



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0484/2025		Datum: 04.09.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Bla	
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 344 "Mühlental - Neubau barrierefreies Wohnhaus" - Konzeptionsbeschluss -			
Gremienweg:			
23.09.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ ohne BE abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität –ASM– beschließt die vorgelegte Konzeption zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 344 „Mühlental - Neubau barrierefreies Wohnhaus" und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Die Eigentümer des Grundstücks Mühlental Hausnr. 95 haben die Absicht, ein altengerechtes und barrierefreies Wohngebäude - in Form eines eingeschossigen Bungalows - zu errichten.

Das in Rede stehende Grundstück liegt im sog. Außenbereich. Daher bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Das diesbezügliche Verfahren wurde gemäß § 12 BauGB mit Beschluss in der Stadtratssitzung vom 14.11.2024 eingeleitet (AT/0147/2024).

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Wohngebäude der Eigentümer.

Der geplante Bungalow soll zwischen dem westlich vorhandenen, erhaltenswerten Nebengebäude und dem östlichen Bestandsgebäude platziert werden. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 5,0 m bleibt das Vorhaben unterhalb der Höhe der Bestandsgebäude. Die Planungen sehen eine Gebäudegrundfläche von ca. 215 m² vor.

Der für den Neubau vorgesehene Grundstücksbereich wird aktuell als Ziergarten und zum Teil als geschotterte Parkplatzfläche genutzt. Die Erschließung des Neubauvorhabens soll über die auf dem Grundstück bereits vorhandene Zufahrt erfolgen. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Eigentümer (Vorhabenträger) und der Stadt abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ergibt sich aus dem Lageplan (vgl. Anlage).

Zur weitergehenden Erläuterung wird auf die beigelegten Konzeptionsunterlagen verwiesen.

Hinweis: Die Beschlussvorlage wird in dem nächsten Ortsbeirat Arenberg/Immendorf am 17.09.2025 behandelt, über das Ergebnis wird in der ASM-Sitzung am 23.09.2025 mündlich berichtet.

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnung, Textfestsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Begründung, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz sind sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht beschrieben. Es wird daher auf die anliegenden Beratungsunterlagen verwiesen.

Historie:

14.11.2024 AT/0147/2024 - Einleitungsbeschluss