



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 42/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	07.04.2011			
Gemeinderat	Ja	18.04.2011			

Aufstellung des Bebauungsplans "Birkenharder Straße"

I. Beschlussantrag

Für den in beliegendem Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan Nr. 11-042 vom 07.03.2011 markierten Bereich, wird der Bebauungsplan "Birkenharder Straße" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

II. Begründung

Lage/Geltungsbereich

Das Grundstück liegt nordwestlich der Biberacher Altstadt. Im Westen wird es begrenzt durch die Birkenharder Straße, im Osten durch die Wielandstraße. Nördlich und südlich schließen Grundstücke mit bestehenden wohngenutzten Gebäuden an.

Anlass

Die Eigentümerin des Grundstücks Birkenharder Straße 10 (Flurstück Nr. 200) beabsichtigt, die vorhandene Villa abzureißen und das Grundstück mit drei Mehrfamilienhäusern zu bebauen. In jedem Gebäude sind fünf Wohnungen vorgesehen.

Im Zuge einer Bauvoranfrage wurden die Nachbarn über das geplante Bauvorhaben informiert und haben Einwendungen geltend gemacht. Aus diesem Grund wird auf eine Beurteilung des Vorhabens gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zugunsten der Aufstellung eines Bebauungsplans verzichtet.

Der Bebauungsplan ist hier das geeignete Verfahren, da die Öffentlichkeit beteiligt und alle vorgebrachten Anregungen und Bedenken gerecht gegen - und miteinander abgewogen werden.

Die Absicht der Eigentümerin stadtnahe Eigentums – bzw. Mietwohnungen zu realisieren, ist in städtebaulicher Hinsicht zu begrüßen. Durch eine bessere Ausnutzung des Grundstücks können attraktive, innenstadtnahe Wohnungen realisiert werden. Dies entspricht den planerischen Zielen der Stadt Biberach, so dass ein Bebauungsplanverfahren aufgestellt werden soll.

Planungsstand / Planungserfordernis

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht.

Planungsziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des Grundstücks mit stadtnahen Etagenwohnungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und des östlich gelegenen Hangwaldes.
- Einbeziehung des Grundstücks Birkenharder Straße 6 zur Schaffung von Planungsrecht durch bestandsorientierte Festsetzungen und direkter Anschluss an den Bebauungsplan "Mondstraße/Wielandstraße."
- Klärung der Erschließungssituation.

Weiteres Vorgehen

Das Bebauungsplanverfahren soll im laufenden Jahr 2011 nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Ein Umweltbericht und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht erforderlich.

Auf die vorgezogene Bürger- und Trägerbeteiligung kann in diesem Fall verzichtet werden. Auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet, dem Gemeinderat zur Billigung vorgelegt und anschließend öffentlich ausgelegt.

C. Christ
Anlagen

- 1 Lageplan Bebauungsplan "Birkenharder Straße"
- 2 Lageplan "Bebauungskonzept Birkenharder Str.10"