



Gemeinderatssitzung 05.12.2023

Vorentwurf zum Bebauungsplan

- > Anlass und Rahmenbedingungen des Bebauungsplanverfahrens
- > Ziele und Zwecke der Planung
- > Ausblick

Anlass – Rahmenbedingungen



Anlass

Städtebauliche Neuordnung
im Rahmen der Gesamtentwicklung im
Bereich der alten und neuen IBM
Flächen.

- Zukunftsweisendes Quartier

Anlass - Rahmenbedingungen



Bestehende Strukturen überdenken,
neues städtebauliches Konzept →

Variantenprüfung über
Wettbewerbsverfahren

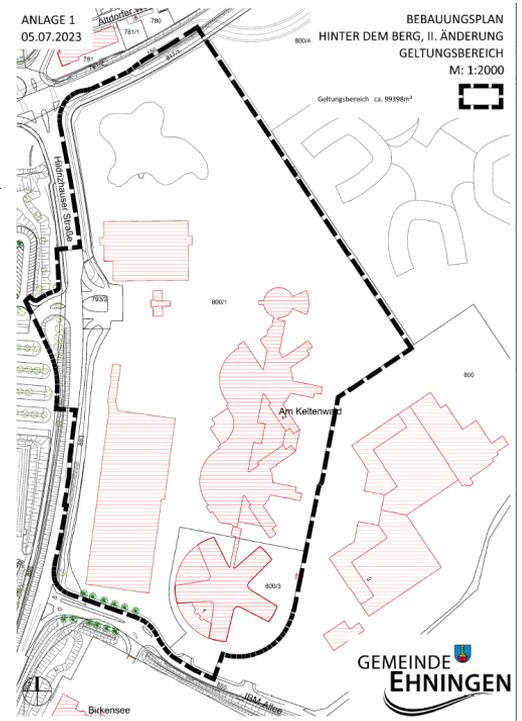
Anlass - Rahmenbedingungen



Aufstellungsbeschluss: 18.7.2023

Abgrenzung des Plangebietes
- Geltungsbereich

ca. 9,94 ha



Anlass - Rahmenbedingungen



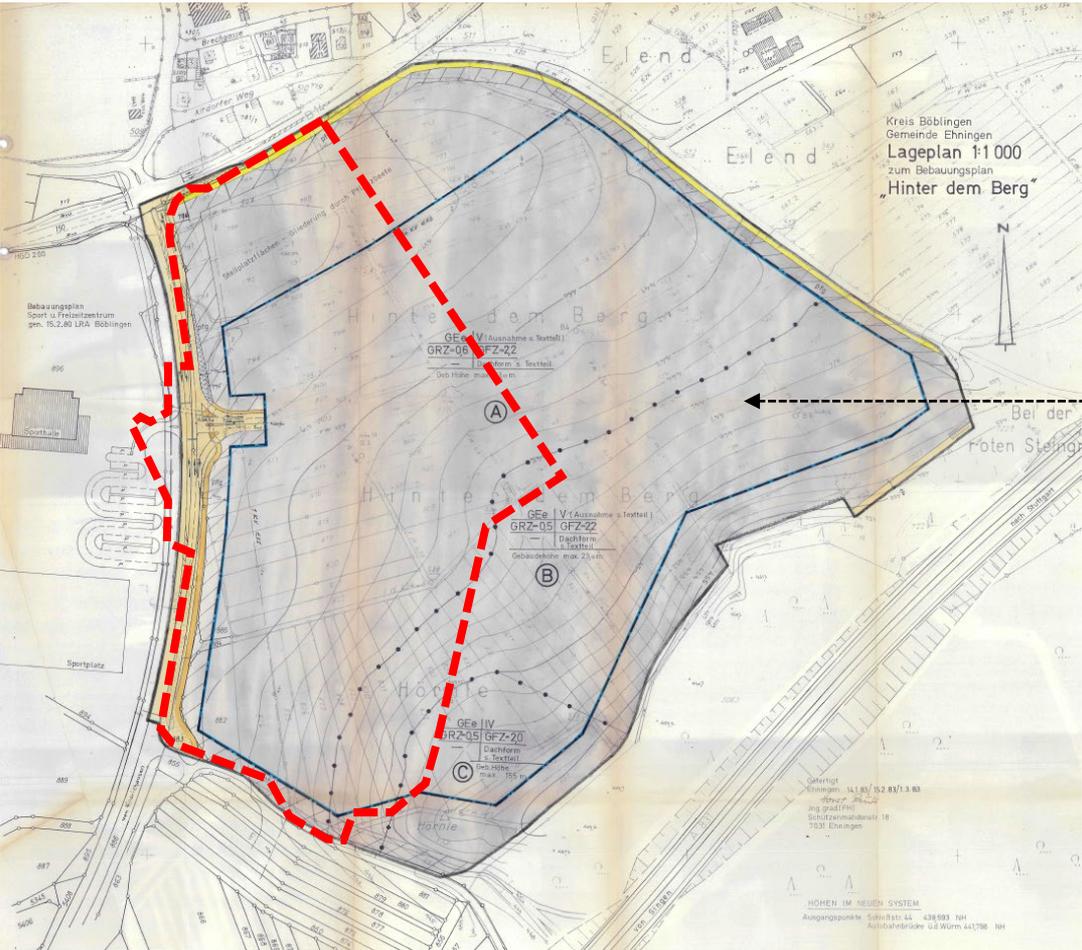
Ziel

Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs

Städtebaulicher Entwurf als
Grundlage zur Erstellung des
Bebauungsplans
(Beschluss vom 26.09.2023)

Bebauungsplan „Hinter dem Berg, II. Änderung“

bestehendes Planungsrecht



Anlass – Rahmenbedingungen – bestehendes Planungsrecht

Notwendigkeit zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans
→ planungsrechtliche Umsetzung des Entwurfs mit dem bestehenden Planungsrecht ist nicht gegeben



- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Grün- und Freiflächengestaltung ..

Bebauungsplan „Hinter dem Berg, II. Änderung“

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke



Art der baulichen Nutzung : URBANES GEBIET

Gemischt-genutztes Baugebiet - dient gleichrangig dem

- Wohnen
- Unterbringung von Gewerbebetrieben
- sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen

→ Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein

Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan "Hinter dem Berg, II. Änderung"

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen



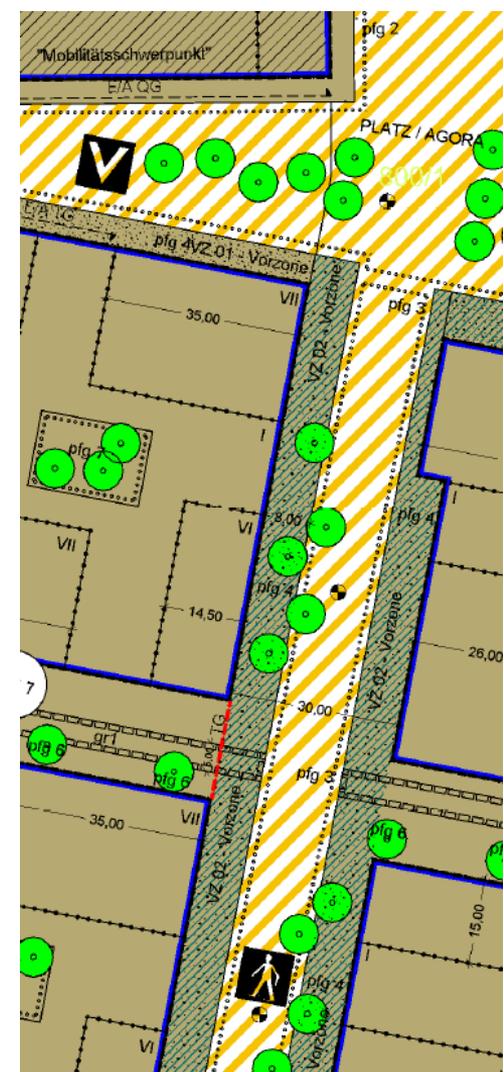
Die Punkte, die Grenzen und die Beschränkungen
entworfene im Bebauungsplan sind
Kartengrundlage
Vermessungsblatt Epoxy/Anker, Stand: 11.09.2023
Der Geländebeschreibung ist 1:500 ist

Allgemeine Ziele und Zwecke

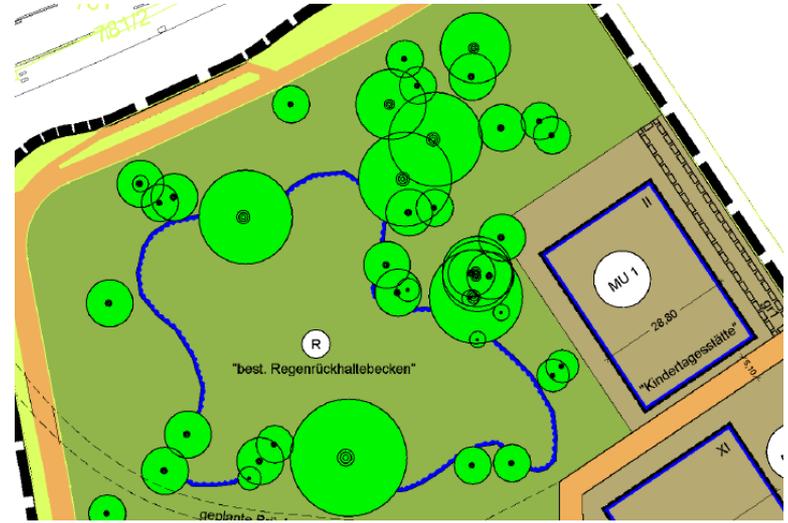
Bebauungsplan „Hinter dem Berg, II. Änderung“

Öffentliche Freiflächen / Verkehrsflächen

- Verkehrsberuhigte Bereiche
- Kein Durchgangsverkehr für MIV
- Zentraler Boulevard: Fußgängerbereich, Gestaltung der Vorzonen einheitlich → öffentlicher Bereich



Allgemeine Ziele und Zwecke



Erhalt/Stärkung der best. Grünfläche

- planungsrechtliche Sicherung der best. Grünfläche
- planungsrechtliche Sicherung des best. Regenrückhaltebeckens

Insgesamt: Stärkung
des Grünen
Erscheinungsbildes im
Quartier → weitere
Maßnahmen geplant



Ausblick

- Erarbeitung der Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht
- Finalisierung Artenschutz-Gutachten
- Anpassung und Bearbeitung weiterer relevanter Themen:
 - Lärmschutz,
 - Verkehr und Mobilität,
 - Bodenschutz und Hydrologie
 - Höhengestaltung
 - Freiraumgestaltung
 - ...