
Bebauungsplan Nr. 301a "Birkenstraße" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20113405

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 23.01.2012:

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 06.12.2010 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 und einer Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses am 06.10.2010 sollen die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren erneut ergänzt und konkretisiert werden. Die formulierten Ziele gelten bislang einheitlich für das gesamte Plangebiet. Aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten im Plangebiet wird es jedoch notwendig sein, im aufzustellenden Bebauungsplan einige Festsetzungen differenziert zu treffen. So sind insbesondere in Bezug auf Vorgaben für Dachformen und Straßenrandbebauung Differenzierungen notwendig, da die Bebauung entlang der Birkenstraße mit einem großen Anteil neuerer Gebäude in dieser Hinsicht ein anderes Gepräge aufweist als der Rest des Plangebietes. So ist für die Westseite der Birkenstraße eine um 3m von der Straße zurückgesetzte Bauflucht sinnvoll, da diese Entwicklung bei neueren Gebäuden schon vollzogen ist. Flankierend dazu werden dort Mindestvorgaben zur Vorgartengestaltung aufgenommen. Auch sind Ergänzungen zur Begrenzung der maximalen Überbauung des Grundstücks sowie Klarstellungen und Ergänzungen zu möglichen Ausnahmemöglichkeiten sinnvoll. Die Anpassung und Konkretisierung der Ziele dient auch der Klarstellung für den Umgang mit eventuellen Bauvorhaben während der Planaufstellung.

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.

•

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

Daneben soll gelten:

- Die Gebäudehöhe soll maximal 10,50 m betragen, die Traufhöhe soll maximal 6,50 m betragen.
- Als Dachform soll in der Hindenburgstraße für Hauptgebäude ein symmetrisches Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° vorgegeben werden. In der Birkenstraße sollen auch andere symmetrisch geneigte Dachformen, ausnahmsweise auch mit geringerer Neigung (insbes. bei Zelt- und Walmdächern), zugelassen werden. Zudem sollen für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten im rückwärtigen Bereich für das gesamte Plangebiet Ausnahmemöglichkeiten bezüglich der Dachform geregelt werden.
- Es sollen maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zugelassen werden.
- Garagen müssen mit ihrer Einfahrt 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.
- Das maximal zulässige Maß der Überbauung des Grundstücks soll geregelt werden, wobei grundsätzlich eine Überbauung von 0,6 für alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück nicht überschritten werden soll.
- Es sollen Regelungen zur Sicherstellung einer Straßenrandbebauung getroffen werden. Abweichend davon soll auf der Westseite der Birkenstraße die Bauflucht künftig 3m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- Als Einfriedungen für die entstehenden Vorgärten sollen entlang der Westseite der Birkenstraße nur Hecken und in Hecken integrierte Zäune bis je 1,50m Höhe zugelassen werden.

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

5. 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 bauliche Verdichtungen oder die Ermöglichung neuer baulicher Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

