

TOP 1.1

Gremium	Termin	Status
Ortsbeirat Maudach	23.06.2015	nicht öffentlich
Bau- und Grundstücksausschuss	20.07.2015	nicht öffentlich
Stadtrat	28.09.2015	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof' - Aufstellungsbeschluss

Vorlage Nr.: 20151343

Antrag

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 635 „Südlich Maudacher Friedhof“ wird gemäß § 2 ff BauGB aufgestellt. Die in der Vorlage formulierten Planungsziele werden Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 641 'Knotenpunkt L 524 / L 527' Nr. 635 „Südlich Maudacher Friedhof“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof' liegt in der Gemarkung Maudach. Der 25 m tiefe Grundstücksstreifen liegt nördlich der K 13. Es wird östlich von der Alten Weinstraße und nördlich vom Maudacher Friedhof begrenzt, wobei eine Fläche mit einer Breite von etwa 3,0 m von der aktuellen Friedhofsfläche und somit städtische Fläche mit einer Breite von insgesamt 9,0 m, in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird. Die genaue Lage ist im nachfolgenden Lageplan (siehe Anlage 1) dargestellt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3.200 m² und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Maudach. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaupläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegen. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB müssen nicht durchgeführt werden.

3. Planungsanlass und -ziel

Auf Wunsch einiger Grundstückseigentümer im Bereich südlich des Maudacher Friedhofs soll dort Wohnbauland entwickelt werden. Aufgrund der Lage entlang der Alten Weinstraße, und somit bereits vollständig erschlossen, bieten sich diese Grundstücke für eine Nachverdichtung im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden an. Gerade in Maudach ist es wichtig, diese Innenentwicklungspotentiale zu nutzen, da außerhalb der bestehenden Ortslage keine weiteren Flächen zur Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung stehen.

Der Bereich zwischen Friedhof, Alte Weinstraße und dem Bolzplatz war bislang planerisch für eine künftige Erweiterung des Friedhofs Maudach bestimmt. Nach Überprüfung des künftigen Bedarfs an zusätzlicher Friedhofsfläche wurde festgestellt, dass ein 25 m breiter Streifen entlang der Alten Weinstraße nicht für die Friedhofserweiterung benötigt wird und einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Da die Fläche bisher im Bebauungsplan Nr. 436 'An der Lindenstraße' als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof

festgesetzt ist, ist zur Umsetzung dieses Ziels die Änderung des Planungsrechts notwendig.

Im Flächennutzungsplan verläuft im Bereich der geplanten Wohnbebauung die Grenze zwischen der Darstellung von Wohnbaufläche und der von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe eines Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

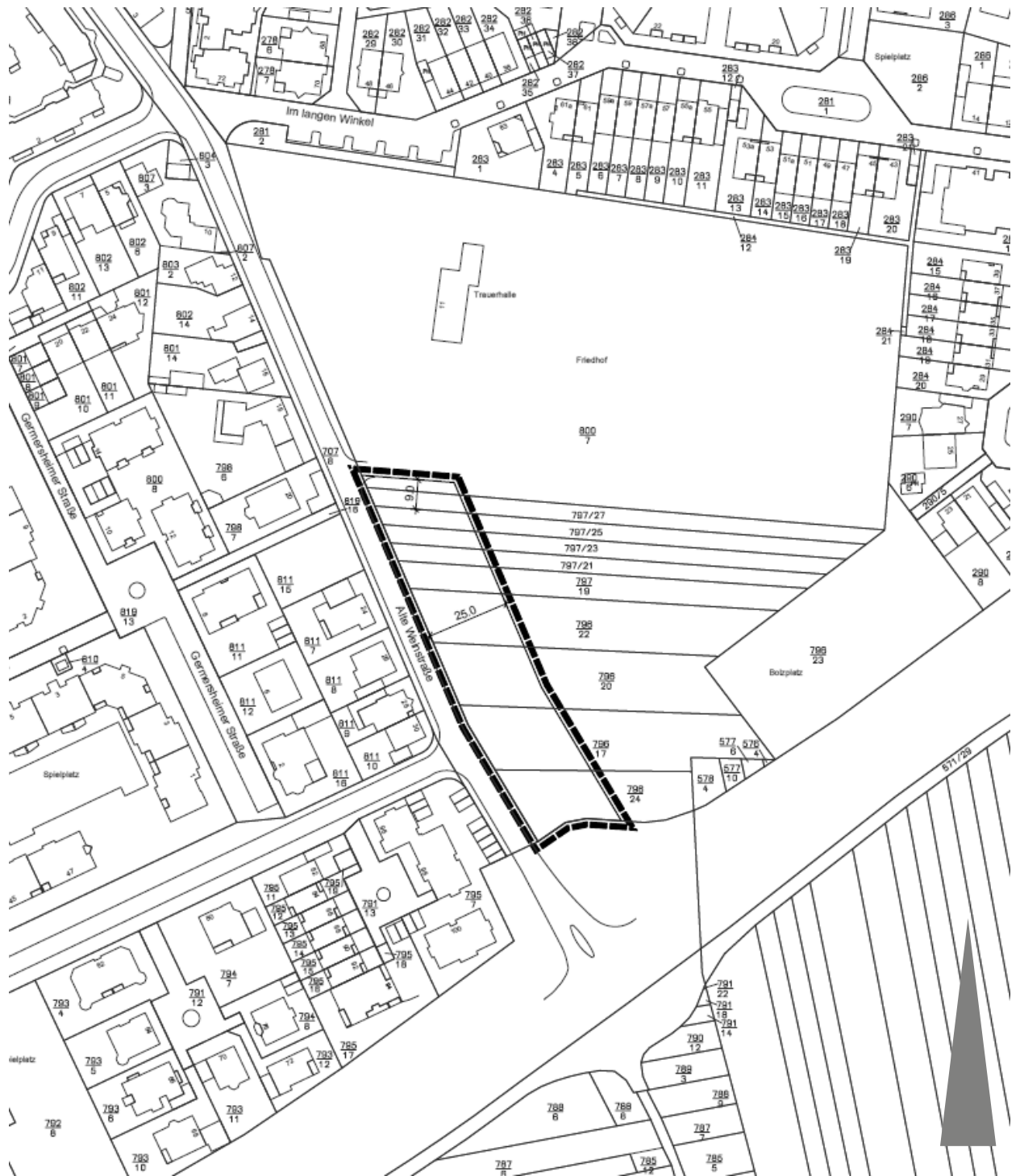
Der überwiegende Teil des als Grünfläche festgesetzten Bereichs bleibt weiterhin zur Nutzung als Friedhof planungsrechtlich gesichert. Sie soll baldmöglichst von den Grundstückseigentümern zur weiterhin notwendigen Friedhofserweiterung erworben werden.

Ziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung. Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen – insbesondere der Grundstücksverfügbarkeit – ist hier die Bebauung mit Kettenhäusern mit einem Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen/Wohneinheit vorgesehen (siehe Anlage 2). Die Mindestbreite für die Häuser soll auf 6,0 m festgesetzt werden.

4. Kosten und Umsetzung

Die Entwicklung der überwiegenden Fläche erfolgt durch die LUMA Haus GmbH, die die Grundstücke als Bauträger übernimmt. Entsprechend wird kein öffentliches Umlegungsverfahren notwendig. Die Übernahme der im Zusammenhang mit der Bauleitplanung anfallenden Kosten für die Planungsleistung und notwendige Gutachten durch den Bauträger wird in einem Kooperationsvertrag geregelt. Zu untersuchen ist zumindest, welche Schallimmissionen seitens des nahegelegenen Bolzplatzes und der Verkehrsflächen auf das Gebiet einwirken und welche Schutzmaßnahmen ggf. notwendig werden.

Anlage 1
(Lageplan ‚Geltungsbereich‘ ohne Maßstab)



Anlage 2
(Entwurfskonzept ohne Maßstab)

