soll das reine Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, um insgesamt etwas flexiblere Nutzungsmöglichkeiten entsprechend heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB

auf Grundlage des Bebauungsplans einschließlich deren Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (Vorentwurf) durchgeführt werden, um weitere planungsrelevante Informationen und Abwägungsmaterialien für die Erarbeitung des Entwurfs zu erlangen.

Anlagen:

- Planzeichnung Bebauungsplan (Vorentwurf)
- Textliche Festsetzungen
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Beigeordnete	
Koch	