
Bebauungsplan Nr. 301a "Birkenstraße"; Stadtteil Maudach - Aufstellungsbeschluss
(Ergänzung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 05.03.2007)

KSD 20101852/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2010:

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 05.03.2007 geändert und konkretisiert.

Die unter Gliederungspunkt "**3. Ziele des Bebauungsplanes**" genannten konkretisierten Ziele sind Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301a „Birkenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

BEGRÜNDUNG

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 05.03.2007 sollen die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren ergänzt und konkretisiert werden. Es wurden bislang in erster Linie Aussagen zu den maximalen Bebauungstiefen getroffen. Ein Regelungsbedarf ergibt sich aber darüber hinaus für wichtige prägende Merkmale wie die Höhenentwicklung und Dachform der Gebäude sowie bezüglich der Nutzungsdichte. Da die Hindenburg- und Birkenstraße bereits heute durch zunehmenden Parkdruck an ihre Grenzen stoßen und um eine angemessene Wohnruhe und Wohnqualität auch für die Zukunft zu sichern, sollen die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt und eine Mindestanzahl nachzuweisender Stellplätze geregelt werden. Daneben sollen die Planungsziele insbesondere durch maximale Trauf- und Gebäudehöhen ergänzt werden.

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine überwiegend giebelständige Blockrandbebauung mit heterogener Grundstücksstruktur mit einzelnen sehr tief geschnittenen Grundstücken. Die übliche Tiefe der Wohnbebauung beträgt maximal 20 m. Es gibt einige wenige Wohngebäude, die tiefer sind als 20m. Die Mehrzahl der Nebengebäude befindet sich in der vorderen Hälfte der zum Teil tiefen Grundstücke. Die hinteren Teile der Grundstücke sind in der Regel gärtnerisch genutzt und zum Teil mit Obstbäumen bepflanzt.

Das städtebauliche Ziel besteht darin, die Weiterentwicklung dieser vorhandenen Strukturen zu steuern und im Blockinnenbereich bestehende Freiräume von Bebauung frei zu halten. Derzeit existiert für das Plangebiet kein Bebauungsplan, so dass Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung – es existieren vereinzelt Wohngebäude in zweiter Reihe und zum Teil umfangreiche Nebengebäude bis tief in den Blockinnenbereich hinein – ist nicht sichergestellt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Genehmigung nach §34 BauGB erreicht werden kann. Da es zudem für Nebenanlagen bis zu einer gewissen Größe keine Bauantragspflicht gibt, ist hier nach § 34 BauGB auch bei solchen Vorhaben keine Steuerungsmöglichkeit vorhanden.

Es ist daher notwendig einen Bebauungsplan, aufzustellen, der dieses Ziel dauerhaft sichert. Im Zuge dessen sollten Planungsziele formuliert werden, die eine adäquate bauliche Gestaltung und Entwicklung der Blockrandbebauung auch zukünftig gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 301a „Birkenstraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Da die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² betragen wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

2. Geltungsbereich

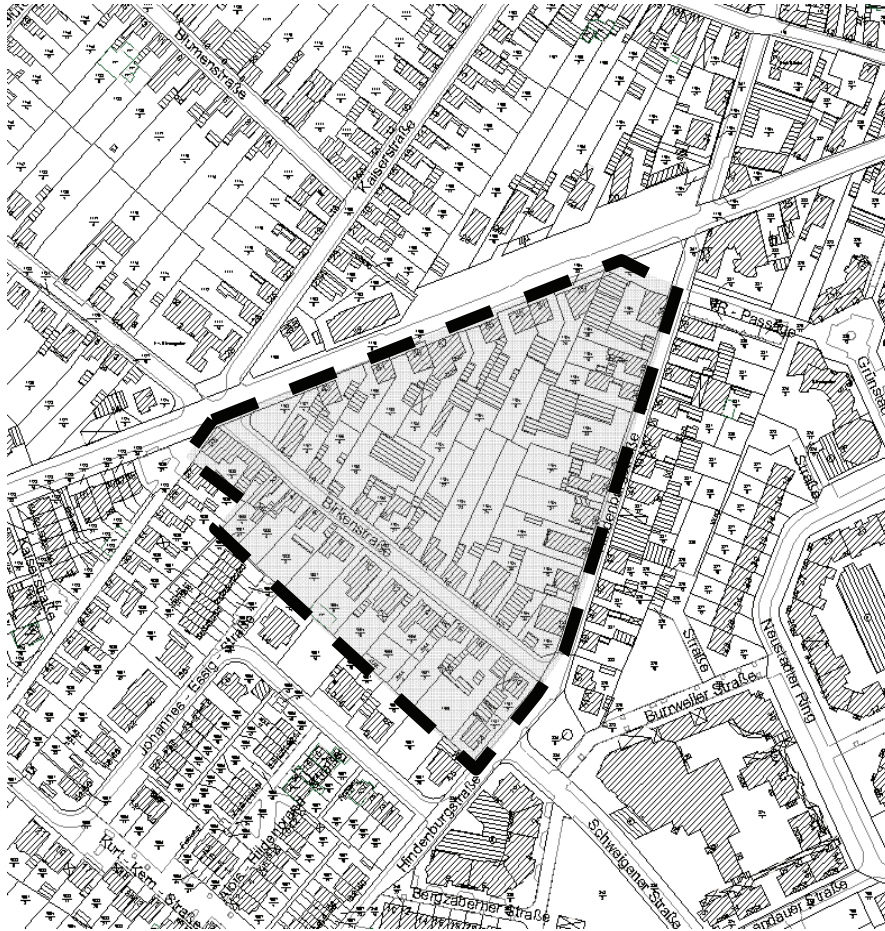
Der Geltungsbereich umfasst den im nachfolgenden Lageplan dargestellten Bereich. Er befindet sich im Stadtteil Maudach südlich der Bergstraße

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Begrenzung der Bergstraße

Im Osten: durch die westliche Begrenzung der Hindenburgstraße

Im Südwesten: durch die südwestliche Seiten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1101/2, 1101/3, 1100, 1097/2,



1096/9, 1095/4, 1094/10, 1094/9, 1094/1, 1090/8, 1090/5, 1091/51, 1090/4, 1089/3 der Gemarkung Maudach

Lageplan Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 301a „Birkenstraße“

3. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die Freihaltung der Blockinnenbereiche gesichert werden. Es werden daher folgende maximale Bautiefen festgesetzt.

- Wohngebäude dürfen maximal bis zu einer Tiefe von 23 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude dürfen maximal bis zu einer Tiefe von 28 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Daneben soll gelten:

- Die Gebäudehöhe soll maximal 10,50 m betragen, die Traufhöhe soll maximal 6,50 m betragen.
- Als Dachform soll für Hauptgebäude ein symmetrisches Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30 und 45° vorgegeben werden.
- Es sollen maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zugelassen werden.

- Garagen müssen mit ihrem Garagentor einen Abstand von mindestens 5m von der Straßenbegrenzungslinie haben.
- Es sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- Es sollen Regelungen zur Sicherstellung einer Straßenrandbebauung getroffen werden.

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

4. Verhältnis zur übergeordneten und sonstigen Planung

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan zum größten Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein schmaler Streifen auf der Südseite der Bergstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Umweltbericht

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Zusätzliche Verdichtungen oder Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.