

TOP 9

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	21.11.2022	öffentlich
Stadtrat	12.12.2022	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Bebauungsplan 301a „Birkenstraße,, - Aufstellungsbeschluss

Vorlage Nr.: 20225715

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 21.11.2022:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Bebauungsplan 301a „Birkenstraße“ wird gem. §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Hierdurch wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 301a „Birkenstraße“ vom 05.03.2012 erneuert und angepasst.
Die in der Begründung unter Gliederungspunkt 3. genannten Planungsziele sind Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301a „Birkenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Nach früheren Beschlüssen, diesen Bereich im Maudacher Ortskern zu überplanen, wurde zuletzt im Jahr 2012 ein aktualisierter Aufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Grundlegendes Planungsziel war dabei, die noch vorhandenen Freiflächen der Grundstücke insbesondere im Blockinnenbereich zwischen Bergstraße, Hindenburgstraße und Birkenstraße von Bebauung freizuhalten und die Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Strukturen zu steuern. Mit dem letzten Beschluss wurden für den Bereich der Birkenstraße auf die vorhandene Bebauung angepasste, differenzierte Planungsziele formuliert.

In der Zwischenzeit wurden auf informeller Ebene Überlegungen angestellt, ob für Teile der sehr tief geschnittenen Grundstücke zwischen Bergstraße und Birkenstraße auch eine moderate Nachverdichtung mit aufgelockerter Wohnbebauung denkbar wäre. Dies wurde im Jahr 2018 auch mit dem Ortsbeirat diskutiert, der der Idee, mögliche Innenentwicklungspotenziale zu nutzen grundsätzlich positiv gegenüberstand. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des Konfliktpotenzials mit bestehenden Nutzungen (insbesondere ein vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb) war erkennbar, dass eine kurzfristige Umsetzung nicht möglich ist. Die Überlegungen konnten deshalb bislang nicht weiter konkretisiert und das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen werden. Gleichzeitig gelten die wesentlichen Planungsziele nach wie vor und es gilt auch weiterhin, ungeordnete Entwicklungen und übermäßige Verdichtungen zu verhindern. Dies betrifft insbesondere auch die Grundstücke entlang der Birkenstraße, wo partiell bereits starke Verdichtungen und Versiegelungen vorliegen. Dort können sich infolge von Eigentümerwechseln kurz- bis mittelfristig bauliche Veränderungen ergeben, die einer Steuerung bedürfen.

Es ist deshalb sinnvoll, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit entsprechend aktualisierten, angepassten Planungszielen erneut zu beschließen. Dies dient auch der Klarstellung für den Umgang mit eventuellen Bauvorhaben während der Planaufstellung. In der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes ist es auch denkbar, dass der Geltungsbereich aufgeteilt und das Verfahren in Teilbereichen zum Abschluss gebracht wird.